



aktiv.

Hagelia 6, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Hagekleiva - Stilren og
innflyttningsklar fukisbolig m/
dobbelgarasje! | 4 sov | 2 bad |
Solrikt og barnevennlig**



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 147 640,-
Total ink omk.: Kr 5 997 640,-
Selger: Morten Stuestøl

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 174/246 kvm
Tomtstr.: 683.6 kvm
Soverom: 4 (5)
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 51
Oppdragsnr.: 1408260011

Stilren og innflyttningsklar funkisbolig med dobbel -garasje! | 4 sov | 2 bad | Solrikt og barnevennlig

Moderne og gjennomført funkisbolig med dobbelgarasje, solrik beliggenhet og barnevennlige omgivelser i Hagekleiva. Boligen går over to plan og har en effektiv og fleksibel planløsning med flere sosiale soner - både inne og ute.

Hovedetasjen byr på lys stue og åpen kjøkkenløsning med kjøkkenøy, samt direkte utgang til uteområde med terrasse og hagestue. I tillegg finner du bad, soverom og vaskerom. I 2. etasje er det 3 soverom, TV-stue (kan brukes som ekstra soverom) og bad.

Tomten er lettstelt med terrasse og hagestue på bakkeplan, samt to balkonger. Asfaltert innkjørsel med god biloppstillingsplass og dobbelgarasje.

Rolig og familievennlig område med kort vei til skole, barnehage og servicetilbud.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	82
Energiattest	89
Nabolagsprofil	128
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 kvm

BRA - e: 72 kvm

BRA totalt: 246 kvm

TBA: 159 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-i: 96 kvm. Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken og vaskerom.

2. etasje - BRA-i: 78 kvm. Gang, bad, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 144 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje - 15 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-e: 72 kvm. Garasje og uinnredet bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

BRA-i; Innvendig areal bolig

TBA: Areal utvendig terrasse 1 og 2 etg.

ALH: Ikke målbare areal med himlingshøyde mindre enn 190cm.

Garasje

BRA-e: Innvendig areal garasje og uinnredet bod tilbygg.

LOVLIGHET

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, med avvik på plantegning sammenlignet med dagens romfordeling, hvor skillevegg soverom-gang i 1 etg er flyttet lenger inn i gang.

Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning garasje avviker fra dagens romfordeling, hvor det ikke er bod i garasje. Eier opplyser at romfordelingen har vært slik helt siden byggeår.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

683.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet og har en relativt flat tomt. treterrasser, asfalt, forstøtningsmurer

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område for boligbebyggelse i Lyngdal kommune, med enkel adkomst via offentlig vei.

Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre, og tilbyr en trygg og vennlig atmosfære med gode naboforhold.

For de som er avhengige av offentlig transport, er det flere alternativer tilgjengelig. Østre Rom busstopp ligger kun 0,9 km unna, med linje 200 og 417, og Snartemo stasjon er 25,9 km unna, med linje F5. Kristiansand Kjevik kan nås på 1 time og 14 minutter.

Når det gjelder utdanningsinstitusjoner, er Å barneskole (1-7 kl.) kun 1,6 km unna, Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) og Lyngdal videregående skole ligger 4,4 km unna, og KVS - Lyngdal er 7 km unna.

Sportstilbud inkluderer Å skole med ballspill, fotball og sandvolleyball, samt Lyngdalshallen normalhall for ulike aktiviteter, begge innen kort avstand.

For dagligvarehandel er Coop Obs Lyngdal, Rema 1000 og KIWI tilgjengelig med gangavstand ned til Hanselsparken med alt av fasiliteter og et bredt utvalg av varer og tjenester.

Området tilbyr også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lett å finne gateparkering.

Adkomst

Fra E-39, ta inn på Fiboveien ved Handelsparken - kjør 200 meter før du tar inn mot Hagen og følg veien opp til Hagekleiva. Ta til høyre i første kryss oppe i feltet. Huset er merket med skilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 2016. Bygningen er fundamentert på plate på mark, og byggegrunnen er ukjent. Grunnmuren er oppført i isolerte elementer, og det er forstøtningsmur av naturstein. Siden bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng, er tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur normalt ikke etablert.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Det er registrert enkelte bord og søyler med avflasket maling og mindre skade på bunn av kledningen. Det er også registrert lav avstand mellom bunnen av ytterkledningen og terrenget eller terrasseplattingen.

Takkonstruksjonen er en gjenbygget sperrekonstruksjon utført som pulttak, med taktekkning av PVC-duk. Renner, nedløp og beslag er utført i aluminium.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Det er en terrasse utført med trekonstruksjoner, med impregnerte terrassebord som gulv. Rekkverket er en kombinasjon av glass og trekonstruksjoner. Det er satt opp en levegg mot nabotomten, hvor den ene siden er utført med plater.

Etasjeskillere er fra byggeår og er av treverk.

Garasjen har et tilbygg, og taktekkningen ble lagt ny i sammenheng med oppføringen av tilbygget. Utvendig er det stående kledning og taktekkning med samme utførelse som resten av garasjen. Bygget er uinnredet innvendig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom under fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette kan føre til sprekkdannelser og brudd i fliser ved belastning.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør til bad står delvis i våtsone til dusj.

- Våtrom - 2 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Tore Berge, 2021

Beskrivelse: Lagt nye fliser oppå fliser på gulv i 1 etasje og på gulv og vegger i 2 etasje.

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

Ja

Firmanavn: Eidsaa Bygg AS, 2026

Beskrivelse: Skiftet smalt vindu ved ytterdør.

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

Ja

Firmanavn: Blikkenslager Leif Bjørnstad, 2021. Ufaglært arbeid, 2018

Beskrivelse: Lagt ny duk på hele garasjetaket med ny bod. Utvidelse av terrasse.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja

Firmanavn: Inneklima Entreprenør N K Oftenes, 2024

Beskrivelse: Montert varmepumpe desember 2024

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

Ja

Firmanavn: Varme og Miljø AS, 2020

Beskrivelse: Montert vedovn og pipe

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

Ja

Firmanavn: ERV, 2022

Beskrivelse: Feil på lysbryter/dimmer

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

Ja

Firmanavn: ERV, 2026

Beskrivelse: 2018: Montert ny kurs og sikring for boblebad. 2026: Byttet motor og lager i vifter på ventilasjonsanlegg. Montert nye brannvarslere.

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

Ja

Firmanavn: Ja, ny bod i enden av garasjen

Beskrivelse: Ny bod i enden av garasjen

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Gjennomført funkisbolig med dobbelgarasje – solrikt, barnevennlig og innflyttingsklart

Boligen i Hagekleiva fremstår som et svært godt alternativ for deg som ønsker noe moderne og lettstelt – men uten usikkerheten og ventetiden som ofte følger med nybygg.

Her får du en bolig som allerede er ferdigstilt, tatt i bruk og videreutviklet til et hjem, med opparbeidede uteområder og gjennomtenkte løsninger. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og utsikt over Romsletta og Handelsparken, i et rolig og familievennlig nabolag.

Planløsningen er effektiv og fleksibel, fordelt over to etasjer, med gode romstørrelser og flere sosiale soner - både inne og ute!

Hovedetasje – boligens naturlige samlingspunkt

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og samtidig gir en fin utsikt. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass.

Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt, med integrerte hvitevarer og en praktisk kjøkkenøy som gir både ekstra arbeidsflate og en sosial møteplass i hverdagen.

Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse – perfekt for å forlenge utesesongen.

Etasjen inneholder også et flislagt bad, soverom med utgang til terrasse, samt vaskerom/teknisk rom med egen inngang. Entréen har gode garderobemuligheter, og det er varmekabler i de fleste oppholdsrom.

2. etasje – privat sone med fleksible løsninger

I boligens øvre plan finner du tre gode soverom, samt en romslig TV-stue som enkelt kan gjøres om til et ekstra soverom eller hjemmekontor ved behov.

Herfra er det også utgang til to terrasser, noe som gir flere fine uteplasser gjennom dagen/sommerhalvåret.

Badet i denne etasjen er romslig og flislagt, med opplegg for badekar i tillegg til dusjløsning.

Uteområder og beliggenhet

Asfaltert innkjørsel og en lettstelt tomt med flere fine uteplasser. Fra hovedetasjen er det direkte utgang til terrasse og hagestue på bakkeplan, mens 2. etasje byr på to mindre verandaer/balkonger med gode solforhold.

Dobbelgarasjen med elektriske porter gir god plass til bil og lagring. Det overbygde partiet mellom bolig og garasje er en praktisk løsning i hverdagen.

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område med lekeplass like i nærheten. Flere barnefamilier har bosatt seg her i Hagekleiva.

Det er det kort gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og servicetilbud, noe som gjør hverdagen enkel for både små og store.

Hvorfor velge denne boligen?

Dette er et godt valg for deg som ønsker en moderne bolig uten å gå veien om en byggeprosess. Her får du fordelene av en relativt ny bolig – kombinert med tryggheten ved å se hva du faktisk kjøper.

ROMFORDELING

1. Etasje:

BRA-i 96 kvm: Gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken og vaskerom.

TBA 144 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. Etasje:

BRA-i 78 kvm: Gang, bad, stue og 3 soverom.

TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal.

Garasje:

BRA-e 72 kvm: Garasje og uinnredet bod.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad etasje

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er påvist at noen fliser på gulvet har bom (hulrom under). Rommet har balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, teppegulv og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Motor i aggregat er nylig skiftet.
- Varmesentral: Det ble installert varmepumpe i 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Eier opplyser at det ble installert varmepumpe i 2024. Det opplyses også om at det er utført jevnlig vedlikehold og service.

2021:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg garasje. Utvendig tekking med stående kledning og taktekking med samme utførelse som resterende garasje. Uinnredet innvendig.

2020:

- Eier opplyser at det er montert vedovn og pipe i 2020 og at arbeidet er utført av fagfolk.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og på egen tomt.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen er utstyrt med vedovn og varmepumpe. Det er elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 850 000

Omkostninger kjøper

5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

146 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

147 640 (Omkostninger totalt)
164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 017 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 028 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99
Målt forbruk vann: kr 465,67
Forskudd vann: kr 801,11
Abonnement avløp: kr 2210,00
Målt forbruk avløp: kr 685,80
Forskudd avløp: kr 1590,75
Målt forbruk vann: kr 506,16
Målt forbruk avløp: kr 745,44
Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00
Feie- og branntilsynsavgift: kr 444,00
Totalt: kr 12 027,61

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 200 468 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 801 872 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 51 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2017/231694-1/200 16.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 48

2017/231694-2/200 16.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 50

Grunndata

2015/240143-1/200 17.03.2015 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 157

BNR: 10

2020/1493451-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1032 GNR: 157 BNR: 51

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.11.2017. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er registrert avvik da godkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan 'Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7' (plan-ID 201017). Dette er en detaljreguleringsplan hvor eiendommen er utlagt som byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse med feltbetegnelse B7..

09.12.2010

Følger kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen', ikrafttredelse 18.09.2025. I kommuneplanen er 661 kvm av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og 23 kvm er avsatt til nåværende LNRF-areal. Det er angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H910.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Fotograf

16 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 119 125

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Vedlegg



Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















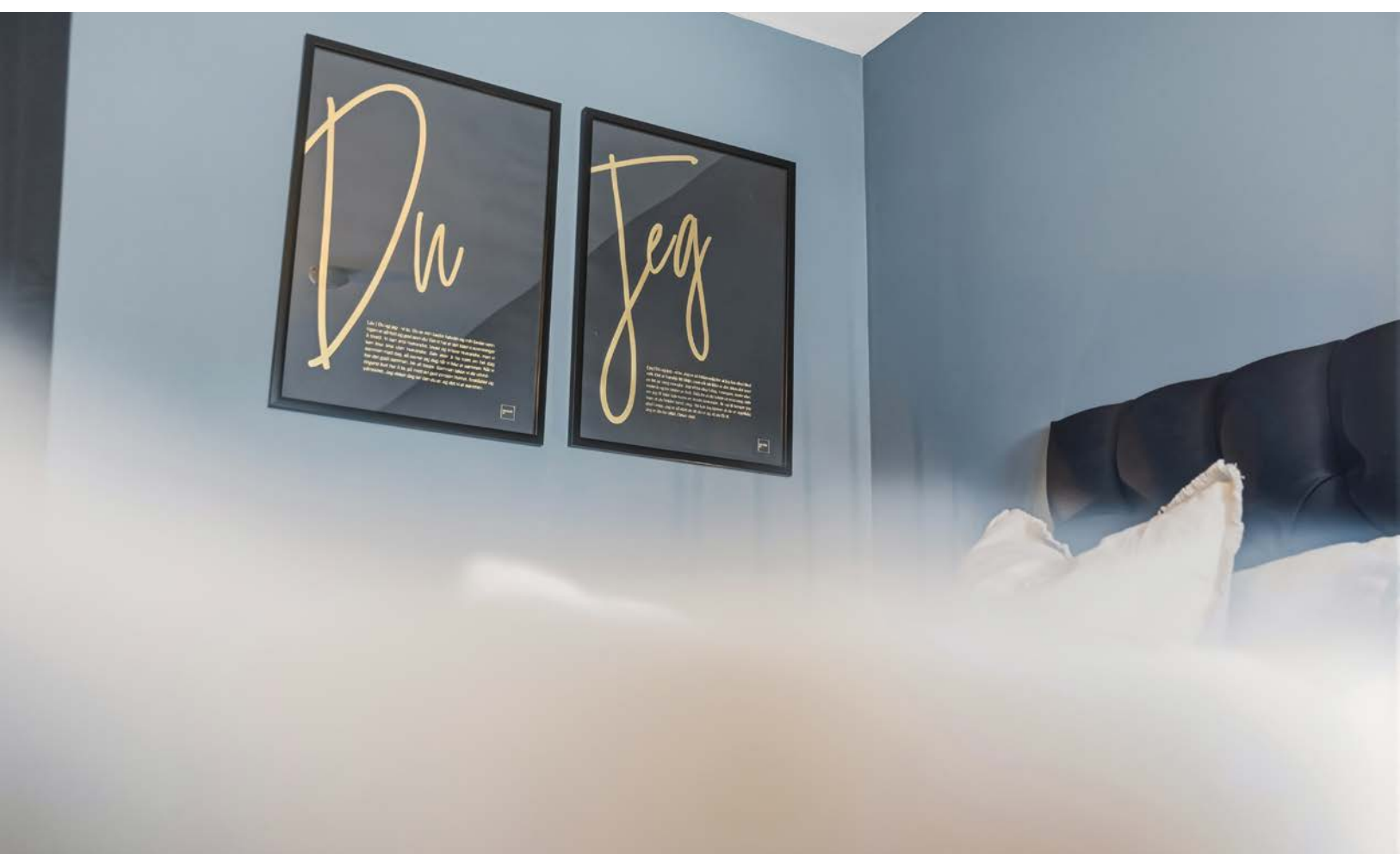




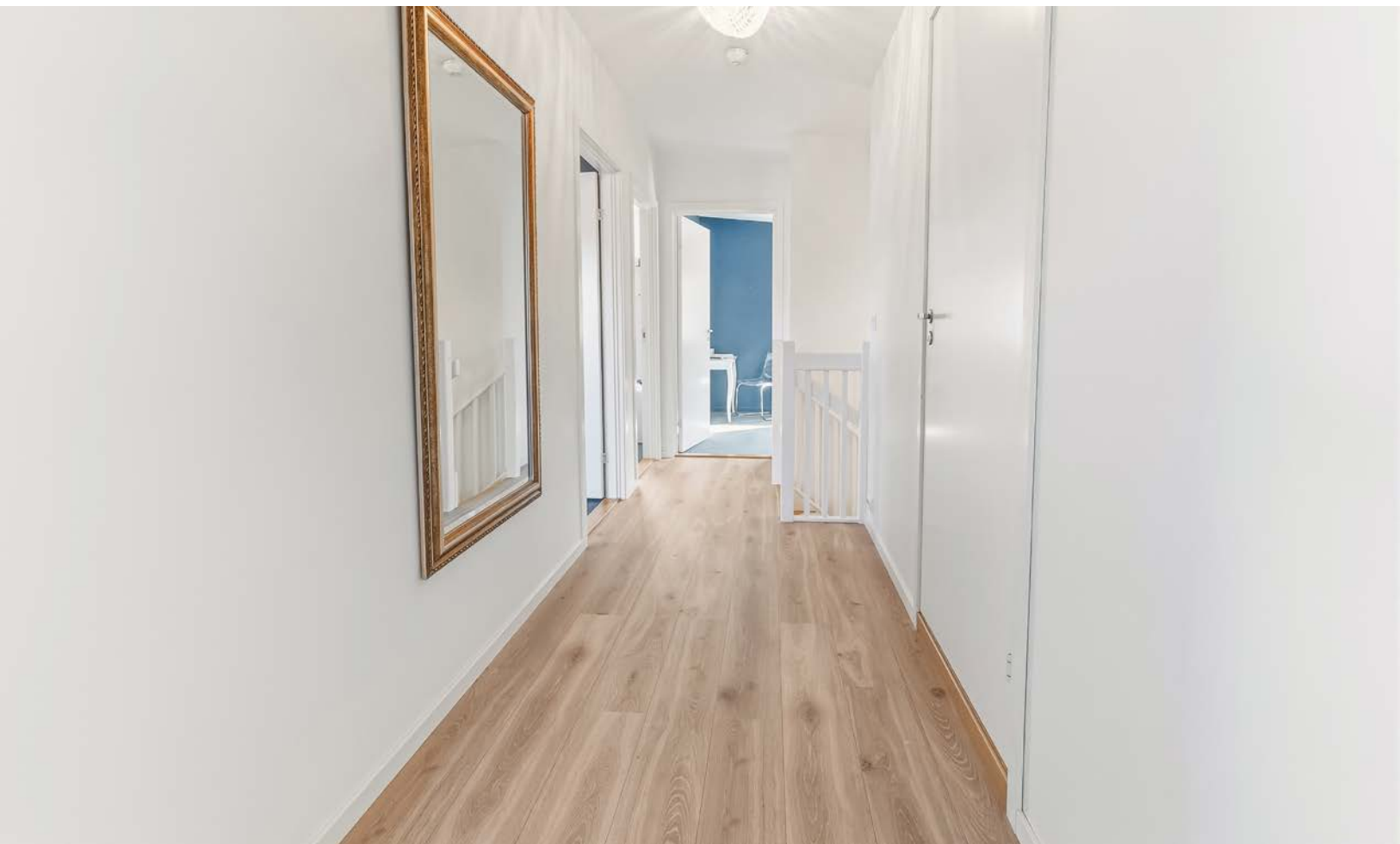




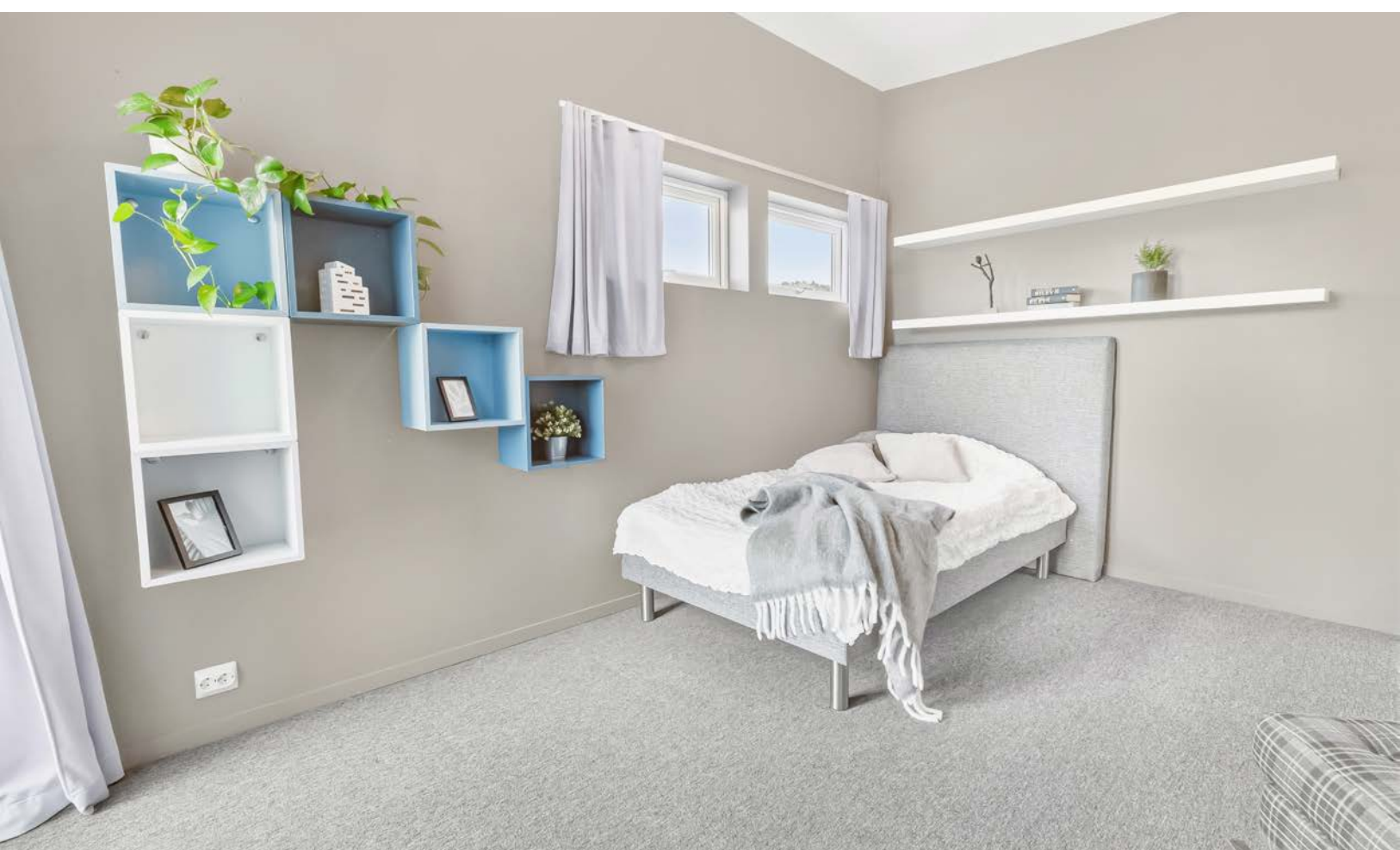
TV-stuen blir i dag brukt som hovedsoverom



2. etasje























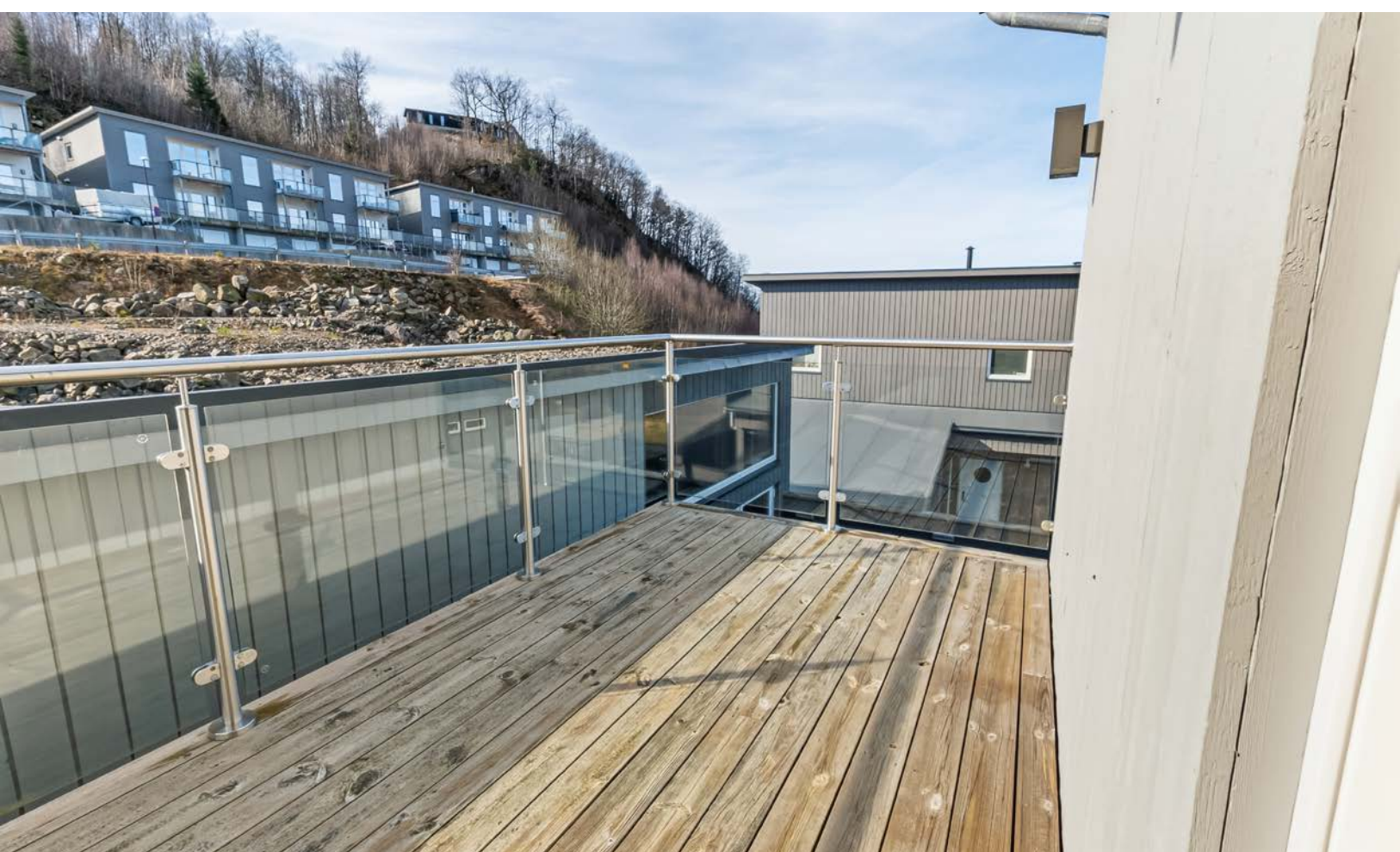


















Tilstandsrapport



Enebolig



Hagelia 6 , 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 157, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22592-1041

Referansenummer: XO4690

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Nedløp og beslag er av aluminium.

Det anbefales å rengjøre og vedlikeholde renner for å sikre at overvann ledes bort på en tilfredsstillende måte.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er registrert enkelte bord og søyler som har avflasket maling, og mindre skade bunn kledning. Det anbefales å påføre overflatemaling og fiske skade for å beskytte trevirke for fremtidig fuktpåvirkning.

Det er registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/terrasseplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng/plattning kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere

vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt. Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke beskjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindspærre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150 -300 mm for å redusere fuktpåvirkning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Sperrekonstruksjon utført som pulttak med pvc taktekkning. Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Eier opplyser at det er skiftet ut smalt vindu ved hoveddør i nyere tid.

Vinduene fremstår i overordnet ok visuell tilstand, uten registrerte avvik.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vindu, gjerne med hyppigere intervaller enn utvendig kledning. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ved befaringsen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Eier opplyser at det er montert glass ved dør i nyere tid.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringsdagen

Terrasse utført med trekonstruksjoner. Impregnerte terrassebord til gulv, rekkverk av glass og trekonstruksjoner. Det er satt opp levegge mot nabos tomt, hvor den ene siden er utført med plater.

Terrasse fremstår i overordnet ok tilstand. Det må påberegnes vedlikehold av plattning og rekkverk i nærmeste fremtid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besøke og vurdere innvendig

Beskrivelse av eiendommen

overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Eier opplyser at det er montert vedovn og pipe i 2020 og at arbeidet er utført av fagfolk.
Boligen har malt tretrapp.

Trapp utført med åpne trappetrinn, hvor delvis av trinn er tildekket med teppegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Det er kjent om veggene er utført med produkter som er godkjent til å stå i våtsone til for eksempel på vegg rundt vask. Ved bruk av utslagsvask nærme vegg og vindu, er det viktig å være oppmerksom på vannsprut/søl på veggflater, spesielt om veggene ikke er utført med egnet produkter til å stå i våtsone. Anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader/fuktpåkjenning tidlig, og eventuelt innhente dokumentasjon på produkter veggene er utført med, om dette foreligger.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det har ikke vært mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive inngrep.

Det er registrert fall på gulv mot sluk. Plassering av vaskemaskin og varmtvannsbereider i nærhet til sluk, samt fallforhold, tilsier at eventuelt lekkasjevann fra disse installasjonene i hovedsak vil ledes til sluk.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannoppsamling på gulv ved dørterskel

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke utført hulltaking i vegg på vaskerommet, da våtsone ved vask er plassert mot yttervegg til bod. Sannsynligheten for å påvise forhøyede fuktverdier i øvrige tilstøtende konstruksjoner vurderes som lav, ettersom det ikke er etablert våtsone mot andre vegger i rommet.

Hulltaking er derfor vurdert som ikke nødvendig på befaringsdagen. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator uten registrering av forhøyede fuktverdier.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

Eier opplyser at det etter overtakelse er utført utbedring av gulv på bad, hvor det er lagt nye fliser på eksisterende flislag som følge av kosmetiske forhold.

Det opplyses at arbeidet er utført som en reklamasjon, og at det foreligger dokumentasjon på dette. Dokumentasjon er ikke fremlagt på befaringsdagen.

Det er ikke kjent hvordan arbeidene er utført, herunder oppbygning, utførelse eller påvirkning på underliggende konstruksjon og tettesjikt. Forholdet er ikke nærmere vurdert utover visuelle observasjoner
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom gang og bad . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Bad

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

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

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er

Beskrivelse av eiendommen

25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er plassert under dusjkabinett og badekar, med mulighet for å flytte badekar og demontere bunnlist dusjkabinett, for kontroll og rengjøring av sluk.

Det er registrert membran under klemring.

Som følge av plassering av dusj og badekar, anbefales det jevnlig rengjøring av sluk gulv i tillegg til rengjøring av sluk i dusjkabinett og badekar.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er montert hyllemodyuler foran vannskap, Dette ble ikke demontert under befaringen og rørskap er ikke besiktet.

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

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

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

Eier opplyser at det er nylig skiftet motor i aggregat. Dette er utført av fagfolk. Eier opplyser også at det er jevnlig skiftet ut filter. Eier opplyser at det ble installert varmepumpe i 2024. Det opplyses også om at det er utført jevnlig vedlikehold og service.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Opparbeidet tomt som er relativt flat, med asfaltert innkjørsel, platting og plen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, med avvik på plantegning sammenlignet med dagens romfordeling, hvor skillevegg soverom-gang i 1 etg er flyttet lenger inn i gang.

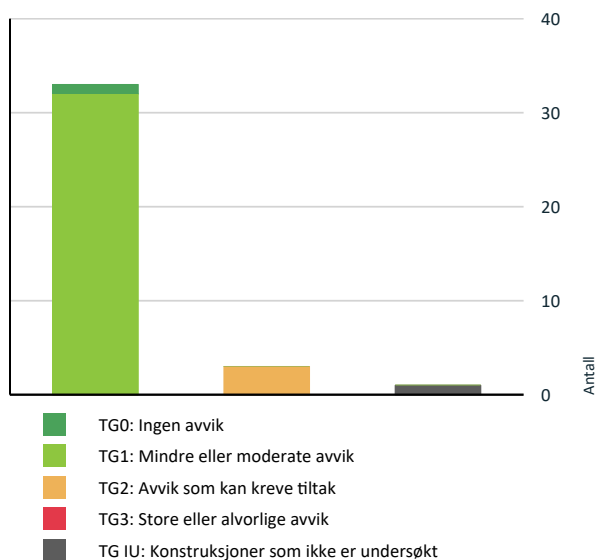
Garasje

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning garasje avviker fra dagens romfordeling, hvor det ikke er bod i garasje. Eier opplyser at romfordelingen har vært slik helt siden byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av aluminium.

Det anbefales å rengjøre og vedlikeholde renner for å sikre at overvann ledes bort på en tilfredsstillende måte.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Utvendig kledning er visuelt kontrollert fra bakkenivå. Det påpekes at kontroll av musetting i lufting bak kledning kun er utført som punktkontroll.

Der veggkonstruksjoner er helt gjenbygget, har takstmann begrensede muligheter til å gjennomføre tilfredsstillende undersøkelser uten bruk av destruktive tiltak. Takstmann vurderer likevel synlige spor, merker og indikasjoner på eventuelle avvik eller ufagmessige løsninger. På grunn av konstruksjonsløsning og manglende dokumentasjon er slike avvik imidlertid vanskelig å avdekke

Det er registrert enkelte bord og søyler som har avflasset maling, og mindre skade bunn kledning. Det anbefales å påføre overflatemaling og fikse skade for å beskytte trevirke for fremtidig fuktpåvirkning.

Det er registrert lav avstand mellom bunn av ytterkledning og terreng/terrasseplattning. Begrenset avstand mellom kledning og terreng/plattning kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen, noe som over tid kan gi økt slitasje og redusert levetid på materialene.

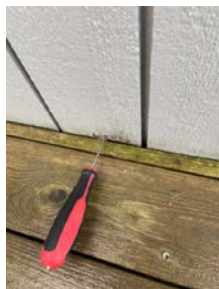
Ved valgt løsning anbefales det at nedre del av kledningen følges opp med jevnlig vedlikehold og behandling. Det bør påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervaller for nedre del av kledningen sammenlignet med øvrige deler av fasaden.

Det anbefales også jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller skader på et tidlig tidspunkt.

Dersom det registreres tegn til skader eller økt fuktpåvirkning kan et aktuelt tiltak være å øke avstanden mellom kledning og terreng/plattning ved å beskjære nedre del av kledningen.

Det må i så fall tas hensyn til at kledningen ikke skjæres høyere enn at underliggende konstruksjoner som vindsperre, lekter og eventuell musebånd fortsatt er tilstrekkelig beskyttet. Eventuelle tiltak bør vurderes og utføres av kvalifisert fagperson. Avstand mellom kledning og terreng bør normalt fra 150 -300 mm for å redusere fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Sperrekonstruksjon utført som pulttak med pvc takteking. Takkonstruksjonen er gjenbygget.

Når takkonstruksjoner er helt gjenbygde kan ikke takstmann utføre tilfredsstillende undersøkelser uten og utføre destruktive tiltak, takstmann ser allikevel etter spor/merker og indikasjoner på avvik eller ufagmessige løsninger men som følge av konstruksjonsløsning og at det ikke foreligger dokumentasjon er slike avvik svært vanskelige og avdekke

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Som følge av valgt konstruksjonsløsning vil eventuelle skjulte avvik i konstruksjonen være vanskelig å avdekke uten destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det påpekes at tilstandsgradd er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det anbefales å innhente dokumentasjon på valgt konstruksjonsløsning om dette foreligger.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Eier opplyser at det er skiftet ut smalt vindu ved hoveddør i nyere tid.

Vinduene fremstår i overordnet ok visuell tilstand, uten registrerte avvik.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av vindu, gjerne med hyppigere intervaller enn utvendig kledning.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ved befaringen fremstår dørene i overordnet tilfredsstillende visuell tilstand uten registrerte tegn til skader eller funksjonssvikt på de deler som var tilgjengelige for kontroll.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og visuelle observasjoner på befaringsdagen



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utført med trekonstruksjoner. Impregnerte terrassebord til gulv, rekkverk av glass og trekonstruksjoner. Det er satt opp levegg mot nabos tomt, hvor den ene siden er utført med plater.

Terrasse fremstår i overordnet ok tilstand. Det må påberegnes vedlikehold av platting og rekkverk i nærmeste fremtid.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat, teppegulv og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Eier opplyser at det er montert vedovn og pipe i 2020 og at arbeidet er utført av fagfolk.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trapp utført med åpne trappetrinn, hvor delvis av trinn er tildekket med teppegulv.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

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

Eier opplyser at det etter overtakelse er utført utbedring av gulv på bad, hvor det er lagt nye fliser på eksisterende flislag som følge av kosmetiske forhold. Det opplyses at arbeidet er utført som en reklamasjon.

Det er ikke kjent hvordan arbeidene er utført, herunder oppbygning, utførelse eller påvirkning på underliggende konstruksjon og tettesjikt. Forholdet er ikke nærmere vurdert utover visuelle observasjoner.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Hulrom under fliser indikerer mangelfull vedheft mellom flis og underlag. Dette kan føre til sprekkdannelse og brudd i fliser ved belastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved registrert hulrom under flis, kan indikere på at flis ikke er tilstrekkelig festet/limt til underlaget. Forholdet kan føre til sprekker/knusing av flis, og ved eventuell sprekker/knusing av flis kan det over tid skade underlaget/tettesjikt.

Som følge av at det er flis på flis på gulv, vil eventuelle sprekker/knusing av flis skade underlaget som er av flis og ikke direkte på tettesjikt. Avviket anses som mindre betydning og vil gi kosmetiske følger.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.



ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er ukjent om veggene er utført med produkter som er godkjent til å stå i våtsone til for eksempel på vegg rundt vask. Ved bruk av utslagsvask nærme vegg og vindu, er det viktig å være oppmerksom på vannsprut/søl på veggflater, spesielt om veggene ikke er utført med egnet produkter til å stå i våtsone. Anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader/fuktpåkjennning tidlig, og eventuelt innhente dokumentasjon på produkter veggene er utført med, om dette foreligger.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Det har ikke vært mulig å bekrefte oppbrett av membran ved dørterskel uten destruktive inngrep.

Det er registrert fall på gulv mot sluk. Plassering av vaskemaskin og varmtvannsbereder i nærhet til sluk, samt fallforhold, tilsier at eventuelt lekkasjevann fra disse installasjonene i hovedsak vil ledes til sluk.

Det anbefales å være oppmerksom på eventuell vannopsamling på gulv ved dørterskel



ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i vegg på vaskerommet, da våtsone ved vask er plassert mot yttervegg. Sannsynligheten for å påvise forhøyede fuktverdier i øvrige tilstøtende konstruksjoner vurderes som lav, ettersom det ikke er etablert våtsone mot andre vegger i rommet.

Hulltaking er derfor vurdert som ikke nødvendig på befaringsdagen. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator uten registrering av forhøyede fuktverdier.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at det etter overtakelse er utført utbedring av gulv på bad, hvor det er lagt nye fliser på eksisterende flislag som følge av kosmetiske forhold. Det opplyses at arbeidet er utført som en reklamasjon.

Det er ikke kjent hvordan arbeidene er utført, herunder oppbygning, utførelse eller påvirkning på underliggende konstruksjon og tettesjikt. Forholdet er ikke nærmere vurdert utover visuelle observasjoner.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør til bad står delvis i våtsone til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Plasseringen av vinduet medfører økt risiko for fuktpåvirkning på materialer som ikke er egnet for varig eksponering i våtsone. Over tid kan dette føre til fuktskader og eventuell fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er montert dusjkabinett på bad som minsker risikoen for direkte vannprut på uegnet materialer samt vannoppsamling på gulv ved dør. Ved bruk av bad og som følge av plassering av dør anbefales det å fortsette bruk av dusjkabinett, være oppmerksom på vannoppsamling på gulv ved dør, samt jevnlig kontroll for eventuelle fuktpåkjenninger for å avdekke eventuelle skader på et tidlig stadium



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved registrert hulrom under flis, kan indikere på at flis ikke er tilstrekkelig festet/limt til underlaget. Forholdet kan føre til sprekker/knusing av flis, og ved eventuell sprekke/knusing av flis kan det over tid skade underlaget/tettesjikt.

Som følge av at det er flis på flis på gulv, vil eventuelle sprekker/knusing av flis skade underlaget som er av flis og ikke direkte på tettesjikt. Avviket anses som mindre betydning og vil gi kosmetiske følger.



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk er plassert under dusjkabinett og badekar, med mulighet for å flytte badekar og demontere bunnlist dusjkabinett, for kontroll og rengjøring av sluk.

Det er registrert membran under klemring.

Som følge av plassering av dusj og badekar, anbefales det jevnlig rengjøring av sluk gulv i tillegg til rengjøring av sluk i dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Det er montert hyllemodyuler foran vannskap. Dette ble ikke demontert under befaringen og rørskap er ikke besiktet.

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er nylig skiftet motor i aggregat. Dette er utført av fagfolk. Eier opplyser også at det er jevnlig skiftet ut filter.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Eier opplyser at det ble installert varmepumpe i 2024. Det opplyses også om at det er utført jevnlig vedlikehold og service.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2017 Det elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er skiftet ut lysbryter/dimmer, arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei NEI

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

Nei Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten kjeller eller rom under terreng og er fundamentert på plate på mark. Tradisjonell drenering og fuktsikring mot grunnmur er derfor normalt ikke etablert.

Vurderingen er begrenset til synlige forhold rundt bygningen. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning på befaringsdagen. Fuktsikring i grunnen under bygningen kan ikke vurderes uten destruktive tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt som er relativt flat, med asfaltert innkjørsel og utvendig platting.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger hovedsakelig under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelig informasjon og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt ved bruk av installasjonene på befaringsdagen

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Frihøyde i trapp er målt til mindre enn 190 cm. Målingen er utført fra underkant himling og loddrett ned til trinn.

Konsekvens/tiltak

Forholdet avviker fra anbefalte løsninger ved montering i trapp bolig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

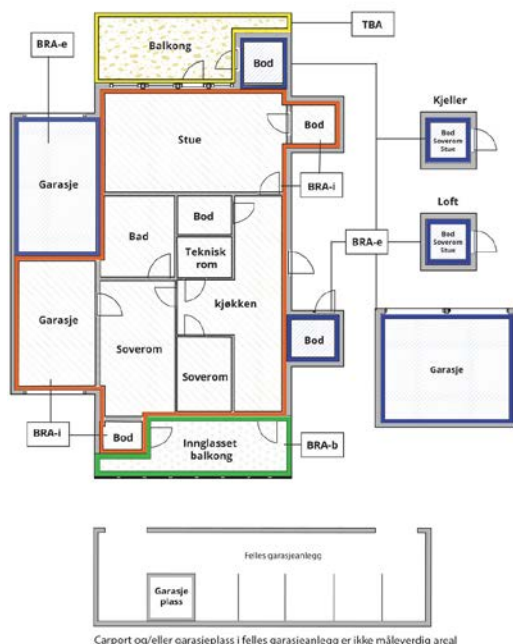
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	96			96	144		96
2 Etasje	78			78	15	12	90
SUM	174				159	12	186
SUM BRA	174						

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i; Innvendig areal bolig

TBA: Areal utvendig terrasse 1 og 2 etg.

ALH: Ikke målbare areal med himlingshøyde mindre enn 190cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, med avvik på plantegning sammenlignet med dagens romfordeling, hvor skillevegg soverom-gang i 1 etg er flyttet lenger inn i gang.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, referer til opplysninger gitt i egenerklæringsskjema.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e: Innvendig areal garasje og uinnredet bod tilbygg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Hagelia 6 , 4580 LYNGDAL
Gnr 157 - Bnr 51
4225 LYNGDAL

MELING BYGG AS
Øydneveien 4
4580 LYNGDAL

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, hvor plantegning garasje avviker fra dagens romfordeling, hvor det ikke er bod i garasje. Eier opplyser at romfordelingen har vært slik helt siden byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja, tilbygg og ny tekking tak garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Morten Stuestøl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	51		0	683.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hagelia 6

Hjemmelshaver

Stuestøl Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et etablert området for boligbyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og har en relativt flat tomt. treterrasser, asfalt, forstøtningsmur

Tinglyste/andre forhold

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

Andre merknaer

Vurdering av etasjeskiller tas ikke med i denne rapporten. Etasjeskiller er fra byggeår er av treverk. Det er forutsatt at skjevheter, ulikheter på høyde og eventuell knirk kan forekomme og kan ikke sammenlignes med dagens krav til plant underlag. Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med tilbygg. Tekking tak er lagt ny ved sammenheng ved oppføring av tilbygg. Jevnlig vedlikeholdt.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for tilbygg garasje. Utvendig tekking med stående kledning og taktekking med samme utførelse som resterende garasje. Uinnredet innvendig.
------	---------	---

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Morten Stuestøl

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagelia 6

4580 Lyngdal

4225-157/51/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lagt nye fliser oppå fliser på gulv i 1 etasje og på gulv og vegger i 2 etasje.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Byggmester Tore Berge

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på flis

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Eidsaa Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet smalt vindu ved ytterdør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Blikkenslager Leif Bjørnstad

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny duk på hele garasjetaket med ny bod.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Inneklima Entreprenør N K Oftenes

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe desember 2024

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Varme og Miljø AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert vedovn og pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Feil på lysbryter/dimmer

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: ERV

Beskrivelse av arbeidet: Byttet lysbryter/dimmer

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: ERV

Beskrivelse av arbeidet: 2018: Montert ny kurs og sikring for boblebad. 2026: Byttet motor og lager i vifter på ventilasjonsanlegg. Montert nye brannvarslere.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny bod i enden av garasjen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ny bod i enden av garasjen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

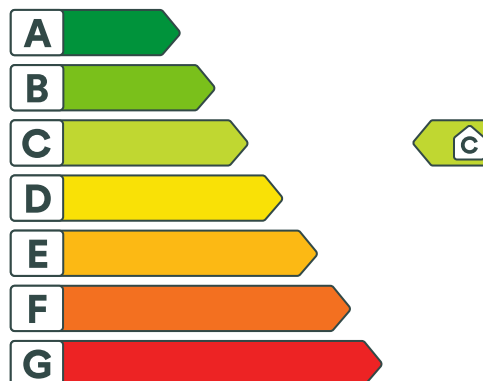
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse ,	
Dato for energimerking 26.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-275179
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300537144
Gårdsnummer 157	Bruksnummer 51
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2016	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 246,0 m²	Oppvarmet bruksareal 246,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
123,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 753 kWh

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 51	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hagelia 6, gatenr 3950	Valgkrets:	4 Å
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt 19	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.03.2015	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	683,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

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
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4225/157/51	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 23.08.2016 Matrikkelført: 27.04.2017		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4225/157/10 4225/157/1 4225/157/48 4225/157/50 4225/157/51	-683,6 0,0 0,0 0,0 683,6
Oppmålingsforretning	Forretning: 23.08.2016 Matrikkelført: 27.04.2017		Avgiver Berørt Berørt Berørt Berørt Mottaker	4225/157/10 4225/157/1 4225/157/47 4225/157/48 4225/157/51 4225/157/50	-648,6 0,0 0,0 0,0 0,0 648,6
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.03.2015 Matrikkelført: 22.04.2015		Avgiver Berørt Berørt Berørt Mottaker	4225/157/1 4225/157/10 4225/157/50 4225/157/51 4225/157/48	-539,5 0,0 0,0 0,0 539,4
Oppmålingsforretning	Forretning: 28.03.2015 Matrikkelført: 22.04.2015		Berørt Berørt Berørt Berørt	4225/157/1 4225/157/10 4225/157/50 4225/157/51	0,0 0,0 0,0 0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 22.12.2014 Matrikkelført: 12.03.2015		Avgiver Berørt Berørt Mottaker	4225/157/10 4225/157/1 4225/157/50 4225/157/51	-682,9 0,0 0,0 682,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagelia 6	Bolig	182,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	132,0	Rammetillatelse:	10.07.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	182,0	Igangset.till.:	10.07.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	30.11.2017
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	182,0	Midl. brukstil.:	27.10.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Byggsnr:	300537143			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		103,0		103,0				
H02			79,0		79,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	10.07.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.07.2015
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	30.11.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	27.10.2017
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr:	300537144			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	27,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.05.2021
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Byggsnr / løpenr:	300537144 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

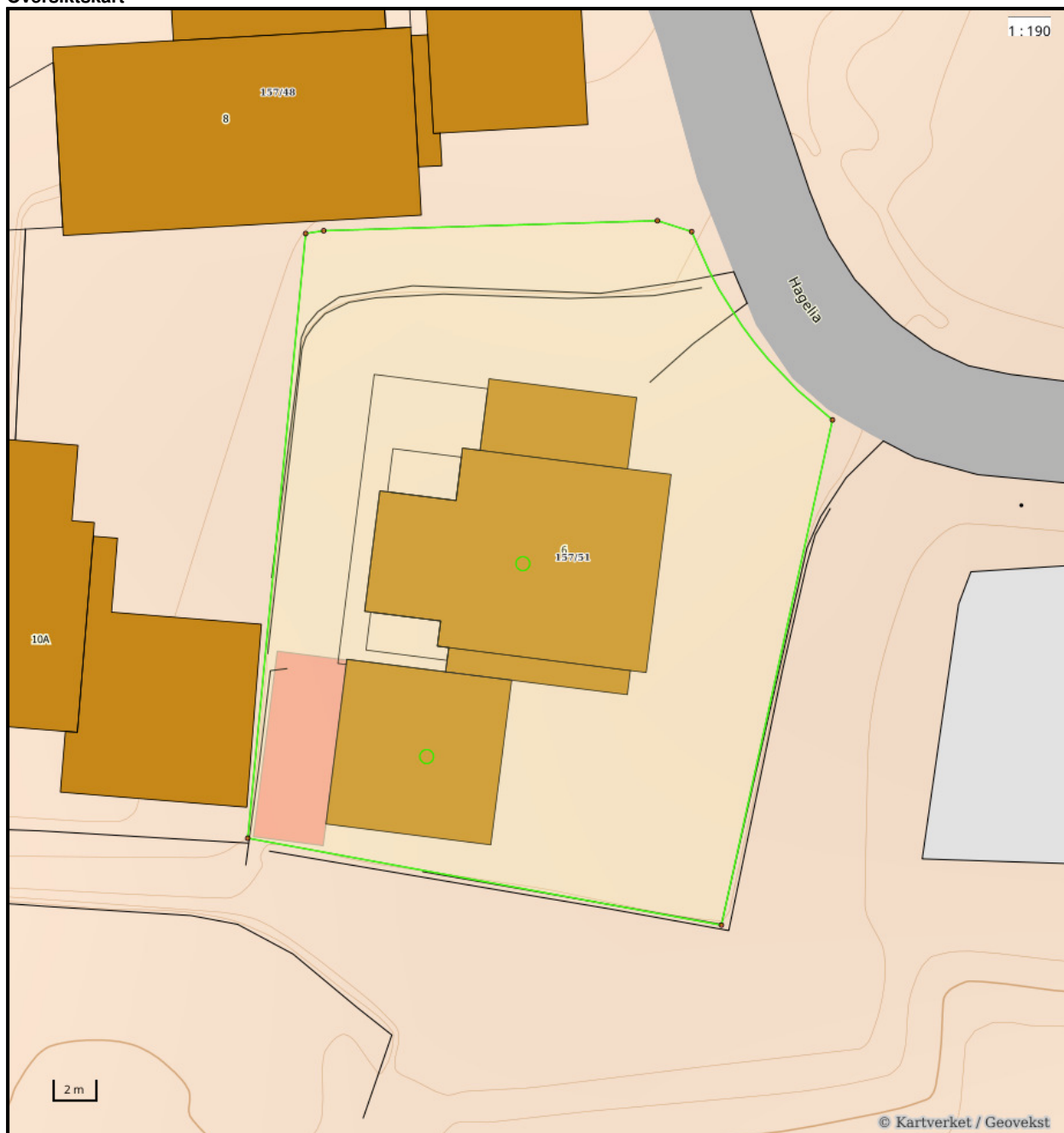
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Stuestøl Morten	270579

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

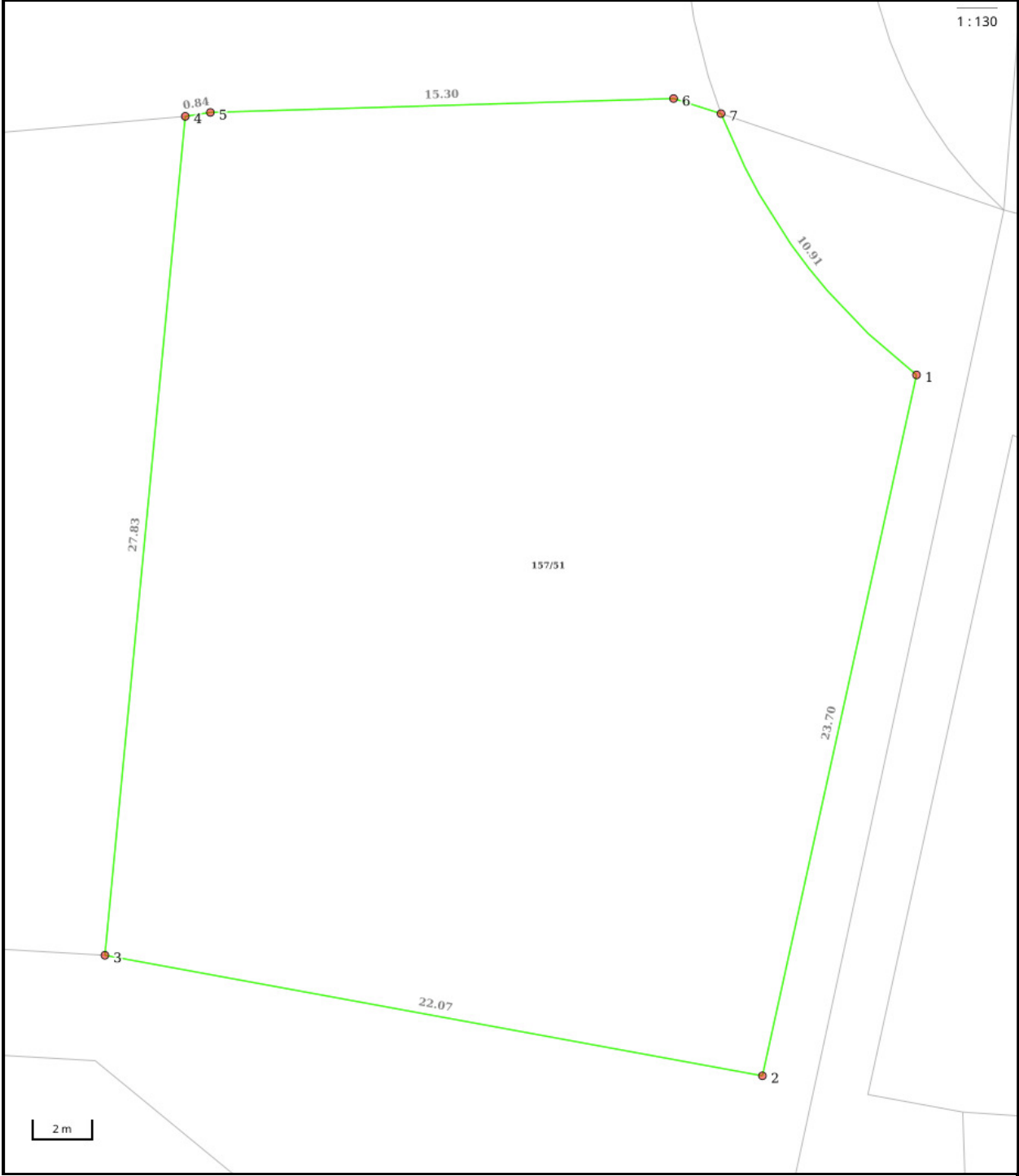
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 683,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 496,42	388 983,84	23,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 447 472,91	388 980,84	22,07m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 447 474,94	388 958,86	27,83m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 447 502,77	388 959,04	0,84m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 447 502,98	388 959,85	15,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 504,79	388 975,04	1,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 504,44	388 976,65	10,91m	Terrengmålt	10	-19,77	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

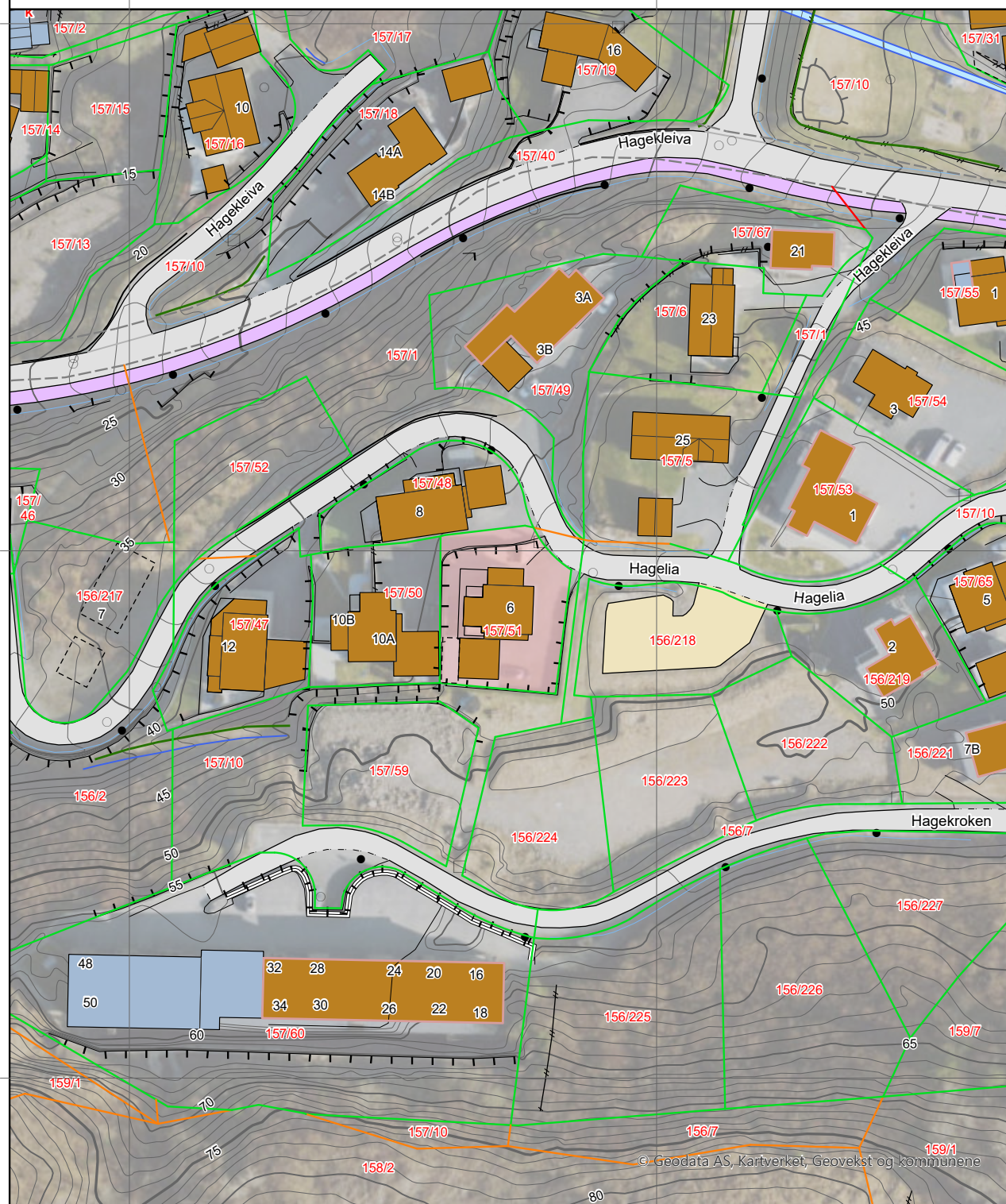
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/51/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



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.

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/51/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

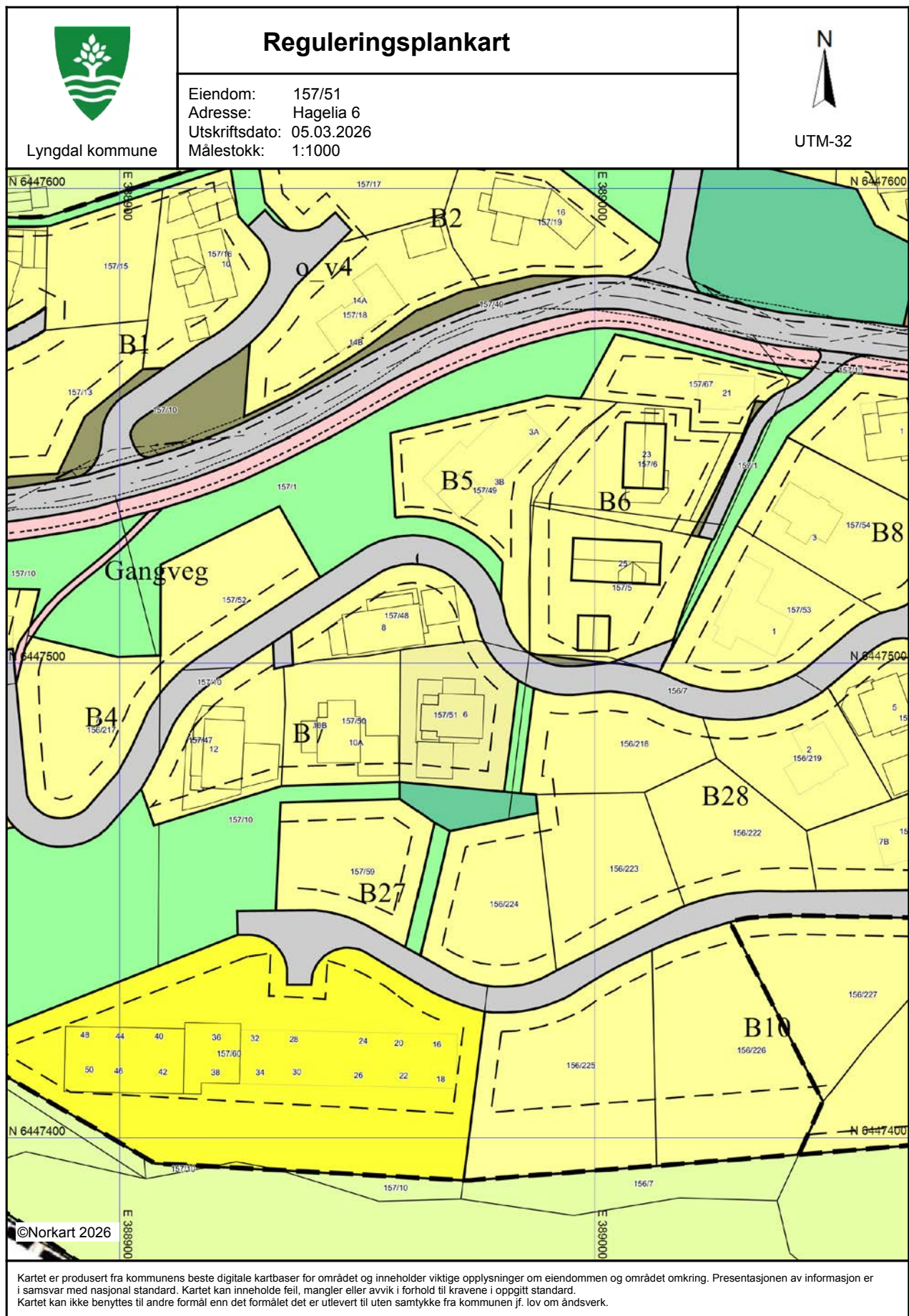
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Landbruksområder

Reguleringsplan PBL 2008

Sikringsonegrense

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Lekeplass

Kjøreveg

Fortau

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Tekniske bygg/konstruksjoner

Naturområde

Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Abc Påskrift feltnavn



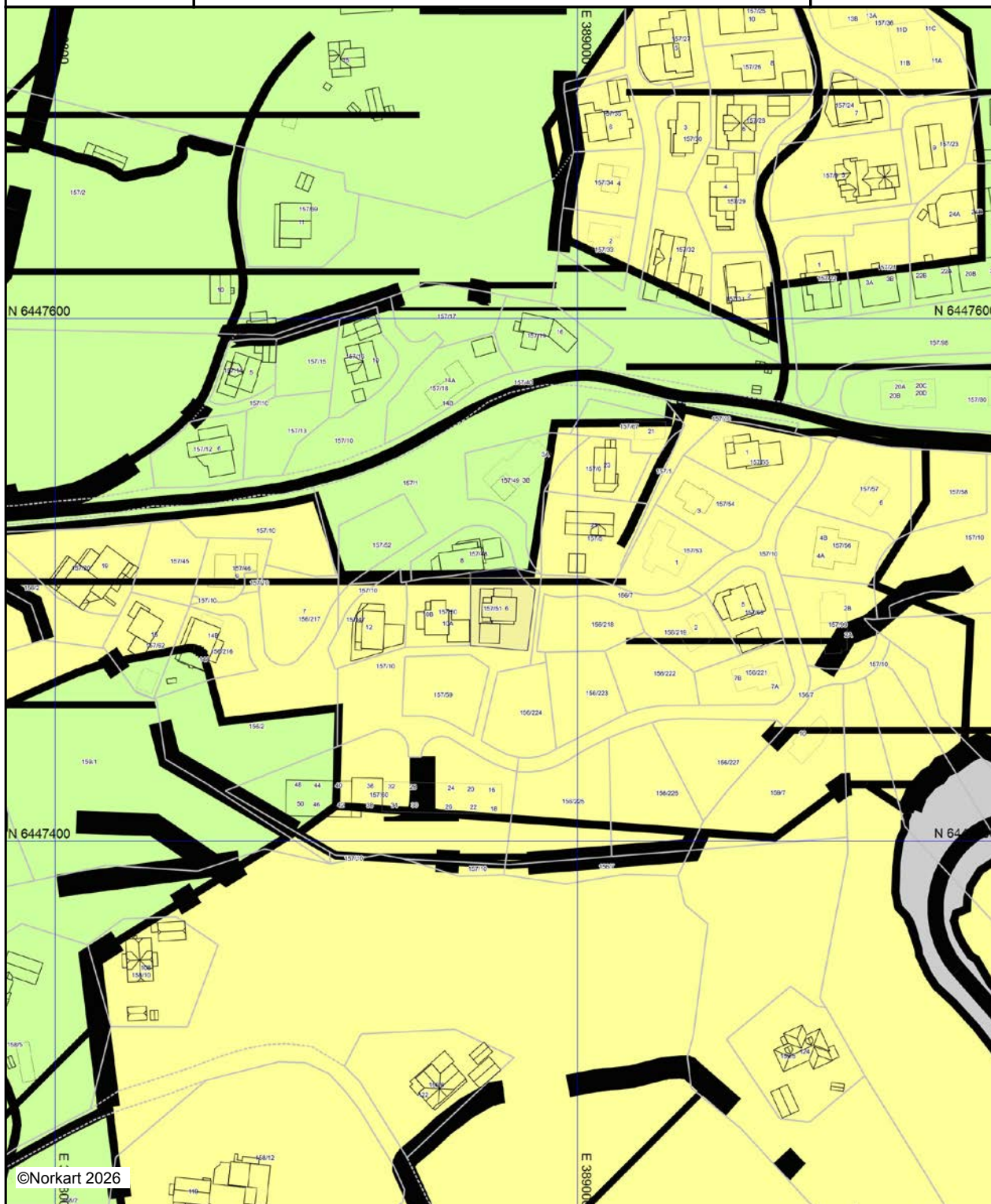
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/51
Adresse: Hagelia 6
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

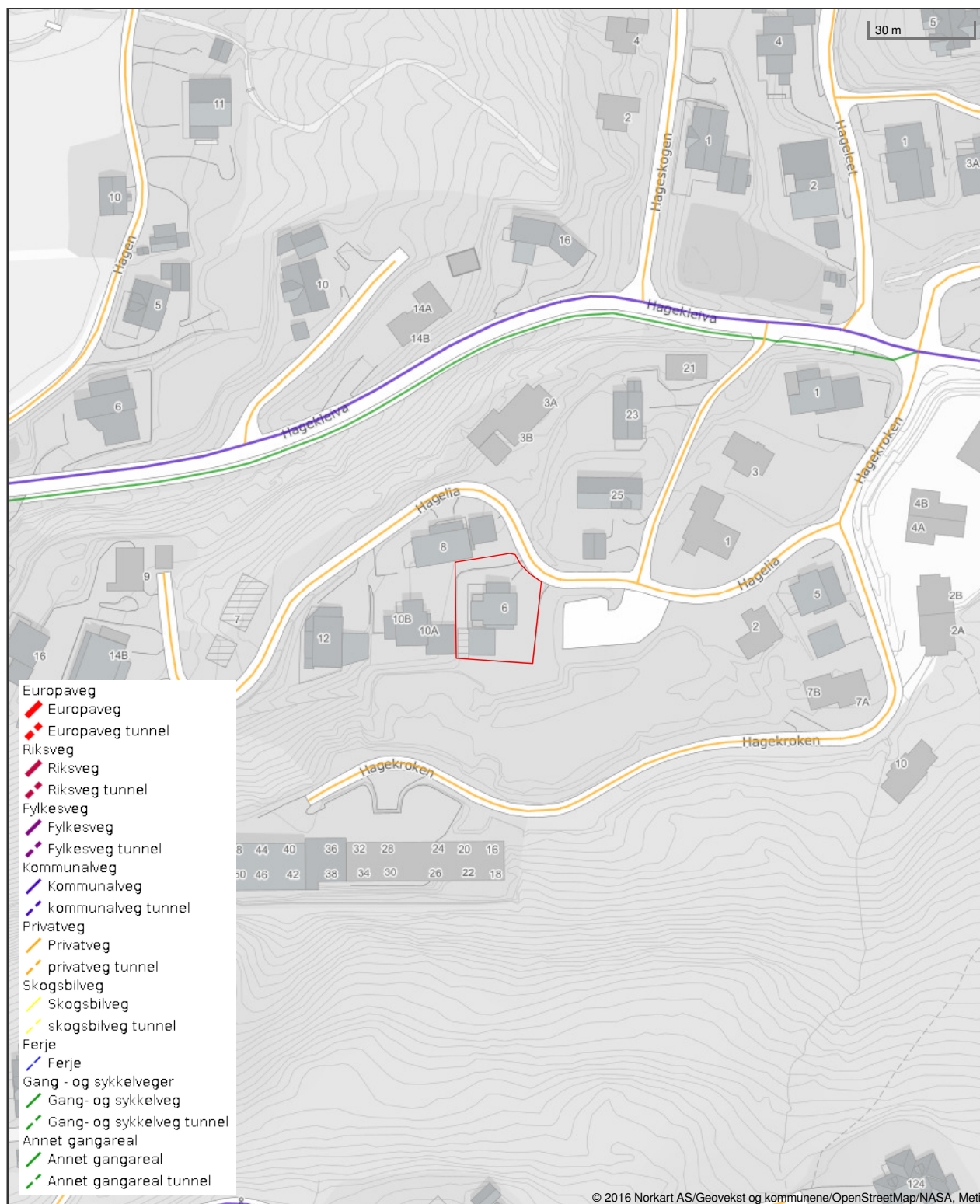
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskriftområdenavn



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 157/51//



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 05.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagelia 6, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13T331619	349	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	48

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	51	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagelia 6, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	18.09.2025		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	684 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	23 m ²		
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
Delareal	661 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201017
Navn	Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/3345/2127-Bestemmelser%20-%20Mindre%20endring%202022.pdf
Delarealer	Delareal 683 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B7



Lyngdal
kommune

Plankontor

Byggmester Tore Berge AS
Austad

4580 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2015/1118	22020/2017		
Eiendom/byggested			
Hagelia 6, 4580 LYNGDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
157	51		

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Byggmester Tore Berge AS Austad 4580 Lyngdal	Byggmester Tore Berge AS Austad 4580 Lyngdal

Søknad/Vedtak	datert
Søknad om byggetillatelse, mottatt 18.06.2015	11.06.2015
Byggetillatelse, vedtaks nr. 478/15	10.07.2015
Søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 27.10.2017	27.10.2017
Midlertidig brukstillatelse, vedtaks nr. 700/17	27.10.2017
Søknad om ferdigattest, mottatt 23.10.2017	19.10.2017

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art			
Bygging av enebolig med garasje på eiendommen gnr. 157, bnr. 51 – Hagelia 6.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen		30.11.2017	793/17
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
27.10.2017	Byggmester Tore Berge AS		
Merknader			
Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse til bygging av enebolig med garasje på eiendommen 157/51 er gitt i vedtak 478/15 av 10.07.2015.			
Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse i hht. søknad, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 19.10.2017. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.			
<i>Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.</i>			
<i>Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.</i>			
Gebyr:			

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 00202
Org. nr: 946 485 764

Tel: +47 38 33 40 00
Fax: +47 38 33 40 01
E-post:
post@lyngdal.kommune.no



Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. "[sett inn beløp, trykk på F11]" .

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

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	30.11.2017	Teis Inge Bastelid Risnes Byggesaksbehandler



DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT
PLANBESTEMMELSER
LYNGDAL KOMMUNE
PlanID: 1032201017

Plankart datert 11.11.09
Revidert i hht. vedtak 25.11.09
Revidert 23.04.10 (forslag - innspill off. ettersyn mv)
Revidert 08.09.10 (forslag - rasvurdering)
Revidert 04.10.10 (forslag - innspill kommuneadm)
Revidert 19.03.09 (Mindre endring)
Revidert 23.08.12 (kommunalt vedtak)
Revidert 03.10.13 (Mindre endring)
Revidert i hht. vedtak 11.12.13
Revidert i hht. vedtak 23.09.15 (mindre endring)
Revidert 14.06.2017
Revidert 05.09.2017 (mindre endring)
Revidert 20.06.2018 (Mindre endring)
Revidert 25.08.2020 (Mindre endring)
Revidert 10.06.2022 (Mindre endring)

GENERELT

§1. Det planlagte området er vist på reguleringsplanen med plangrense. Innenfor plangrensen skal arealene utnyttes som vist på plankartet.

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1)
 - Bolig – frittliggende småhusbebyggelse (eneboligbebyggelse)
 - Bolig – konsentrert småhusbebyggelse
 - Uteoppholdsareal, f_UTE1 (ball-løkke el.l)
 - Lekeplass, f_LEK1 – f_LEK7
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
 - Kjøreveg (o_V1- o_V7) og (f_V1- f_V14)
 - Fortau
 - Gangveg (f_GV1)
 - Annen veggrunn grøntareal
 - Annen veggrunn tekniske anlegg
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3)



- Naturområde
- Park, f_PARK1
- Vegetasjonsskjerm
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Frisikt, H140_1-13
 - Støy, Rød sone, H210_13
 - Støy, Gul sone, H220_14
 - Bevaring av kulturmiljø, H570_15

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4. Generelt for byggeområdene

- 4.1 Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og maksimalt 60 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasje/ bod på inntil 50m² bebygd areal kan tillates bygd utenfor byggegrensen. Det er tillatt å bygge forstøtningsmur inntil 1 m fra regulert kjøreveg.
- 4.3 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånede. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- 4.4 Byggetrinn: Feltet utbygges i følgende byggetrinn:
 - Trinn 1: Tomt 1-9 og 59-77 (tomt 76 utgår)
 - Trinn 2: Tomt 78-82
 - Trinn 3: Tomt 21-29 og 83
 - Trinn 4: Tomt 10-20 og 30-38
 - Trinn 5: Tomt 39-58 og tomt 84
- 4.5 Kjøreveg: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget.
- 4.6 Radon: Det skal gjøres radontiltak i all ny bebyggelse med mindre undersøkelser viser at slike tiltak ikke er nødvendige.



- 4.7 Eksisterende bebyggelse: Eksisterende bebyggelse reguleres med eksisterende bebyggelses høyder og omfang. Bebyggelsen tillates utvidet innenfor 40% BYA. Utvidelsen må ikke overskride gesims- og mønehøyde på eksisterende bebyggelse.

§5. Frittliggende småhusbebyggelse

- 5.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med eneboligbebyggelse.
Tomt 13,27,29,47,49,50,51,59 og 83 tillates bebygd bebygd med 2 mannsbolig.
- 5.2 Høyder: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.2.1 Boliger med saltak: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Takopplett tillates. For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.
- 5.2.2 Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 8,5 m.
- 5.2.3 Maks kotehøyder for planert terreng:
- tomt 17: kote 39
tomt 21: kote 35,5
tomt 44: kote 59
tomt 46: kote 57
tomt 48: kote 55
tomt 52: kote 56
tomt 84: kote 55
- 5.2.4 Krav om underetasje. Følgende tomter skal ha u. etg. i bolig: 17 og 21.
- 5.3 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt. For 2 mannsboliger skal det være 2 parkeringsplasser pr boenhet.
- 5.4 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.
- 5.5 Skredtiltak tomt 36
Tomt 36: Søkket i tomtens nedre kant fylles ut og heves på linje med nabotomt, nr. 37.
- 5.6 Omlegging av bekk
Ny tomt nr 85 etablert 25.08.2020: Bekken som går gjennom tomta må legges om.



§6. Konsentrert boligbebyggelse

- 6.1 Høyder B9, B12, B15, B18 og B23: Høydere refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. For byggeområde B15 skal maksimal planeringshøyde for tomte være kote 66.
- 6.1.1 Boliger med saltak: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Takopplett tillates. For takopplett er maksimal gesimshøyde lik mønehøyde.
- 6.1.2 Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 9,5 m.
- 6.2 Høyder B24, B25 og B26: Høyder refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng.
- 6.2.1 Boliger med saltak: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Takopplett tillates. For takopplett er maksimal gesimshøyde lik mønehøyde.
- 6.2.2 Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasjeplasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.
- 6.4 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjeanlegg og boder. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.
- 6.5 Skredtiltak tomt 35, 74, 79
Tomt 35: Tomten terraseres for å oppnå en stabil skråning.
Tomt 74: Ved opparbeidelse av tomt skal en eventuell fjellskjæring sikres, med mindre det kan påvises at det ikke er behov for en slik sikring.
Tomt 79: Ved opparbeidelse av tomt må store løse blokker inntil tomte fjernes.
- 6.6 Lekeplass tomt 9
For tomt 9 kreves at det opparbeides lekeareal for mindre barn innenfor tomte.

§7. Uteoppholdsareal, f UTE1

Uteoppholdsarealet er et fellesområde, felles for alle boenhetene i planområdet. Minimum 25% av området skal planeres og opparbeides til egnet formål for lek og rekreasjon.

§8. Lekeplass, f LEK1 – f LEK7

Lekeplassene er fellesarealer. f_LEK1 er felles for tomtene i byggetrinn 1. f_LEK2 er felles for alle tomtene i planområdet. f_LEK7 er felles for tomter i byggetrinn 2. f_LEK3 er felles for tomtene i byggetrinn 3 og 4. f_LEK4 og f_LEK5 er felles for tomtene i byggetrinn 5. f_LEK6 er felles for tomt 61-64, 66-67 og 74-77. Lekearealene



skal være universelt utformet og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke og utstyrt på en slik måte at de er godt egnet for barns lek. F_LEK7 skal ligge i tilnærmet flatt terreng. Kvartalslekeplass, f_LEK2 skal planeres og senkes ca 1 m under vegnivå for å skille lekearealer fra biltrafikk. Det finnes særskilte rekkefølgekrav for opparbeidelse av de ulike lekeplassene, se § 19.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§9. Kjøreveg

Vegene i planen er delt inn i Offentlig veg (o_V1- o_V7) og Felles veg (f_V1- f_V14).

Veier er lagt hensiktsmessig inn mellom tomtene i planen. Vegbredden er så stor at det er tatt høyde for skulder og grøft, med forbehold om at det kan bli visse inngrep i tilliggende tomter. For hovedadkomst, o_v1, er det ved konstruksjon av veien tatt utgangspunkt i nordlig kant – kjørebane.

§10. Fortau

Fra Hagen bru og frem til avkjørsel mellom byggeområdene B8 og B11 anlegges det fortau som vist på plankartet.

§11 Gangveg

Gangvei gjennom felles park, er felles for alle boenhetene i planområdet.

§12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

Annen veggrunn er inntegnet hvor arealer ikke har annen funksjon enn som sidearealer til veg.

GRØNNSTRUKTUR

§13 Naturområder

Flatehogst er ikke tillatt. Det tillates mindre tilrettelegging av naturområdene dersom tilretteleggingen kan fremme områdene for bruk til rekreasjonsformål. Mindre flyttbare bygninger med inntil 15 m2 grunnflate f.eks grillhytte / lysthus tillates.

§14 Vegetasjonsskjerm

Vegetasjonen skal fungere som en støyskjerm. Hogst er ikke tillatt med mindre det er av sikkerhetsmessige årsaker eller at skogen hindrer utsikt. I slike tilfeller kan det tillates å ta ut enkelttrær.

§15. Park, f PARK1



Det er kun arealet med feltnavn f_PARK1 i plankartet som er parkareal. Parkarealet er et fellesområde, felles for alle boenhentene i planområdet.
Parkområdet skal benyttes som et rekreasjonsområde for beboere i boligfeltet.
Området planeres og opparbeides.

HENSYNSSONER

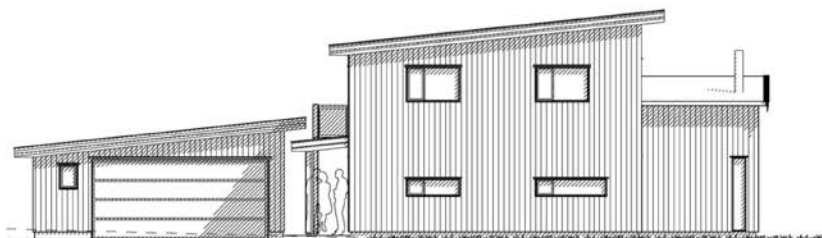
- §16 Frisikt H140 1- H140 13
Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindre over 0,5 m over tilstøtende vei-ers høyder.
- §17 Støy, H210 13 og H220 14
Innenfor gul sone (H220_20) skal støynivå på boligtomter ikke overskride 55 DBA. Innenfor rød sone (H210_19) kan det ikke legges til rette for noen form for aktiviteter. I Naturområdet ved tomt 73 skal støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av støyvoll eller støyskjerm opparbeides som vist på plankartet. Se også rekkefølgebestemmelser § 23
- §18 Bevaring av kulturmiljø, H570 15
Registrert buvei er lokalisert og vist som hensynssone i plankartet. Vegetasjon innenfor området kan skjøttes. Det er ellers ikke tillatt med noen form for inngrep i området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

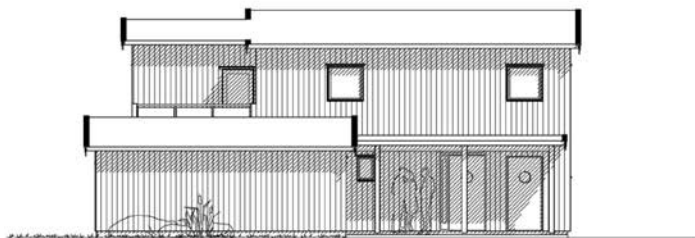
- §19 Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides før brukstillatelse gis for første bolig, i følgende byggetrinn: (jfr. § 4.4)
- f_LEK1: byggetrinn 1
f_LEK2: byggetrinn 1
f_LEK3: byggetrinn 3
f_LEK4: Følgende tomter i byggetrinn5: 39-41, 45,47,49 – 51 og 57-58
f_LEK5: Følgende tomter i byggetrinn 5: 44, 46, 48, 52, 53 og 84.
f_LEK6: byggetrinn 1
f_LEK7: byggetrinn 2
f_UTE1: Opparbeidelse av f_UTE1 må skje senest før kommunal overtakelse av veier mv. i feltet. Dersom siste tomt i feltet opparbeides før kommunal overtakelse, må f_UTE1 ferdigstilles før tillatelse til oppføring av bolig på tomte gis.
- §20 Før brukstillatelse for boliger gis, skal vei, fortau og kommunalteknisk infrastruktur for det enkelte utbyggingsområdet og boligtomt være ferdigstilt.



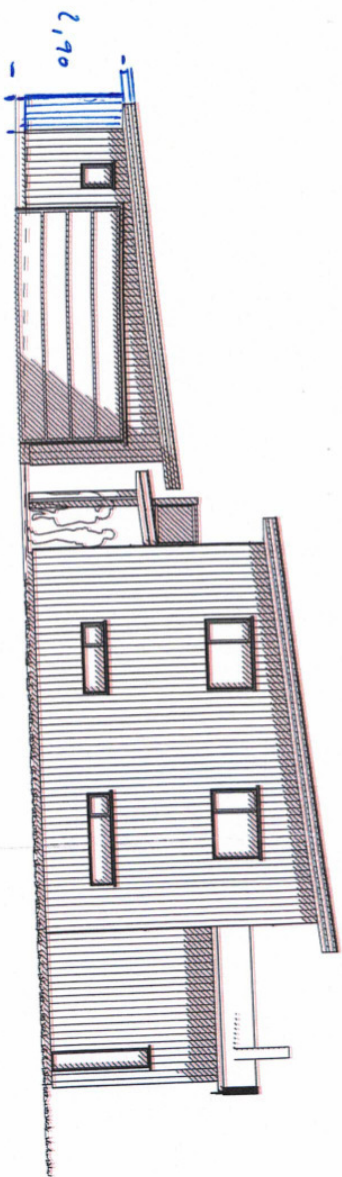
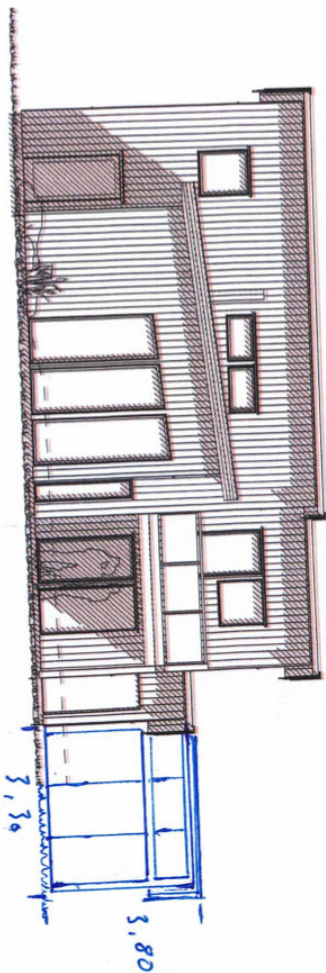
- §21 Før brukstillatelse for boliger gis, skal gang- og sykkelveg fra Fiboveien og frem til Hagen bru, opparbeides i hovedsak i hht. reguleringsplan for Hagen / Herdalen, vedtatt i 2007.
- §22 Før det gis byggetillatelse for boliger, tomt 10 og videre, må Hagenveien (o_V1), frem til og med vei 8 som angitt på plankartet, være opparbeidet som kjørbar vei.
- §23 Innenfor tomter 54-55, 65 og 76 -82 i B21 og B24 skal det opparbeides støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av støyvoll eller støyskjerm før boliger kan tas i bruk. Der dette er hensiktsmessig kan det opparbeides felles støyskjerming for flere tomter. Regulert støyskjerming i Naturområdet ved tomt 73 skal opparbeides som vist i plankartet før boliger på tomtene 71-73 kan tas i bruk.
- §24 Gangveg f_GV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor byggetrinn 2.



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Bruksareal 1 Etg:	96,0 m2
Bruksareal 2 Etg:	78,5 m2
Bruksareal Garasje:	45,9 m2
Bruksareal OPA.:	7,1 m2
Totalt	227,5 m2
BYA Bolig:	109,5 m2
BYA Garasje:	50,0 m2
BYA OPA.:	22,4 m2
Totalt	181,9 m2
Prosjektnr. 038-15	
Tegn. 038-15-302	
Tegn viser Fasader	
Tegn Type Anm. Tegning	
Tiltakshaver Byggmester T. Berge	
4580 LYNGDAL	
Prosjekt Enebolig med garasje Hagekleiva Boligfelt Gnr/Bnr 157/51 LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 28.05.15	Mål 1 : 100
 Arkitektur og Byggeteknikk	
Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS	
tf: 41209158 epost: odd@listerark.no	



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Bruksareal 1 Etg:	96,0 m2
Bruksareal 2 Etg:	78,5 m2
Bruksareal Garasje:	45,9 m2
Bruksareal OPA.:	7,1 m2
Totalt	227,5 m2
BYA Bolig:	109,5 m2
BYA Garasje:	50,0 m2
BYA OPA.:	22,4 m2
Totalt	181,9 m2
Prosjektnr. 038-15	
Tegn. 038-15-303	
Tegn viser Fasader II	
Tegn Type Anm. Tegning	
Tiltakshaver	
Byggmester T. Berge	
4580 LYNBDAL	
Prosjekt	
Enebolig med garasje	
Hagekleiva Boligfelt	
Gnr/Bnr 157/51	
LYNBDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 28.05.15	Mål 1 : 100
 Arkitektur og Byggeteknikk	
Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS	
tlf: 41209158 epost: odd@listerark.no	



Rev. Gjelder	
Dato	REVISION
Arealer	
Brusareal 1 Etg:	96,0 m2
Brusareal 2 Etg:	78,5 m2
Brusareal Garasje:	45,9 m2
Brusareal OPA.:	7,1 m2
Totalt	227,5 m2
BYA Bolig:	109,5 m2
BYA Garasje:	50,0 m2
BYA OPA.:	22,4 m2
Totalt	181,9 m2
Prosjektur.	
038-15	
Tegnet.	
038-15-302	
Tegn viser	
Fasader	
Tegn Type	
Anm. Tegning	
Titelshever	
Bygmester T. Berge	
4580 LYNBDAL	
Prosjekt	
Enebolig med garasje	
Hageleiva Boligfelt	
Gnr/Bnr 157/51	
LYNBDAL KOMMUNE	
Tegn	Kont.
otn	
Dato	Mål
28.05.15	1 : 100



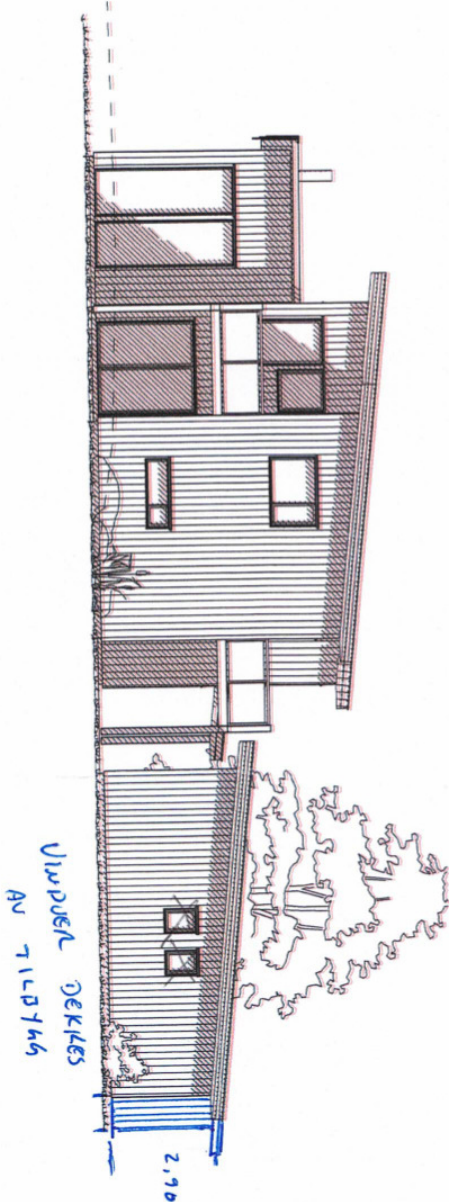
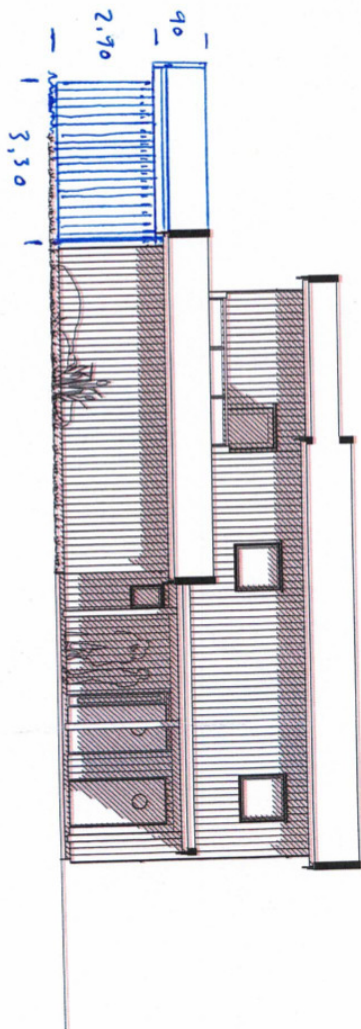
tf: 41209158 post: odd@lister.no

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med LAB AS



570.5

639311a71a126a21a716568 9



Date	Rev. Gjelder
REVISION	

Arealer	
Bruksareal 1 Etg:	96,0 m ²
Bruksareal 2 Etg:	78,5 m ²
Bruksareal Garasje:	45,9 m ²
Bruksareal OPA.:	7,1 m ²
Totalt	227,5 m²
BVA Bolig:	109,5 m ²
BVA Garasje:	50,0 m ²
BVA OPA.:	22,4 m ²
Totalt	181,9 m²

Prosjekt nr.

038-15

Tegn nr.

038-15-303

Tegn Viser

Fasader II

Tegn Type

Anm. Tegning

Tilrasker

Byggmester T. Berge

4580 LYNBDAL

Prosjekt

Enebolig med garasje

Hagekleiva Boligfelt

Gnr/Bnr 157/51

LYNBDAL KOMMUNE

Tegn

otn

Kont.

Date

28.05.15

Mål

1 : 100



tf: 41209158 post: odd@listerk.no

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke kopieres uten avtale med LAB AS



57714

57042857 04185297-35a2-4b0e-8ab3-69a21a71868-7



Morten Stuestøl
Hagelia 6
4580 Lyngdal

Deres ref:	Saksnummer	Saksbehandler:	Direkte telefon:	Arkivkode:	Dato:
	2020/5089	Bjørnar A. Olsen		157/51/L42	26.05.2021

Dispensasjon og Byggetillatelse, pbl § 20-4, for tilbygg til garasje på gbnr. 157/51.

Vedtaksnummer: 381/2021
Tiltakssted: gbnr. 157/51 – Hagelia 6.
Tiltakshaver: Morten Stuestøl

Det vises til søknad om dispensasjon, og søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) § 20-4 (uten ansvarsrett), mottatt 23.06.2020 og supplert 28.04.2021.

KOMMUNEDIREKTØREN HAR I DAG FATTET FØLGENDE VEDTAK I SAKEN:

1. I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 19-2, gis dispensasjon fra reguleringsplanens § 4.2 om avstand til nabotomt lik minst 4 meter, og § 5.4 gesimshøyde for største gesims på det omsøkte pulttak (der mønehøyde ikke gjør seg gjeldende), for å kunne bygge tilbygget til garasjen.
2. I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 20-4, gis tillatelse til bygging av tilbygg til garasje på eiendommen.

Plan-/snitt-/fasadetegninger, beskrivelse og situasjonskart, mottatt 28.04.2021, ligger til grunn for godkjenningen.

SAKENS OPPLYSNINGER

SØKNADSDOKUMENTENE:

Søknadsdokumenter:	mottatt:
Søknad om dispensasjon	23.06.2020
Søknad om tillatelse til tiltak (uten ansvarsrett)	23.06.2020
Gjenpart og kvittering for nabovarsling + avstandserklæring	23.06.2020
Situasjonskart 1:500, dat. 12.06.2020	28.04.2021
Tegninger (fasade-/snitt-/plantegninger) 1:100	28.04.2021

AREALPLANSTATUS:

Det aktuelle området inngår i gjeldende «*DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT*» (planID 201017) og er i denne utlagt som byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse med felt betegnelse B7. I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan heter det bl.a. at:

- 4.1 Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og maksimalt 60 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasje/ bod på inntil 50m² bebygd areal kan tillates bygd utenfor byggegrensen. Det er tillatt å bygge forstøtningsmur inntil 1 m fra regulert kjøreveg.
- 5.2 Høyder: Høydene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng.
 - 5.2.1 Boliger med saltak: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Takopplett tillates. For takopplett er maks gesimshøyde lik mønehøyde.
 - 5.2.2 Boliger med pulttak / flatt tak: Maksimal takhøyde (gesimshøyde) skal ikke overstige 8,5 m.
- 5.4 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.

En godkjenning av tilbygget til garasjen vil kreve dispensasjon fra bestemmelsen om 4 meter byggegrense, samt største gesimshøyde.

NÆRMERE OM TILTAKET:

Det søkes om bygging av bod til hagemøbler som tilbygg til eksisterende garasje. Tilbygget er opplyst å ha et areal på BYA 27 kvm. og BRA på 23.7 kvm. Største gesimshøyde er fra tegninger målt til 3.8 meter.

Det er opplyst at tomten alt er bebygd med 199.9 kvm. BYA, etter gjennomføring av tiltak vil da tomte på 683 kvm. ut ifra opplysningen om bebyggelse hentet fra søknad være bebygd med totalt **BYA lik 227 kvm** (ink. 18 kvm avsatt til parkering på terreng) - %BYA= 33%.

SØKNAD OM DISPENSASJON:

Søknaden om dispensasjon er begrunnet bl.a. med følgende: Det er gitt avstandserklæring. Gesimshøyden vil være under tillat mønehøyde.

ANDRE FORHOLD

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i henhold til PBL § 21-3.

Ved varslingsfristens utløp er det ikke innkommet merknader til saken.

- Tiltaket er omfattet av naturmangfoldloven §§ 8-12. Det er foretatt søk i Artskart, Naturbase og Kulturminnesøk. Det er ikke registrert arter eller valgte naturtyper som vil bli berørt av tiltaket, jf. Artskart og Naturbase. Det heller ikke registret kulturminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. Kulturminnesøk
- Det er byggverkets eier som har ansvaret for at tiltaket er tilstrekkelig brannsikret.
- Kommunen kan ikke se at aktuelle tiltak kan berøre interesseområdet til noen offentlige myndigheter, og saken er ikke oversendt offentlige instanser for uttalelse, jf. PBL § 19-1.

ADKOMST OG PARKERING:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel eller parkering. Det fremgår at tiltaket ikke medfører endringer i eksisterende tilkøpling.

KOMMUNENS VURDERING

VURDERING AV DISPENSASJON:

Dispensasjon kan gis dersom vilkårene i PBL § 19-2 er oppfylt. I bestemmelsene heter det bl.a. at: *«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Begge vilkår må være oppfylt dersom kommunen skal kunne gi dispensasjon. I følge forarbeidene, Ot. prp. nr. 32 (2007-2008), innebærer ordvalget at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging. Personlige ønsker om en bestemt utnyttelse av en eiendom vil imidlertid i mange tilfeller være sammenfallende med de hensyn plan- og bygningsloven med tilliggende forskrifter og arealplaner er satt til å ivareta, for eksempel der dispensasjon begrunnes med høyere funksjonalitet ved et byggverk eller et uteoppholdsareal, eller der tiltaket vil gi høyere arkitektonisk kvalitet.

Begrepet *«klart større»* innebærer etter sin ordlyd en kvalifisert overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon gis.

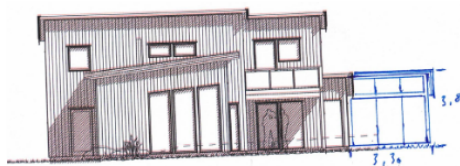
Det bakenforliggende hensynet til interne byggegrenser i bestemmelsen kan være hensyn til siktlinjer og nabohensynet, her synes ikke dette tilsidesatt gitt lokasjon og avgitt avstandserklæringer. I reguleringsendring i feltet ble det for (bolig) spesifisert at for takformer som ikke innholdet møne skulle høydebestemmelsen for møne gjelde lik største gesims. Dette ble ikke fulgt opp med bestemmelsen som gjelder uthus. Vi mener derfor at det bakenforliggende hensynet til garasjens største høyde ikke blir vesentlig tilsidesatt med å tillate største regulerte gesimshøyde overskredet med 20 cm. Her understrekes at en slik vurdering ikke kunne gjort seg gjeldende i tilfeller der laveste gesimshøyde hadde overskredet 3 meter, eller om tiltaket ble utformet med saltak.

En innvilgelse av dispensasjonen gir en mer heldig utforming av bygningsmassen på eiendommen enn alternativer med saltak ville gjort. Den opplevde høyden av bygget synes beskjeden. Vi mener derfor at en innvilgelse av dispensasjon er i tråd med intensjonen bak planen. Det knytter seg kvalitative estetiske fordeler til en innvilgelse som ikke kan gjennomføres ved omprosjektering til eks. saltak med en tillatt høyde av 6 meter.

Etter en samlet vurdering finner Kommunedirektøren at en dispensasjon ikke vil stride med lovens formål eller viktige hensyn i overordnet plan/ eller hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Videre finner Kommunedirektøren at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilklårene for å gi dispensasjon er følgelig til stede.

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. Vi har vurdert tegningen (th.) mot tiltakets bygde miljø og finner at tiltaket tilfredsstillende 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.
- Dersom det foreligger endringer må det sendes inn tegninger som viser tiltaket slik det er utført/ plassert. Plan- og bygningsmyndighetene vil vurdere endringene før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
- Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilklårene i denne tillatelsen.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal meldes til kommunen. Det samme gjelder ved eierskifte.
- Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter.
- Tiltaket må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.
- Ferdigstilling skal meldes kommunen når tiltaket er ferdig. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
- **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:

Da saken har overskredet saksbehandlingsfristen (12 uker) med 36 dager rabatteres hele saksbehandlingsgebyret på 10.000+ 5.000 kr.

Det tilkommer ikke byggesaksgebyr for dette vedtaket.

Torhild Hessevik Eikeland
Virksomhetsleder
sign.

Bjørnar A. Olsen
Byggesaksbehandler
sign.

Klageadgang:

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

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

Nabolagsprofil

Hagelia 6 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østre Rom Linje 200, 417	10 min 0.9 km
Snartemo stasjon Linje F5	27 min 25.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	8 min 4.4 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	8 min 4.4 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min 7 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	11 min
Lyngdal, Norway	11 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

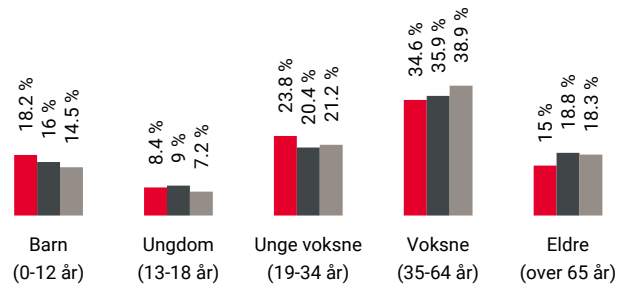
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rom barnehage (0-5 år) 49 barn	8 min 0.7 km
Nygård barnehage (0-5 år) 117 barn	19 min 1.7 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Obs Lyngdal Post i butikk	9 min 0.8 km
Rema 1000 Fiboveien	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 89/100



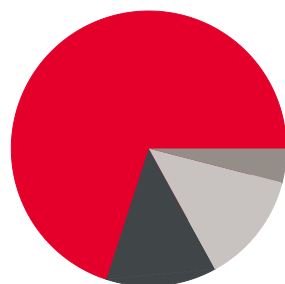
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Å skole	15 min	🚶
Ballspill, fotball, sandvolleyball	1.3 km	
⚽ Lyngdalshallen normalhall	19 min	🚶
Aktivitetshall	1.6 km	
🚴 Fresh Fitness Lyngdal	12 min	🚶
🚴 Lyngda fysikalske institutt	8 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Alleen Senter

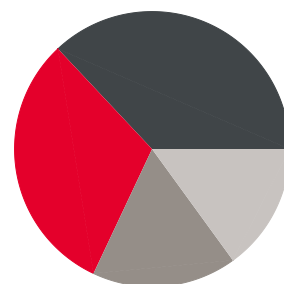
13 min



Apotek 1 Handelsparken Lyngdal

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



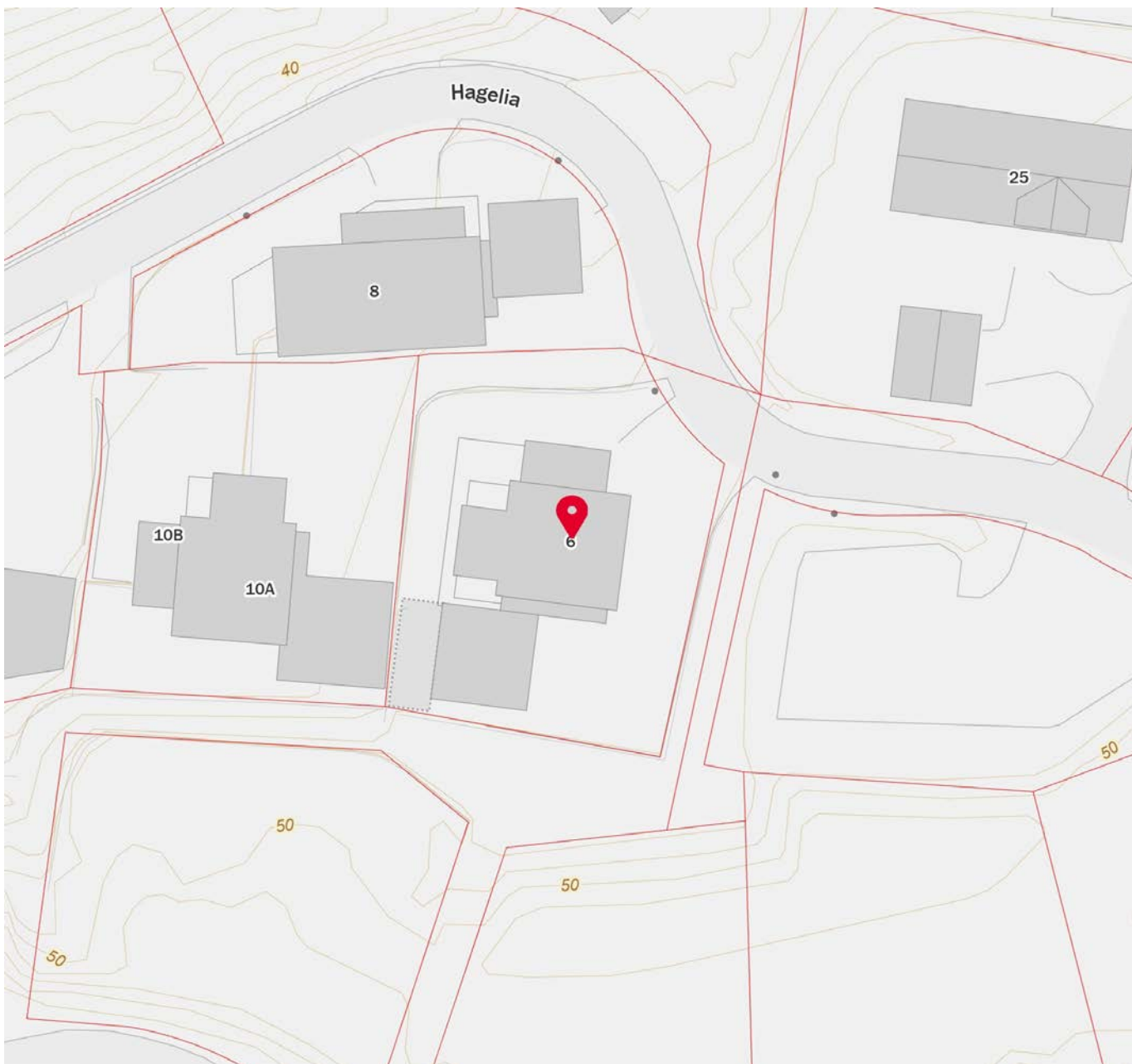
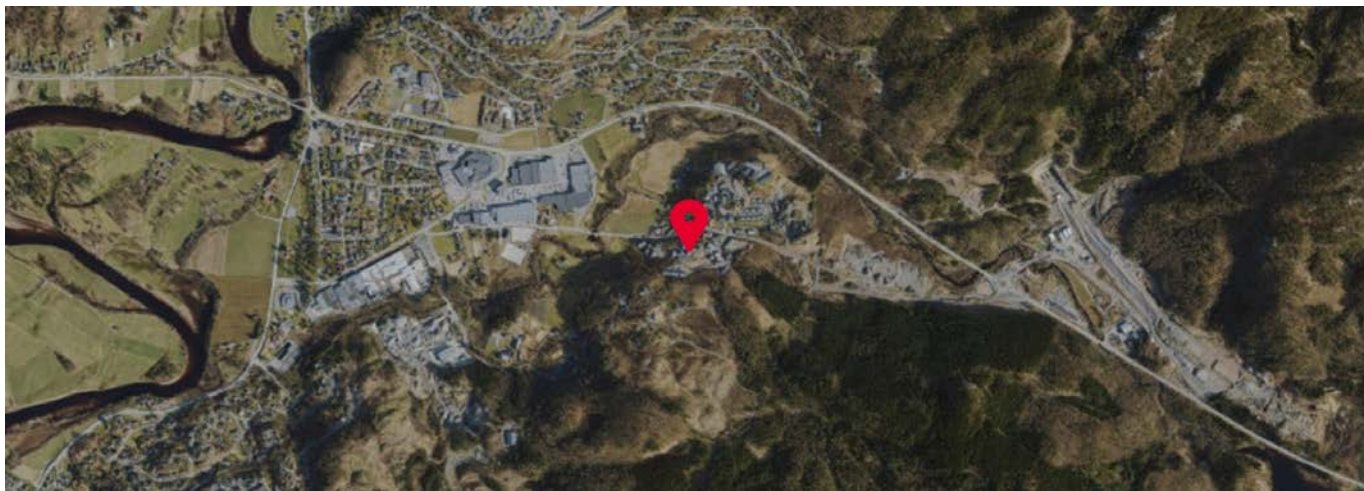
0%

43%

Rom/Oftebro
Lyngdal
Norge

Sivilstand

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



Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hagelia 6
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Telefon: 995 44 665
E-post: torstein.hellestol@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre