

aktiv.



Hageleet 47, 4580 LYNGDAL

Flott og moderne leilighet i populære Hagekleiva – 2 soverom, 2 terrasser, carport og utvendig bod!



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Larsen-Solhaug

Mobil 993 65 298

E-post christine.bjornestad@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 140,-
Total ink omk.: Kr 2 451 140,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Sander Svaland
Edina Thorsnæs

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 1475.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 157, bnr. 43
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1408260043

Flott og moderne leilighet i populære Hagekleiva – 2 soverom, 2 terrasser, carport og utvendig bod!

Lyngdal/Hageleet- Flott og moderne leilighet i populære Hagekleiva med 2 terrasser, carport og utvendig bod.

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, med praktisk planløsning og store vindusflater i front. Boligen er trivelig innredet med ekstra takhøyde i stue og på kjøkken, og har god plass til både spisebord og sofagruppe.

Inneholder: Lys stue med åpen løsning til kjøkken og utgang til veranda, gang, 2 soverom, flislagt bad samt innvendig bod/walk-in garderobe.

Det er også stor terrasse ved inngangsparti.

Utvendig bod og biloppstillingsplass i carport på bakkeplan.

Felles eiertomt med grøntareal, lekeplass og grillhytte. Kort vei til barnehage, Handesparken på Rom og flotte turområder.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	100
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

42 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: innvendig areal leilighet

BRA-e: Utvendig bod tilhørende leilighet

TBA: Areal balkong med direkte utgang fra stue, og areal terrasse på framside leilighet ved inngangsparti.

Areal oppmåling på terrasse framside er foretatt og inkludert under TBA, men det anbefales ytterlige undersøkelse om terrasse er tilhørende leilighet og ansvarsområdet på vedlikehold.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1475.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tom, med opparbeidet asfalt og felles uteområde ples

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i et nyere boligfeltet Hagekleiva på Rom i Lyngdal. Her bor du sentralt med kort vei til Handelsparken hvor du finner det aller meste man trenger i hverdagen. Det er også kort vei til barnehager, skoler, idrettshall og busstopp. Området er meget barnevennlig og det opparbeides flere lekeplasser i boligfeltet. Beboerne i sameiet har også tilgang på felles lysthus/grillbu. Samtidig med sin sentrale beliggenhet, ligger leiligheten også landlig til med mange fine turmuligheter i området.

Gode lys- og solforhold og flott utsikt både fra terrassene og innvendig i leiligheten.

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.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligfelt bestående av eneboliger og leilighetsbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Å krets.

Skolekrets

Å barneskole: 2,5 km.

Berge barneskole: 4,8 km.

Lyngdal ungdomsskole: 4,9 km.

Lyngdal videregående skole: 4,9 km.

KVS - Lyngdal: 7,4 km.

Offentlig kommunikasjon

Rom terminal i gangavstand. Her er daglige avganger.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmanns opplysninger etter befaring av eiendommen:

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2014, og går over ett plan. Utvendige bygningsdeler er i hovedsak en del av sameiets ansvarsområde, og det er ikke fremlagt dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige deler.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon. Hele konstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket, uten synlig tilgang til den indre oppbygningen som isolasjon, lufting og undertak.

Bygningens vegger og fasader er ikke tilstandsvurdert, da disse bygningsdelene omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Renner, nedløp og beslag er heller ikke tilstandsvurdert, ettersom de faller under sameiets ansvarsområde.

Etasjeskillerne er utført i treverk og er fra byggeåret.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte og utført i tre. Enkelte vinduer viser tegn til værslitasje på de utvendige karmene.

Eiendommen har en balkong og terrasse med behandlet terrassebord. Rekkverket består av stående spiler i en trekonstruksjon. Tilgangen for vurdering av tekking og membran under er begrenset.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Våtrom - 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 inn til bad står i våtsonen til dusj.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke påvist oppbrett av membran ved terskel, og det er registrert høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25mm.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er avvik:
Sluk på gulv er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgang for rengjøring og kontroll

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Utvendig - Veggkonstruksjon

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Lyngdal Rør AS, 2025

Beskrivelse: Byttet ut defekt ekspansjonssett for 200 Oso ekspansjon. Montert skyvedører i 2024, privat utførelse

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Fuktinntrenging i Bod. Har vært slik i hele vårt eierskap, er under kontroll.

Har ikke forverret seg i vårt eierskap.

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

Ja

Beskrivelse: Ny komfyrvakt montert av ERV teknikk, desember 2025. Byttet ut parkettgulv til laminat våren 2024 etter forsikrings-skade, utført av Polygon.

Innhold

Velkommen til denne moderne 3-roms leiligheten i Hageleet 47, Lyngdal. Beliggende i et familievennlig og etablert boligområde, har du kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og flotte turmuligheter. Området er kjent for sitt gode naboskap og trygge omgivelser, perfekt for både barnefamilier og godt voksne.

Leiligheten er fra 2014 har et bruksareal på 74 m², inkludert terrasse med direkte utgang fra stuen, samt en større terrasse ved inngangsparti.

Planløsningen består av: entré/gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og bod/walk-in garderobe. Boligen har moderne standard med oppgraderte gulv fra 2024 og ny varmepumpe fra 2025. Badet har flislagt gulv med varmekabler, mens kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer (frittstående kjøleskap medfølger ikke i salget). Åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Her er også ekstra god takhøyde.

I tillegg medfølger en utvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter og carport på bakkeplan.

BRA-i 69 kvm: Gang, bod/walk-in garderobe, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod.

TBA 42 kvm: Terrasse- og balkongareal.

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og kaffemaskin. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg. Integnrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget, bortsett fra frittstående kjøleskap.

Bad

Flislagt baderom med malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin bak skyvedørsinnredning. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og laminat. Eier opplyser at gulv i gang og stue/kjøkken er skiftet i løpet av eiers periode.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget i rørskap.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at det er jevnlig skiftet filter og at det ble utført rensing av ventilasjonsrørene i 2025.

- Varmesentral: Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at varmepumpen ble installert våren 2025.
- 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:

2025:

- Det ble utført rensing av ventilasjonsrørene i 2025
 - Varmepumpen ble installert våren 2025
- Sameiet har nylig også beiset bygget utvendig.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I carport. Forøvrig gjesteparkering på sameiets tomt.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømleverandører)

Selger opplyser om:

-Sprekk i glass på induksjonstopp (nede i hjørnet)

-Stekeovn er ca.1/2 år gammel. Gammel ovn lakk varme. Skapfront har fått noe varmeskade på siden av skapfront.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe installert i 2025 og varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

61 140 (Omkostninger totalt)
73 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
75 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 463 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 465 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 1 271 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

(Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år)

Abonnement vann: kr 1392,99
Målt forbruk vann: kr 640,30
Forskudd vann: kr 1034,78
Abonnement avløp: kr 2210,00
Målt forbruk avløp: kr 942,98
Forskudd avløp: kr 2054,73
Målt forbruk vann: kr 695,97
Målt forbruk avløp: kr 1024,97
Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Totalt: kr 11 138,56

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 507 409 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 029 636 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

89/1068

Felleskostnader inkluderer

Dette inkluderer felles forsikring og brøyting. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan endres over tid, dette styres av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hageleet 41-63

Organisasjonsnummer

913666542

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyrehold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 43, seksjonsnummer 4 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

06.12.2021 - Dokumentnr: 2021/1533917-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 1 700 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

08.08.2023 - Dokumentnr: 2023/843812-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 300 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2014.

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-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7 (plan-ID 201017). Dette er en detaljreguleringsplan som regulerer 1473 kvm av eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og 2 kvm til naturområde - grønnstruktur.. 09.12.2010

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, ikrafttredelse 03.09.2015. 1476 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Det pågår planarbeid for Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen (ID 202114), som har status som planforslag.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220 (støysone) i henhold til reguleringsplan, og hensynssone H910 i henhold til kommuneplanen der det er angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Fotograf

1 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

18 550 Permium markedspakke

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 99 450

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.04.2026



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hageleet 47, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 157, bnr. 43, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1043

Referansenummer: SJ4977

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

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



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Leiligheten er over 1 plan og har fliser på gulv og vegger på bad. Malte plater på vegger i tak. Det er varmekabler på gulv på bad. Det er parkett på gulv på soverom, bod og laminat som er lagt i nyere tid i gang og stue/kjøkken. Vinduer og dører er fra byggeår og er i overordnet ok tilstand, med registrerte forhold hvor det bør påberegnes fremtidig vedlikehold.

Boenheten fremstår i overordnet ok tilstand. Tilstand fremstår som forventet ut i fra alder.
Forøvrig viser det til de enkelte punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdel omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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 2-lags glass.

Det er registrert enkelte vinduer som har noe værslitte utvendig karmen som følge av alder og elde, hvor det anbefales vedlikehold i nærmeste fremtid. Det er ukjent om utvendig vedlikehold på utvendig fasader og bygningsdeler tilhørende leilighet, er under sameiets ansvarsområdet eller eiers ansvarsområdet. Det anbefales ytterligere undersøkelse til sameie om ansvarsområdet, fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong og terrasse med behandlet terrassebord og rekkverk utført som stående spiler av trekonstruksjoner.

Tekking/membran terrasse/balkong har begrenset tilgang for vurdering som følge av utførelse, og kan ikke vurderes uten destruktive tiltak. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Eier opplyser at de har skiftet gulv i gang og stue/kjøkken i løpet av eiers periode.

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

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. 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. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er registrert sluk ved gulv varmtvannsbereder/ vaskemaskin og sluk under dusjkabinett. Påpeker at sluk under dusjkabinett er

Beskrivelse av eiendommen

kontrollert ved bruk av mobilkamera.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom soverom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, 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 profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen
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 jevnlig skiftet filter og det ble utført rensing av ventilasjonsrørene i 2025
Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser varmepumpen ble installert våren 2025 og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

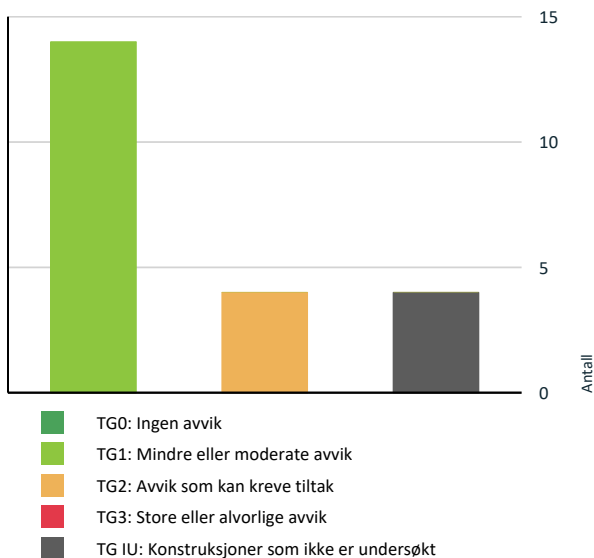
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdel omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningsdelen er ikke tilstandsvurdert, idet eier opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen fremstår som gjenbygget og er lukket uten synlig tilgang til konstruksjonsoppbygning, isolasjon, lufting og utførelse av undertak.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Skjulte feil, mangelfull lufting, feil utført dampsperre eller utilstrekkelig undertak kan ikke avdekkes uten destruktive inngrep. Risiko for skjulte konstruksjonsfeil kan derfor ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

Påpeker at tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert enkelte vinduer som har noe værslitte utvendig karmen som følge av alder og elde, hvor det anbefales vedlikehold i nærmeste fremtid. Det er ukjent om utvendig vedlikehold på utvendig fasader og bygningsdeler tilhørende leilighet, er under sameiets ansvarsområdet eller eiers ansvarsområdet. Det anbefales ytterligere undersøkelse til sameie om ansvarsområdet, fremtidig vedlikehold og eventuelle utskiftninger.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasse med behandlet terrassebord og rekkverk utført som stående spiler av trekonstruksjoner.

Tekking/membran terrasse/balkong har begrenset tilgang for vurdering som følge av utførelse, og kan ikke vurderes uten destruktive tiltak. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det påpekes at tilstandsgrad er satt som følge av at det ikke foreligger tilstandsrapport på fellesdeler i bygget.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Eier opplyser at de har skiftet gulv i gang og stue/kjøkken i løpet av eiers periode.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

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

ETASJE > BAD

TG 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 inn til bad står i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av dør gir økt risiko for fuktpåkjenninger på uegnet materialer i våtsonen som dørblad, karmen og lister, samt økt risiko for fuktgjennomtrengning i tilstøtende konstruksjoner. Fuktblastning på uegnet materialer i våtsonen kan over tid føre til oppfukning, svelling og deformasjoner.

Det er montert dusjkabinett på bad på befaringsdagen, som reduserer risikoen for fuktpåkjenninger på uegnet materialer.

Ved bruk av bad anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett, være oppmerksom på vannsprut og jevnlig kontroll på uegnet materialer i dør.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25mm

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke påvist oppbrett av membran ved terskel, og det er registrert høydeforskjell fra topp gulv ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved registrert forhold og hvor dør plassert i våtsone, vil eventuell vannopsamling på gulv ved dør kunne medføre økt risiko for fuktgjennomtrengning i tilhørende konstruksjoner.

Ved utført enkel vanntest på gulv ledes vann til sluk, men med redusert avrenningseffekt. Dette kan medføre at vann i større grad blir stående på gulvoverflaten ved belastning.

Det er montert dusjkabinett på badet, hvor avløpsvann ledes direkte til sluk. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere vannsprut og vannbelastning på gulv og tilstøtende bygningsdeler.

For å begrense risiko for fuktpåvirkning anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett, samt å være oppmerksom på eventuell vannopsamling på gulv, særlig i området ved dør



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er registrert sluk ved gulv varmtvannsbereder/ vaskemaskin og sluk under dusjkabinett. Påpeker at sluk under dusjkabinett er kontrollert ved bruk av mobilkamera.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluk på gulv er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgang for rengjøring og kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og kontrollere sluk for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket. Sluk som ikke blir rengjort jevnlig, kan gi redusert effekt og føre til større vannoppsamling på gulv. Vannoppsamling på gulv, særlig hvor dør står i våtsone til dusj og hvor det ikke er registrert oppbrett av membran på dør, gir økt risiko for vanninntregning i tilhørende konstruksjoner.

Det er mulig å demontere bunnlist dusjkabinett, for å bedre tilgang til sluk for rengjøring og kontroll.
Ved bruk av dusjkabinett anbefales det jevnlig rengjøring og kontroll av sluk i gulv, i tillegg til sluk i dusjkabinett.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Hulltaking og fuktmåling er utført som punkt kontroll, 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 profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, vannstoppssystem og komfyrvakt.

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det er jevnlig skiftet filter og det ble utført rensing av ventilasjonsrørene i 2025

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser varmepumpen ble installert våren 2025 og det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

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

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

Beskrivelse

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.

2014 Det elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, samsvarserklæring ligger i sikringskap

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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

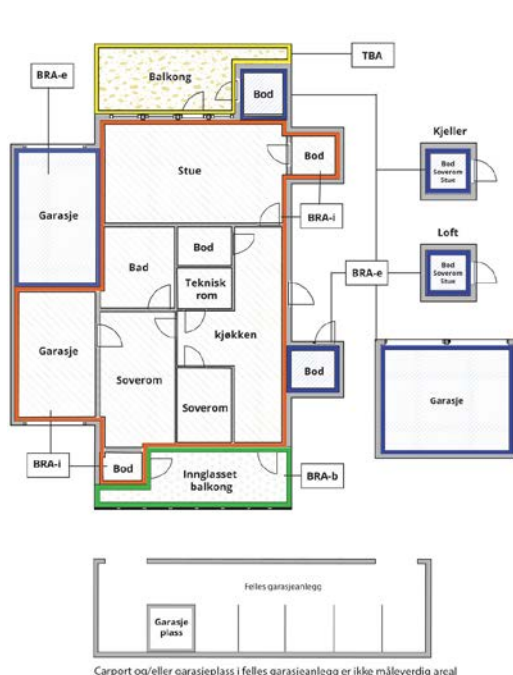
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	5		74	42
SUM	69	5			42
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-i: innvendig areal leilighet

BRA-e: Utvendig bod tilhørende leilighet

TBA: Areal balkong med direkte utgang fra stue, og areal terrasse på framside leilighet ved inngangsparti.

Det er ukjent om areal terrasse som er på framsiden ved inngangsparti er en el av felles området til sameiet eller tilhører leilighet. Areal oppmåling på terrasse framside er foretatt og inkludert under TBA, men det anbefales ytterlige undersøkelse om terrasse er tilhørende leilighet og ansvarsområdet på vedlikehold.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, referer til egenerklæringskjema hvor det er byttet laminat på gulv i gang og stue etter forsikringssak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Sander Svaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	43		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hageleet 47

Hjemmelshaver

Thorsnæs Edina, Svaland Sander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert område for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, til felles parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til småhusbebyggelse og boligbebyggelse

Om tomten

Relativ flat tom, med opparbeidet asfalt og felles uteområde ples

Tinglyste/andre forhold

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

Andre Merknader

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

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Utvendig bod blir ikke tilstands vurdert etter NS 3600. Det er også ukjent om utvendig bod tilhørende leilighet er under eiers ansvarsområdet eller sameiets ansvarsområdet. På befaringsdagen er det registrert fuktgjennomtrekking på undersiden av plater i tak, samt i vegg. Eier opplyser også i egenerklæringsskjema om at registrerte forhold har vært slik siden overtakelse. Det anbefales ytterligere undersøkelse til sameiet om ansvarsområde og eventuelle fremtidig utbedringer, utskiftninger, vedlikehold og kostnader. Registrerte forhold viser til svekket funksjon i tekking under terrassebord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

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.

Skadegjører: 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

Edina Thorsnæs

Sander Svaland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hageleet 47
4580 Lyngdal

4225-157/43/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lyngdal Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut defekt ekspansjonssett for 200 Oso ekspansjon. Montert skyvedører i 2024, privat utførelse

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fuktinntrenging i Bod. Har vært slik i hele vårt eierskap, er under kontroll. Har ikke forverret seg i vårt eierskap.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Ny komfyrvakt

Montert av ERV teknikk. Desember 2025

Byttet ut parkettgulv til laminat våren 2024 dette etter forsikringsskade, utført av Polygon



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.



LYNGDAL KOMMUNE
Postboks 353
4577 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr 2013/548	Løpenr 13946/2014		
Eiendom/byggested Hagekleiva, 4580 LYNGDAL			
Gnr 157/43	Bnr 43	Festenr	Seksjonsnr 1-6 Bygg A 7-12 Bygg B

Ansvarlig søker (navn og adresse) Bygg 1 Lyngdal AS Postboks 380 4577 LYNGDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Hav til Hei Invest AS Postboks 380 4577 LYNGDAL
--	---

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Vedtak 423/13 av 17.06.2013	Rammetillatelse etter søknad 15.03.2013
Vedtak 509/13 av 08.07.2013	Igangsettingstillatelse etter søknad 03.07.2013
Vedtak 129/14 av 27.02.2014	Midlertidig brukstillatelse 04.02.2014

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art 2 stk. seksmannsboliger i 2 etasjer og uteområder – tilsammen 12 boenheter		
Vedtaket fattet av Rådmannen	Vedtaksdato 22.10.2014	Vedtaksnr. 682/14
Dato sluttkontroll 14.10.2014	Kontrollansvarlig Bygg 1 Lyngdal AS	
Merknader I innvilget midlertidig brukstillatelse av 27.02.2014 er det angitt at søknad om ferdigattest skal fremmes innen 15.05.2014. Forsinkelsen skyldes bl.a. div. forhold vedrørende sikringstiltak og oppfølging i.h.t. støyrapport datert 01.10.2014. Det bekreftes at støytiltak er gjennomført i samsvar med støyrapporten. Reguleringsplanens krav vedr. støytiltak er således oppfylt. Følgende dokumenter foreligger: <ul style="list-style-type: none">Gjennomføringsplan versjon 4 datert 13.10.2014.Trafikkstøytvurdering for uteplasser fra Sinus datert 01.10.2014Avfallsrapport med dokumentasjon på innlevert avfall datert 16.10.2014.Vannmålere er installert i alle enheter, og ledningskart er sendt inn i forbindelse med midlertidig brukstillatelse. <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: Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100.		

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Besøksadresse:
Rådhuset - Prost Birkelandsgate
4
Hjemmeside:
www.lyngdal.kommune.no

Telefon: 38 33 40 00
Telefaks: 38 33 41 01

Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no

Bankgiro: 3201 56 02421
Org.nr: 00946485764

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	22.10.2014	Unni Risholt konsulent

Kopi til: Hav til Hei Invest AS v/Oddbjørn Aas, oa@bygg-1.no

E-1

Plan 1 Etg



MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carpport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²

Prosjektnr.
083-12

Tegnr.
083-12-301

Tegn viser
Plan 1 Etasje

Tegn Type
Anm. Tegn

Tiltakshaver
HAV TIL HEI INVEST AS

4580 Lyngdal

Prosjekt
Nybygg, 6-mannsbolig
Hagekleiva
Gnr/bnr /
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn	otn	Kontr.
Dato	29.01.2013	MBl 1 : 100

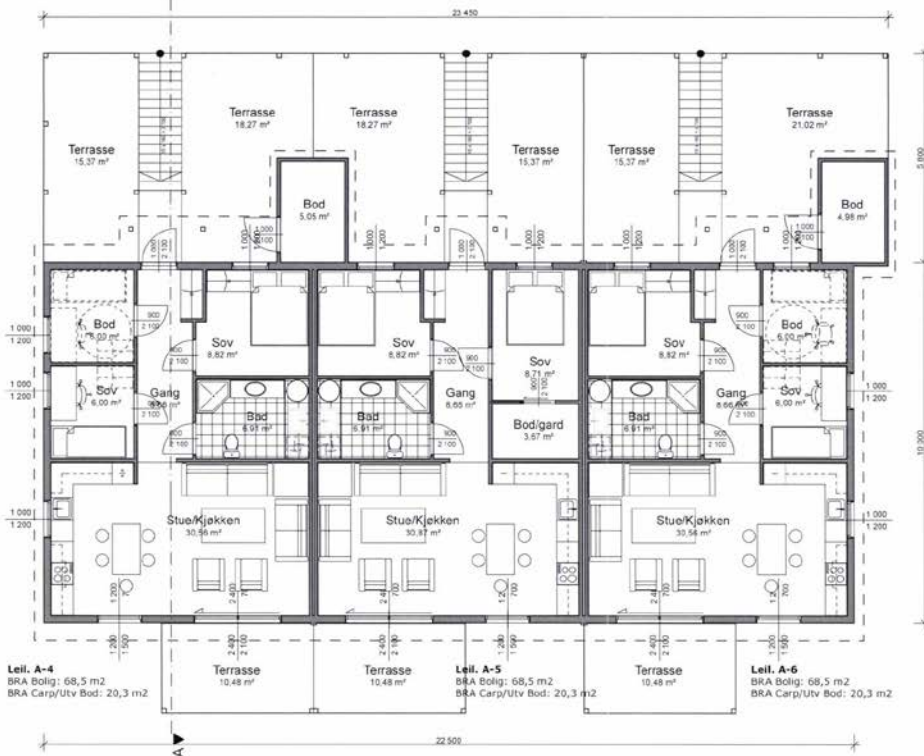
Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

Tlf:911 04 055 thomas.rom@hotmail.com

E-2

Plan 2 Etg



Leil. A-4
BRA Bolig: 68,5 m²
BRA Carp/UtV Bod: 20,3 m²

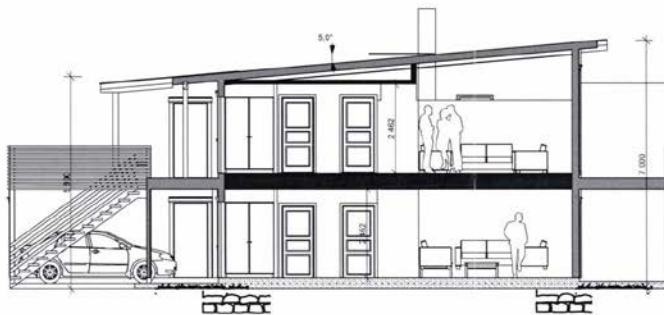
Leil. A-5
BRA Bolig: 68,5 m²
BRA Carp/UtV Bod: 20,3 m²

Leil. A-6
BRA Bolig: 68,5 m²
BRA Carp/UtV Bod: 20,3 m²

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkelt:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnr. 083-12-302	
Tegn viser Plan 2 Etasje	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 29.01.2013	Mål 1 : 100
Bygg 1	
BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS



Snitt A-A

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bof pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegn.nr. 083-12-303	
Tegn viser Snitt A-A	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS 4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn Kontr.
Dato	29.01.2013 MSB 1 : 100
Bygg 1  BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com 	

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

E-4

MOTTATT
18.03.2013
LYNGDAL
KOMMUNE



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²

Prosjektnr.
083-12

Tegn.nr.
083-12-308

Tegn viser
Fasade 1

Tegn Type
Anm. Tegn

Tiltakshaver
HAV TIL HEI INVEST AS

4580 Lyngdal

Prosjekt
Nybygg, 6-mannsbolig
Hagekleiva
Gnr/bnr /
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn	otn	Kontr.
Dato	29.01.2013	Mål 1: 100

Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE



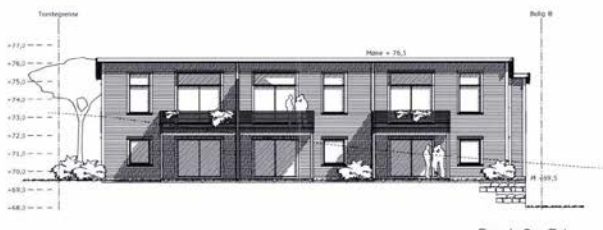
Dato	Rev. Gjelder	
REVISJON		
Arealer		
BRA pr leilighet	68,5	m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3	m ²
BRA Park pr Leil.	15,0	
Antall Leil: 6 stk		
BRA OPA	52,8	m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0	m ²
Totalt BRA Annet:	121,8	m ²
Totalt BRA:	675,6	m²
BYA Bygg:	360,0	m ²
BYA Parkering:	90,0	
Totalt BYA:	450,0	m²
Prosjektr. 083-12		
Tegn. 083-12-309		
Tegn viser Fasade 2		
Tegn Type Anm. Tegn		
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	otn	Kontr.
Dato	29.01.2013	Mål 1 : 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS		
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com		

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

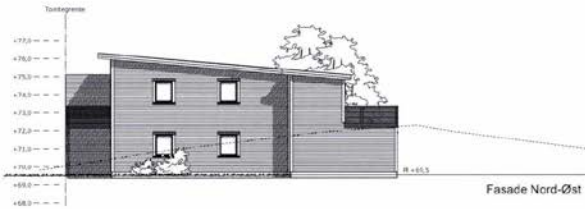
E-6

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bed pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnmr. 083-12-310	
Tegn viser Profiltegning	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn Kontr.
Dato 29.01.2013	Mål 1 : 100
Bygg 1	
BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	



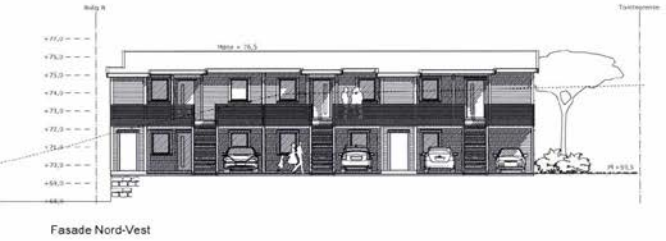
Fasade Sør-Øst



Fasade Nord-Øst



Fasade Sør-Vest



Fasade Nord-Vest

--- Eks Terreng
--- Nytt Terreng

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

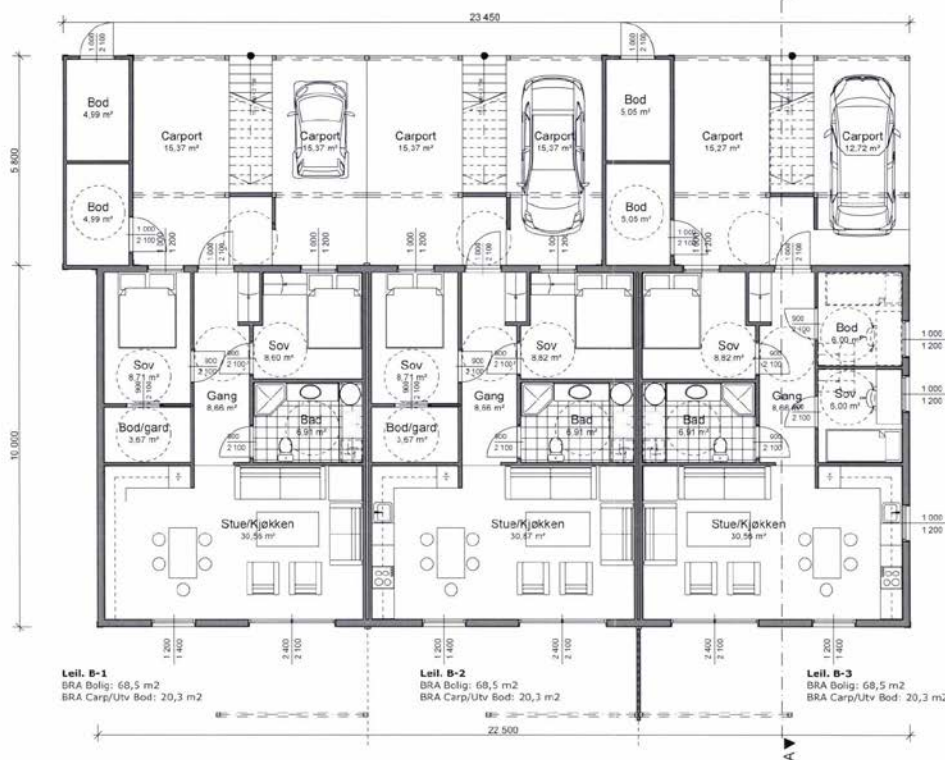
E-7

MOTTATT

18. 03. 2013



Plan 1 Etg



Dato	Rev. Gjelder	
REVISJON		
Arealer		
BRA pr leilighet	68,5 m ²	
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²	
BRA Park pr Leil.	15,0	
Antall Leil: 6 stk		
BRA OPA	52,8 m ²	
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²	
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²	
Totalt BRA:	675,6 m²	
BYA Bygg:	360,0 m ²	
BYA Parkering:	90,0	
Totalt BYA:	450,0 m²	
Prosjektnr. 083-12		
Tegn.nr. 083-12-312		
Tegn viser Plan 1 Etasje		
Tegn Type Anm. Tegn		
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig B Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	otn	Kontr.
Dato	29.01.2013	Mål 1: 100
Bygg 1		
BYGG 1 LYNGDAL AS		
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com		

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

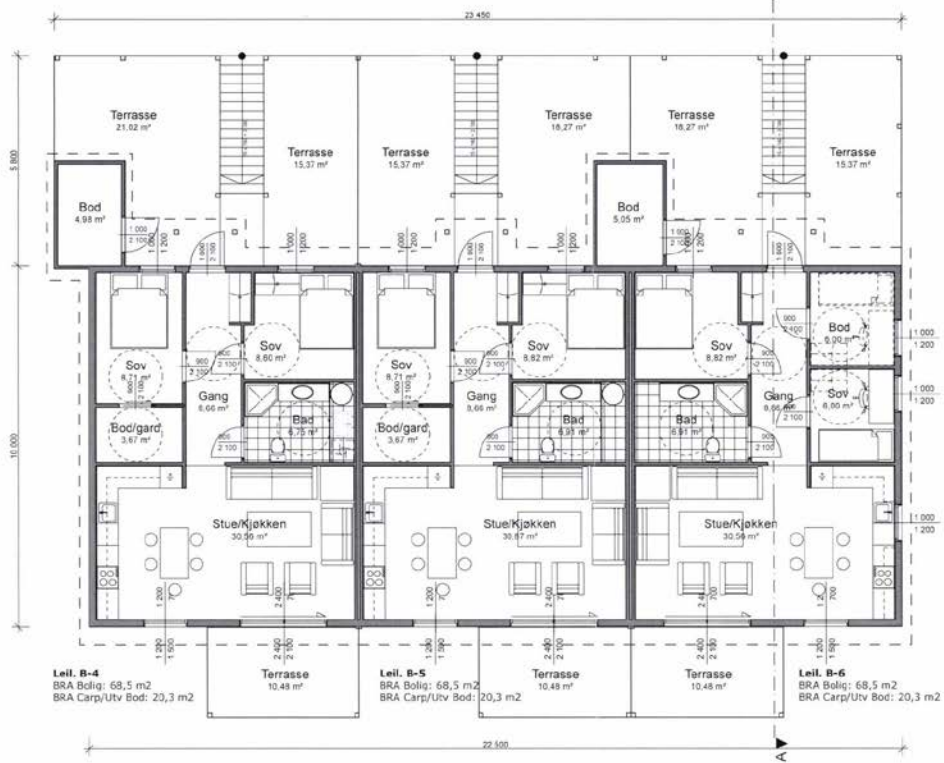
MOTTATT

18. 03. 2013



Dato	Rev. Gjelder

Plan 2 Etg



Leil. B-4
 BRA Bolig: 68,5 m²
 BRA Carp/Utvt Bod: 20,3 m²

Leil. B-5
 BRA Bolig: 68,5 m²
 BRA Carp/Utvt Bod: 20,3 m²

Leil. B-6
 BRA Bolig: 68,5 m²
 BRA Carp/Utvt Bod: 20,3 m²

REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m²
Totalt BRA Annet:	121,8 m²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²

Prosjektnr.
083-12

Tegnr.
083-12-313

Tegn viser
Plan 2 Etasje

Tegn Type
Anm. Tegn

Tiltakshaver
HAV TIL HEI INVEST AS

4580 Lyngdal

Prosjekt
 Nybygg, 6-mannsbolig B
 Hagekleiva
 Gnr/bnr /
 LYNDDAL KOMMUNE

Tegn	otn	Kontr.

Dato 29.01.2013 **Mål** 1:100

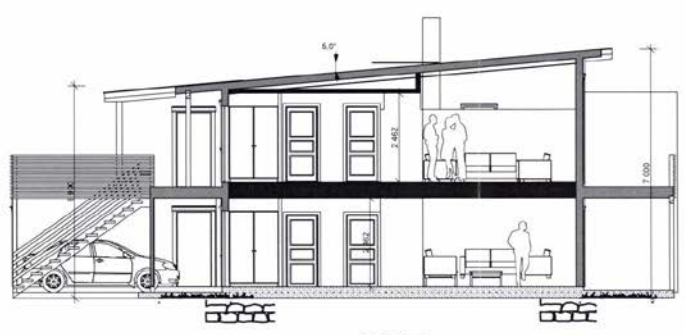


Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com

E-9

MOTTATT
18.03.2013
LYNGDAL
KOMMUNE



Snitt A-A

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnr. 083-12-314	
Tegn viser Snitt A-A	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig B Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 29.01.2013	Mål 1 : 100
Bygg 1 	
BYGG 1 LYNGDAL AS	
<small>Tlf: 911 04 055 thomas.com@hotmail.com </small>	

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

E-10

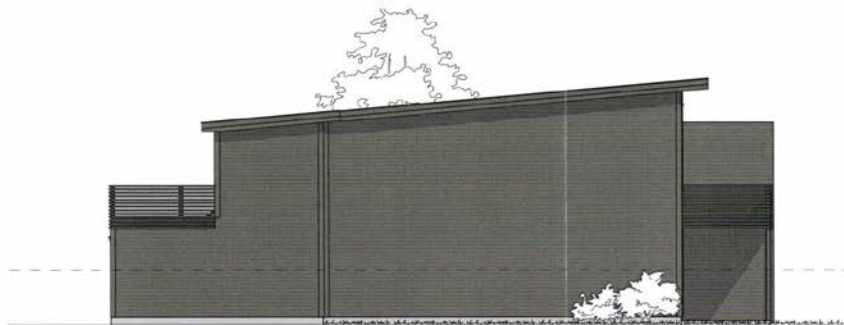


MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnr. 083-12-319	
Tegn viser Fasade 1	
Tegn Type Ann. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig B Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn Kontr.
Dato	Mål 1 : 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
<small>Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com</small>	

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

E-11

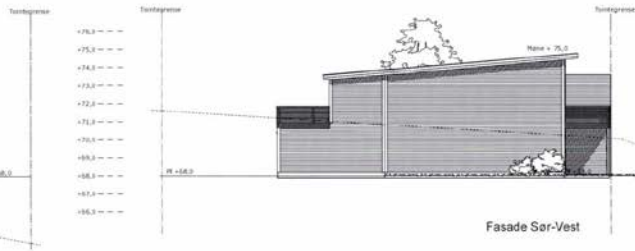
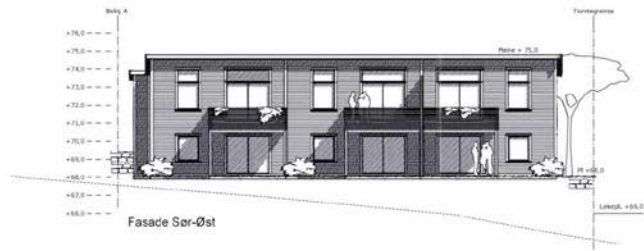


MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet	68,5 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	52,8 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²
Totalt BRA:	675,6 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnnr. 083-12-320	
Tegn viser Fasade 2	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig B Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 29.01.2013	Mål 1 : 100
Bygg 1	
BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE



--- Eks Terreng
--- Nytt Terreng

Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS

Dato	Rev. Gjelder	
REVISJON		
Arealer		
BRA pr leilighet	68,5 m ²	
BRA Carport/Bod pr Leil.	20,3 m ²	
BRA Park pr Leil.	15,0	
Antall Leil: 6 stk		
BRA OPA	52,8 m ²	
Totalt BRA Matrikkel:	411,0 m ²	
Totalt BRA Annet:	121,8 m ²	
Totalt BRA:	675,6 m²	
BYA Bygg:	360,0 m ²	
BYA Parkering:	90,0	
Totalt BYA:	450,0 m²	
Prosjektnr. 083-12		
Tegnr. 083-12-321		
Tegn viser Profiltегning		
Tegn Type Anm. Tegn		
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig B Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	otn	Kontr.
Dato	29.01.2013	Mål 1 : 200
Bygg 1		
BYGG 1 LYNGDAL AS		
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com		

E-13

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Lister Arkitektur og
Byggeteknikk AS
Steis Næringshage
4596 EIKEN





Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter MNAL-NPA

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT
PLANBESTEMMELSER
LYNGDAL KOMMUNE



Vedtatt iKS
9.12.10, PS 101/10

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)

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_Utel (ball-løkke el.1)
 - Lekeplass, f_Lek1 - f_Lek4
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
 - Kjøreveg (o_v1- o_v8) og (f_v1- f_v11)
 - 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_1-18
 - Støy, Rød sone, H210_9



- Støy, Gul sone, H220_10
- Bevaring av kulturmiljø, H570_11

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
 - Trinn 2: Tomt 59-77
 - Trinn 3: Tomt 21-29 og 83
 - Trinn 4: Tomt 10-20 og 30-38
 - Trinn 5: Tomt 39-58
 - Trinn 6: Tomt 78-82
- 4.5 Kjøreveg: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs vegen. 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

5.2 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 8,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 8,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.

5.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser, inkludert garasje plasser, skal være tilgjengelig innenfor hver tomt.

5.3 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.

5.4 Skredtiltak tomt 36, 79

Tomt 36: Søkket i tomtens nedre kant fylles ut og heves på linje med nabotomt, nr. 37.

Tomt 79: Ved opparbeidelse av tomt må store løse blokker inntil tomta fjernes.

§ 6. Konsentrert boligbebyggelse

6.1 Høyder: Gesimshøyden skal ikke overstige 7,5 m og mønehøyde skal ikke overstige 9,5 m. Gjennomsnittlig grunnmurshøyde til topp gulv underetasje eller 1. etasje skal være maksimalt 1 m. Ved pulttak er maksimal takhøyde 9,5 m. Høydene refererer seg til planert terreng. Takopplett tillates.

For byggeområde B15 skal maksimal planeringshøyde for tomta være kote 66.

6.2 Parkering: Minst 2 parkeringsplasser inkludert garasje plasser, skal være tilgjengelig for hver boenhet.



6.3 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.

6.4 Skredtiltak tomt 35, 74

Tomt 35: Tomten terrasseres 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.

6.5 Lekeplass tomt 9

For tomt 9 kreves at det opparbeides lekeareal for mindre barn innenfor tomta.

§7. Uteoppholdsareal, f_Utel

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_Lek6

Lekeplassene er fellesarealer. F_Lek1 er felles for tomtene i byggetrinn 1. f_Lek2 er felles for alle tomtene i planområdet. 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, 74-77 samt tomtene i byggetrinn 6. Lekearealene skal være universelt utformet og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. 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 § 16.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§9. Kjøreveg

Vegene i planen er delt inn i Offentlig veg (o_v1- o_v8) og Felles veg (f_v1- f_v11).

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 tomt. 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 B11anlegges 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.

§ 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_18

Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt med sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers høyder.

§ 17 Støy, H210_19 og H220_20

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_21

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 2
f_Lek3:	byggetrinn 3
f_Lek4:	byggetrinn5
f_Lek5:	byggetrinn 5
f_Lek6:	byggetrinn 2
f_Utel:	byggetrinn 5

§ 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
kommunal vei (Hagenveien) og fortau som angitt på plankartet, være
opparbeidet i hele planområdet.

§ 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 43, Seksjonsnr 3	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hageleet 45, gatenr 3930	Valgkrets:	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.02.2014	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	89/1 068
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 475,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/43/0/1	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/2	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/3	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/4	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/5	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/6	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/7	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/8	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/9	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/10	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/11	0,0
			Mottaker	4225/157/43/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.02.2014	Etablert/Endret	4225/157/43	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2014	Etablert/Endret	4225/157/43/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/43/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hageleet 45	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	360,0	Rammetillatelse:	17.06.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	534,0	Igangset.till.:	08.07.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	22.10.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	534,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300384615			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		267,0		267,0				
H02	3		267,0		267,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

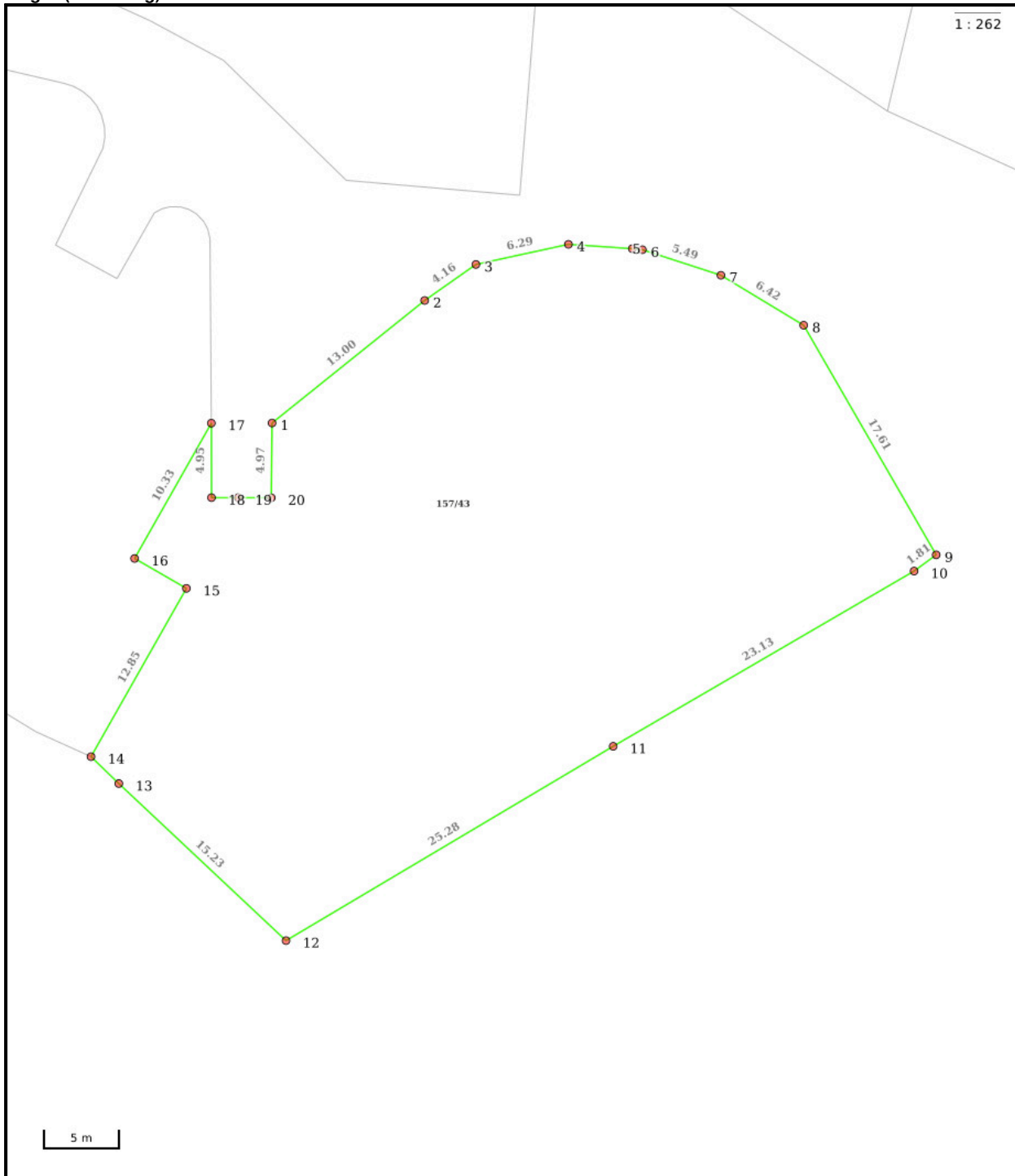
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 475,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 764,49	389 181,03	13,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 447 773,50	389 190,40	4,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 447 776,19	389 193,57	6,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 447 778,07	389 199,57	4,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 778,16	389 203,82	0,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 778,15	389 204,49	5,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 776,92	389 209,84	6,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 447 774,10	389 215,61	17,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 447 759,69	389 225,73	1,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 447 758,49	389 224,37	23,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 447 745,12	389 205,50	25,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 447 730,32	389 185,01	15,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 447 739,73	389 173,03	2,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 447 741,34	389 171,03	12,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 447 753,04	389 176,34	3,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 447 754,72	389 172,74	10,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 447 764,12	389 177,02	4,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 447 759,19	389 177,47	1,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 447 759,35	389 179,23	2,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 447 759,54	389 181,42	4,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 12.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Hageleet 45, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 1 476 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 1 476 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	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/1255/201017%20Bestemmelser%20%20godkjent%20%20KS%2009.12.10%20-%20sign.pdf>

Delarealer	Delareal	1 476 m ²
	RPHensynsonenavn	H220_
	Delareal	1 473 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B24
	Delareal	2 m ²
	Formål	Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn	Naturområde

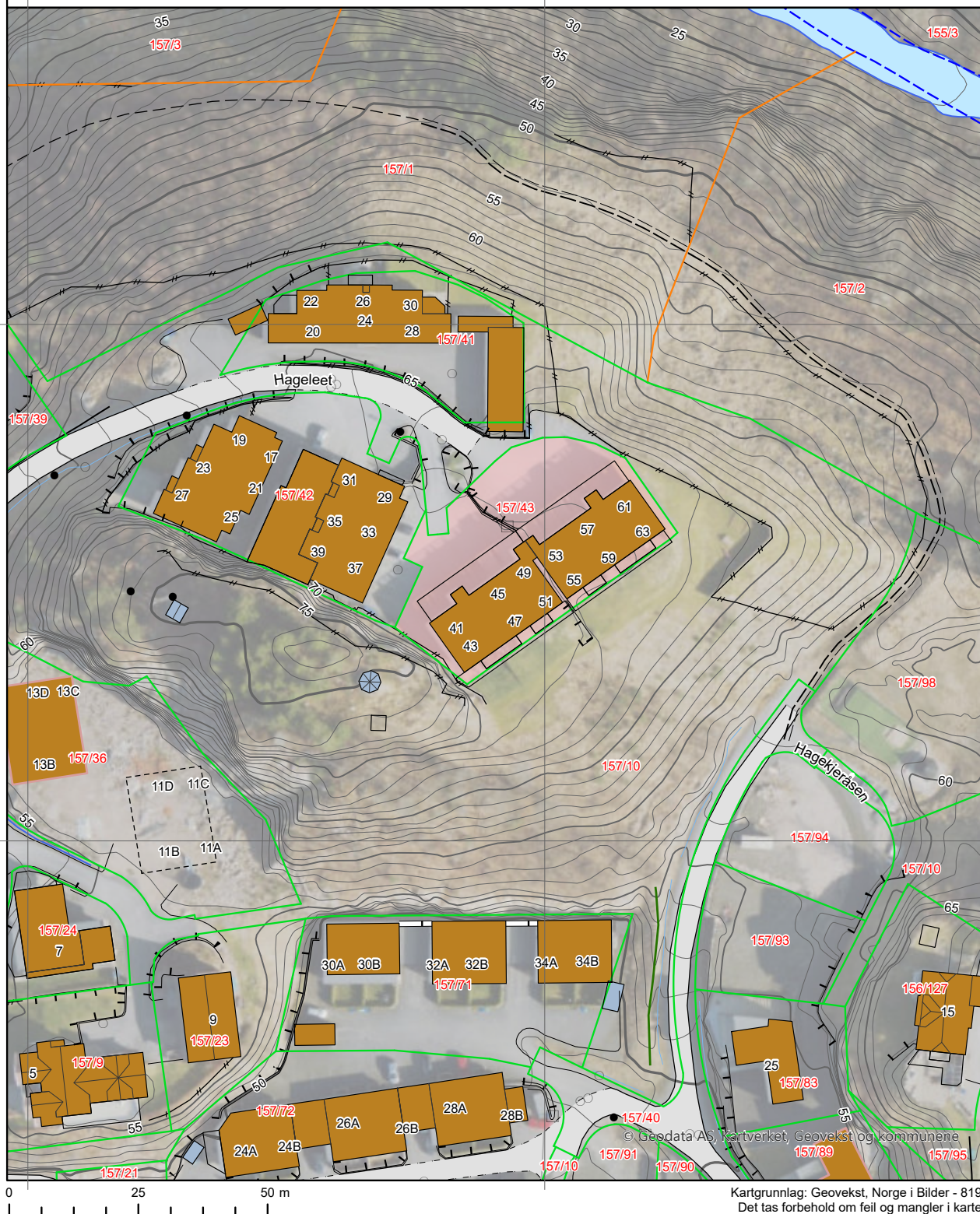
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/43/0/3

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



















Dato: 12.9.2025









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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

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

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

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



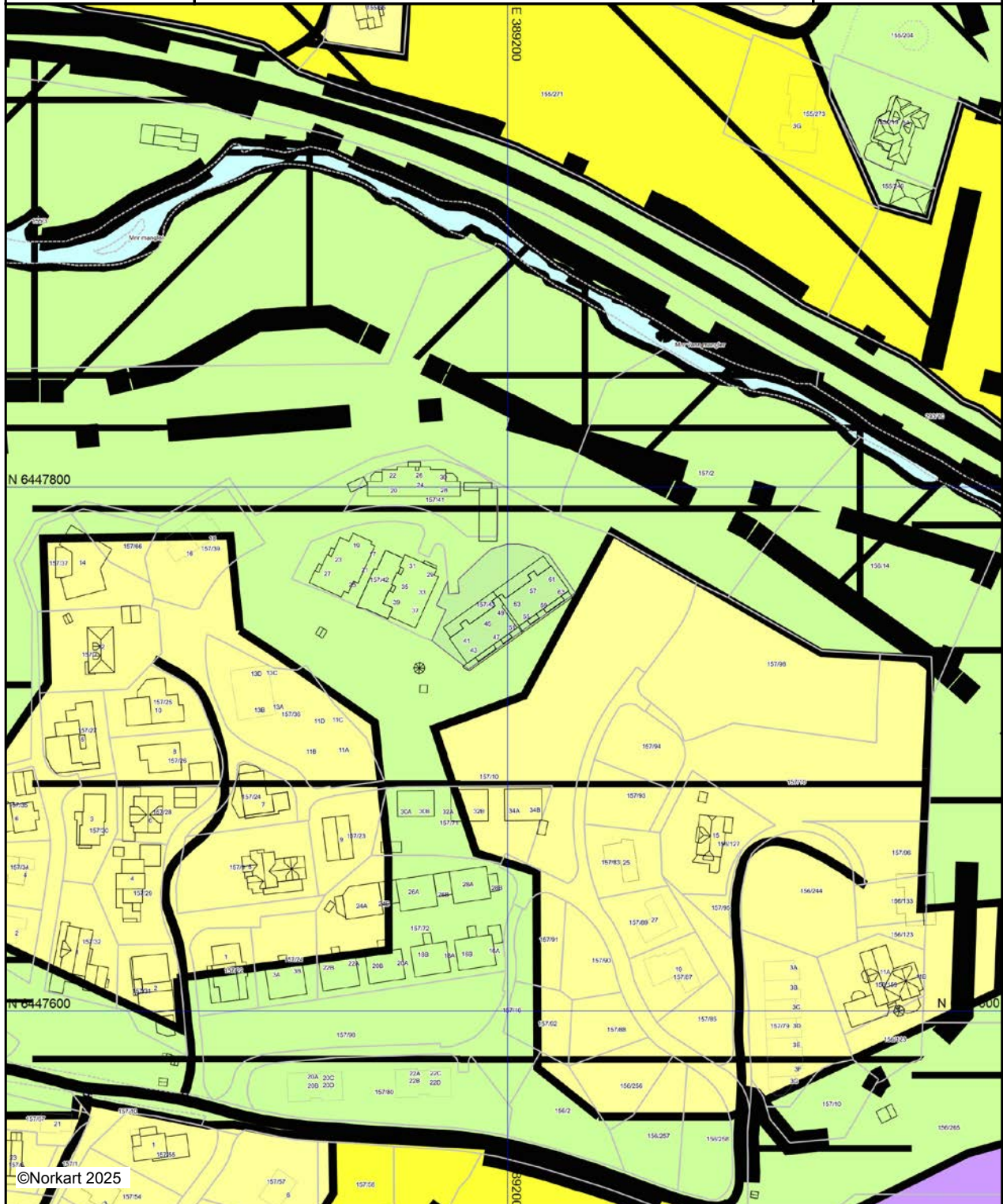
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/43/0/3
Adresse: Hageleet 45
Utskriftsdato: 12.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025







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

Tegnforklaring

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
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



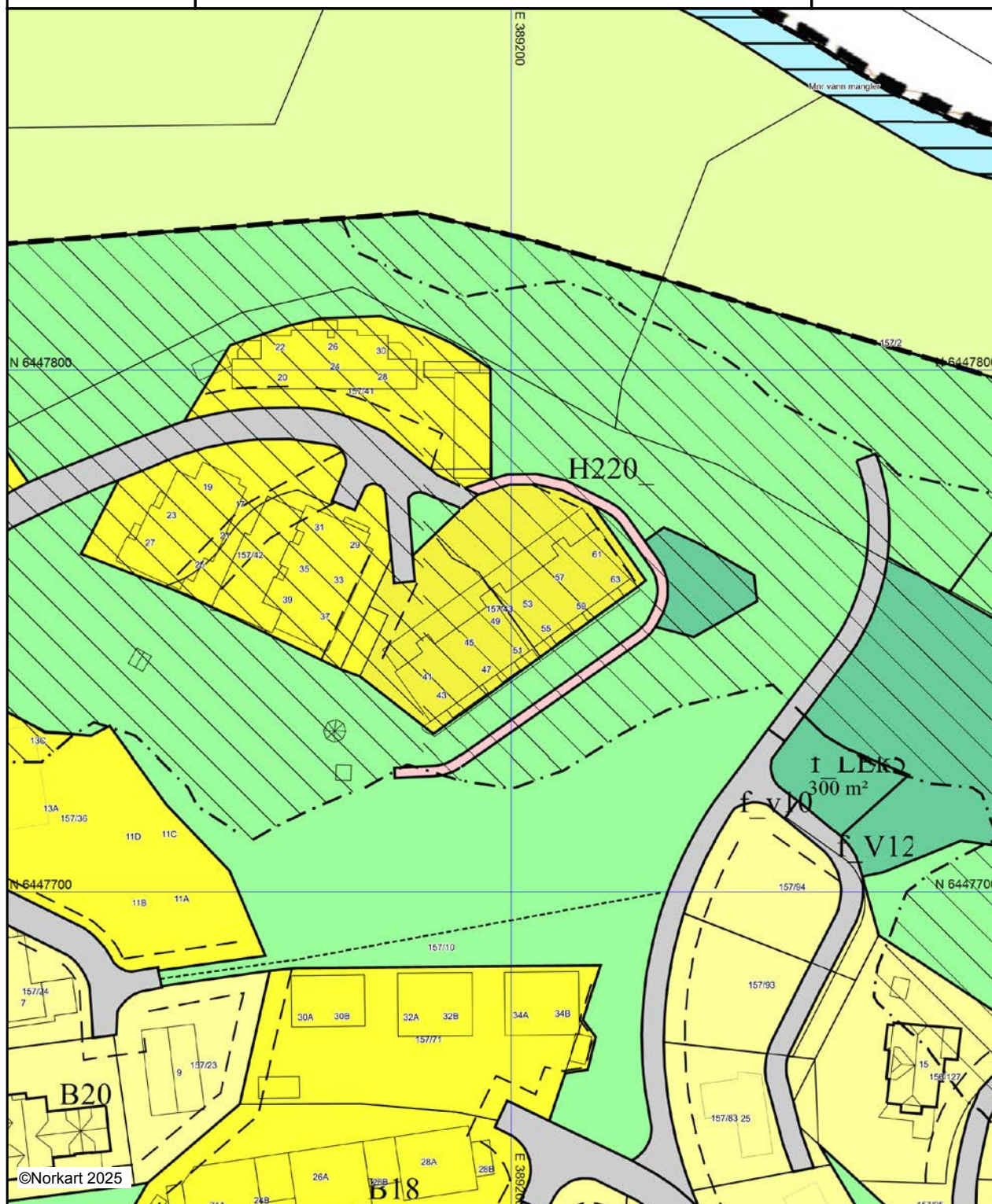
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/43/0/3
Adresse: Hageleet 45
Utskriftsdato: 12.09.2025
Målestokk: 1:1000





UTM-32
















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Landbruksområder
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Vegetasjonskjern
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hageleet 47, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 111,51 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	2 921,06 kr
Sum	11 271,57 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	15%	1 stk	1392.99	1/1	0 %	1 392,99 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	15%	33 m3	19.40	1/1	0 %	640,30 kr	0,00 kr
Forskudd vann	15%	62 m3	16.69	1/1	0 %	1 034,78 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-32.5 m3	19.40	1/1	0 %	-630,59 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	15%	33 m3	28.58	1/1	0 %	942,98 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	15%	62 m3	33.14	1/1	0 %	2 054,73 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-32.5 m3	28.58	1/1	0 %	-928,69 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	25%	33 m3	21.09	1/1	0 %	695,97 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-32.5 m3	21.09	1/1	0 %	-685,43 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	25%	33 m3	31.06	1/1	0 %	1 024,97 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-32.5 m3	31.06	1/1	0 %	-1 009,45 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	0,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	0,00 kr
					Sum	11 138,56 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

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	22.10.2014	Unni Risholt konsulent

Kopi til: Hav til Hei Invest AS v/Oddbjørn Aas, oa@bygg-1.no

Nabolagsprofil

Hageleet 47 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østre Rom Linje 200, 417	13 min	1.2 km
Snartemo stasjon Linje F5	27 min	26.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	22 min	1.9 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	8 min	4.5 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	8 min	4.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min	7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	14 min
Lyngdal, Norway	14 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

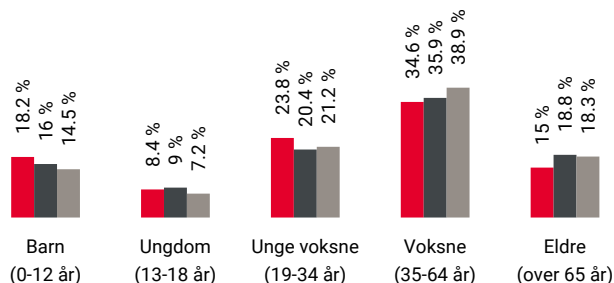
Veldig bra 76/100



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	11 min	1 km
Nygård barnehage (0-5 år) 117 barn	22 min	2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	4.2 km

Dagligvare


Coop Obs Lyngdal Post i butikk	12 min	1.1 km
Rema 1000 Fiboveien	14 min	


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

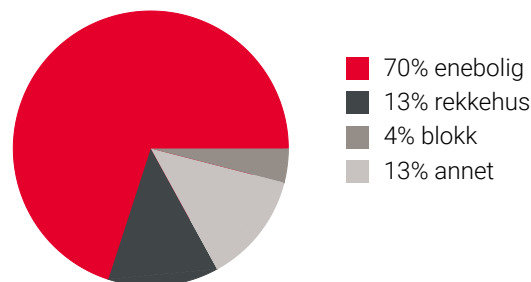
 Å skole 18 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.6 km

 Lyngdalshallen normalhall 21 min 
Aktivitetshall 1.9 km

 Fresh Fitness Lyngdal 15 min 

 Lyngda fysikalske institutt 8 min 

Boligmasse

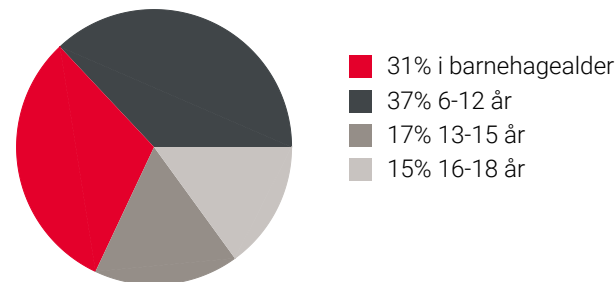


Varer/Tjenester

 Alleen Senter 15 min 

 Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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: Hageleet 47
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Larsen-Solhaug

Oppdragsnummer:

Telefon: 993 65 298
E-post: christine.bjornestad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre