

aktiv.



Hagekjeråsen 3B, 4580 LINGDAL

**Lyngdal/ Hagekleiva – Moderne
rekkehusbolig med god
planløsning, garasje og
utsiktsbeliggenhet!**



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 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 640,-
Total ink omk.: Kr 3 578 640,-
Selger: Dennis Borkhus Olsen
Marte Emilie Kristensen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 130/137 kvm
Tomtstr.: 1821 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 79
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1408260021

Moderne rekkehusbolig med god planløsning, garasje og utsiktsbeliggenhet!

Velkommen til Hagekjeråsen 3B – et moderne rekkehus fra 2020 med attraktiv beliggenhet og flott utsikt.

Boligen fremstår som svært velholdt og innbydende, med lyse fargetoner og en gjennomtenkt planløsning. Ekstra takhøyde i stue og kjøkken gir en luftig romfølelse og godt lysinnslipp.

Hovedetasjen inneholder entré, grovgang, toalettrom samt stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse. Garasje med direkte adkomst til boligen.

I underetasjen finner du et romslig bad/vaskerom, gang, bod, 2 soverom hvorav hovedsoverom har tilhørende walk-in garderobe og utgang til støpt platting og hage.

Etablert og barnevennlig boligområde i Hagekleiva, med kort vei til Handelsparken, trygg skolevei til Å barneskole og gangavstand til badeplassen Haihølen.

En lettstelt og innflyttingsklar bolig!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	65
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 137 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 53 kvm. Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2.

Hovedetasje

BRA-i: 77 kvm. Garasje, gang, gang 2, toalettrom, stue/kjøkken.

BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod v/ inngangsparti.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

16 kvm. Støpt platting på bakkeplan. Direkte utgang fra hovedsoverom.

Hovedetasje

16 kvm. Terrasse med utgang direkte fra stuen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1821 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt med asfaltert gårdsrom. Egen hage/ plen med kunstgress.

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet i ett etablert boligfelt i Hagekleiva. Kort vei til Handelsparken og trygg skolevei til Å barneskole. Gangavstand til Haihølen, som er en flott opparbeidet badeplass i bunnen av feltet.

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. Kjør til toppen av feltet og ta til venstre inn på Hagekjeråsen. Boligen kommer så til høyre. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Nyetablert boligfelt bestående av eneboliger, leiligheter og tomannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Å barneskole: ca. 2,5 km.

Berge barneskole: ca. 4,8 km.

Lyngdal ungdomsskole: ca. 4,9 km.

Lyngdal videregående skole: ca. 4,9 km.

KVS - Lyngdal: ca. 7,4 km.

Skolekrets

Å krets.

Offentlig kommunikasjon

Rom terminal i gangavstand. Her er daglige avganger.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

VÅTROM, TAK OG FASADE

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Marnar Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020.

Firmanavn: Øystein Hagen.

Beskrivelse av arbeidet: Han som har ansvar og kontrol på den vannbåren varme anlegget i huset.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

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

- Ja.

Det er et påbegynt næringsbygg-prosjekt på nedsiden og baksiden av hus.

GENERELT

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- Ja.

Muntlig avtale med Øystein Hagen om at vi skulle få 5 års gratis service på varmepumpe/vannbåren varme.

Innhold

Velkommen til Hagekjeråsen 3B – et moderne rekkehus med flott beliggenhet og utsikt.

Boligen fremstår som gjennomført og stilren, med lyse og tidsriktige fargevalg. Planløsningen er effektivt utnyttet og gir en romslig og behagelig atmosfære. Stue og kjøkken har ekstra takhøyde, noe som bidrar til en luftig romfølelse og godt lysinnslipp.

Rekkerhuset er oppført i 2020 og holder en moderne standard, med minimalt behov for vedlikehold. Boligen går over to plan og har følgende innhold:

Hovedetasje:

Entré/gang, grovgang og separat toalettrom samt stue med åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til terrasse med glassrekkverk i front, og garasje har direkte adkomst til boligen via grovinngang – en praktisk løsning året rundt. Ved inngangspartiet har du også enkel tilgang til utvendig bod.

Underetasje:

Her finner du et romslig bad med praktisk avlukke til vaskeromsdel, bod med lagringsplass under trapp, soverom med teppegulv og hovedsoverom med tilhørende walk-in garderobe. Hovedsoverommet har også direkte utgang til støpt platting og hage med kunstgress på bakkeplan i fornt.

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde i Hagekleiva. Det er kort avstand til Handelsparken, trygg skolevei til Å barneskole og gangavstand til Haihølen, en populær og opparbeidet badeplass i nærområdet.

Dette er en lettstelt og innflyttingsklar bolig som passer perfekt for både unge og voksne, barnefamilier og par.

Standard

UTVENDIG

Tak tekket med betongstein på hovedtak, flatt tak over garasje og inngangspartis med takpapp.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Isolert bindingsverks konstruksjon kledd med stående kledning.

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i underetasje.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekkverk.

Støpt platting ut i fra soverom i underetasje.

INNVENDIG

Gulvoverflater: laminat og belegg. Samt flis på bad.

Veggoverflater: malte, slette flater.

Takoverflater: malt slett tak.

Bad/vaskerom: flislagte vegger og gulv på bad. Våtromsplater på vaskeromsdel. Malt slett tak.

VÅTROM

Bad/vaskerom har flislagt vegger og gulv med varme. Slett himling. Badet er innredet med baderomsinnredning med servant, wc og dusjhjørne. Romslig bad. Eget avlukket del med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder bak skyvedør. Avlukket er innredet med flis på vegg, våtromsplater på vegg og slett himling.

SPESIALROM

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette vegger og tak. Innredning med servant og toalett.

KJØKKEN

Innredning med slette sorte fronter og laminerte benkeplater.

Integrerte hvitevarer: komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.

Laminat på gulv og malte slette vegger og himling. Her er ekstra takhøyde med takvindu på kjøkken/stue.

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad/vaskerom.

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vannbåren varme montert i bad/vaskerom rom i underetasjen.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i underetasjen.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Det er avvik:

-Inngangsdør har en del slitasjemerker og hakk ut over normal slitasje.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Inngangsdør har en del slitasjemerker og hakk ut over normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres på inngangsdør

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampsperre/plast på innsiden.

Det anbefales ikke plastfolie/dampsperre i kjeller vegger av Byggforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt

samles bak plastfolien.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren i boligen har laminat på gulv og malte slette flatter på vegger og tak.

Det er uforede vegger av tre bak betongvegg.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trappen, uten å påvise unormale fukt relaterte forhold 6,8%.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampsperre/plast på innsiden.

Det anbefales ikke plastfolie/dampsperre i kjeller vegger av Byggforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt samles bak plastfolien.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Veggen bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

- Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin, Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen.

Vegger med fliser og tak med malt slett himling. Vegger i avlukke/vaskerom med våtromsplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin, Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjøres lokalt tiltak rundt rør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i henhold til at ferdigattest foreligger.

Det er montert røkvarsler i innvendig tak og brannslukningsapparat i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Forhold som har fått TG3:

INGEN.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er påkostet med:

- Utvendig elektrisk solskjerming på store vinduer i front - hovedetasje.
- Vannbåren varme.
- Kunstgress er lagt i hagen i front.

Moderniseringer:

2023- Montert el-bil lader i garasjen.

2023- Store deler av boligen ble malt innvendig.

2025- Lagt teppegulv over eksisterende gulv på begge soverom i underetasjen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Enkel garasje i huset. Biloppstillingsplass fremfor garasjen samt 1 merket biloppstillingsplass på felles parkeringsområde i bakkant.

Forsikringsselskap og Polisenummer

JBF, polisenummer 401266

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen er utstyrt med et kombinert varmeanlegg som sørger for behagelig gulvvarme i vinterhalvåret og effektiv aircondition for kjøling om sommeren.

Varmepumpe monter i stue og på hovedsoverom.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (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))

88 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 590 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 593 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 214 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 660 623 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 642 491 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig: 100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 79, seksjonsnummer 2 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2009/385494-1/200 29.05.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 159

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2011/174804-2/200 03.03.2011 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2012/495205-1/200 21.06.2012 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: LYNGDAL KOMMUNE

ORG.NR: 922 421 498

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om

spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om murer, hekker og annen beplantning.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2015/236178-1/200 16.03.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2015/933435-2/200 09.10.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 67

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2016/324307-1/200 12.04.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett til oppsetting av nettstasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2017/207893-2/200 08.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 49

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 52

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

2017/417122-1/200 21.04.2017

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 244

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 247

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 79

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.10.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.10.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Fotograf inkl. drone og plantegning

3 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

18 550 Stor markeds pakke + Aktiv treff med finn.no

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 97 450

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 bistår 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

12.02.2026





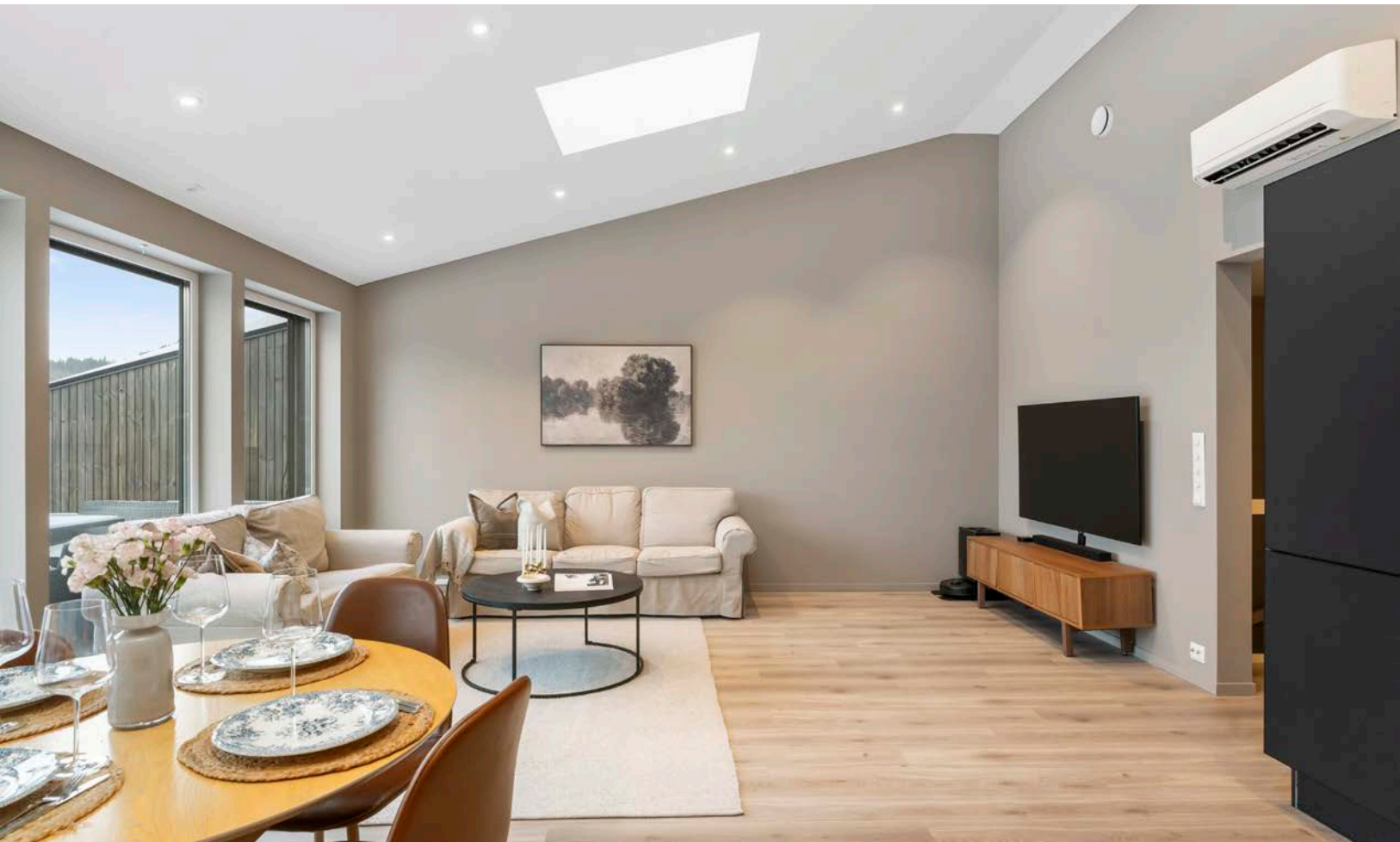




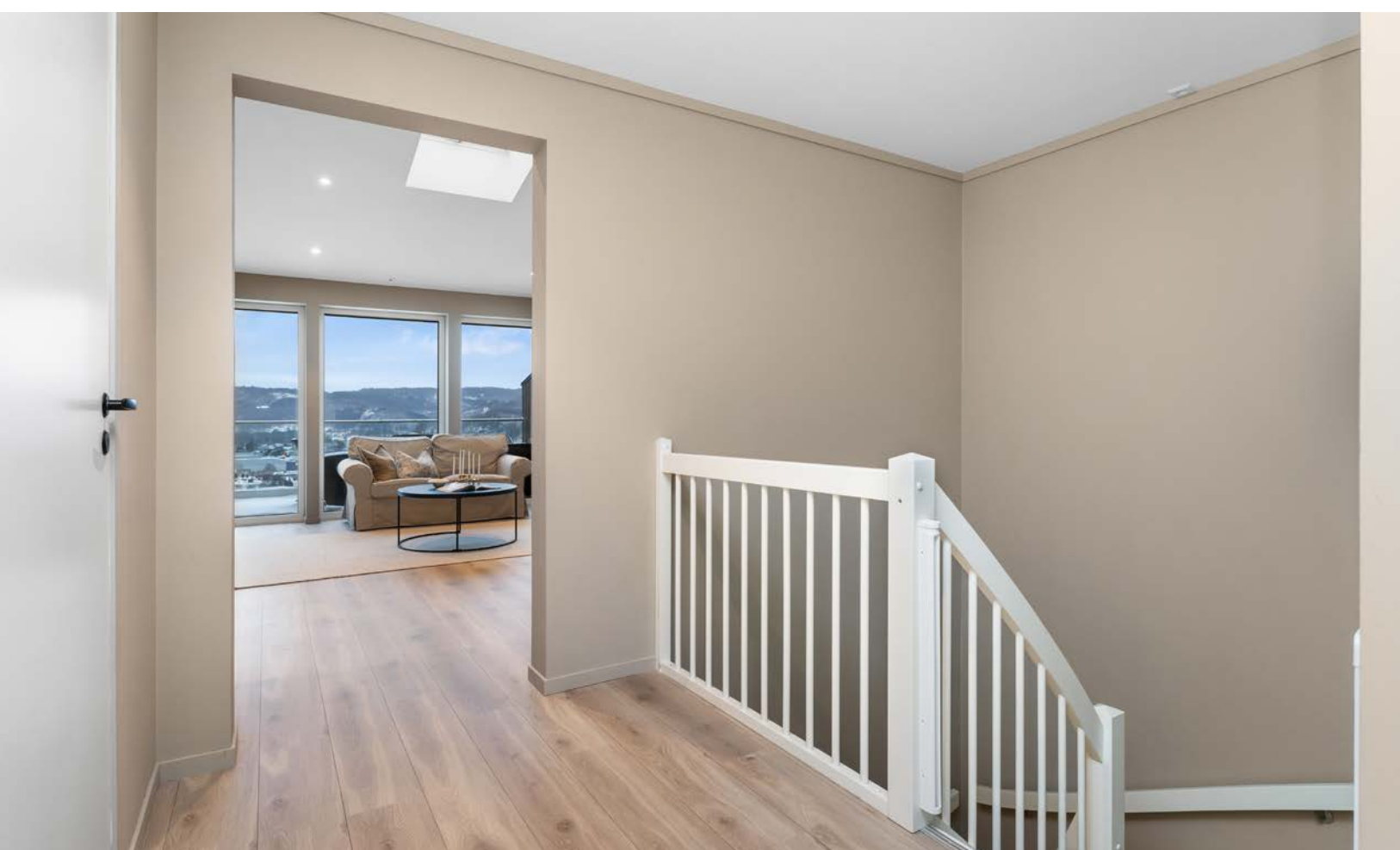


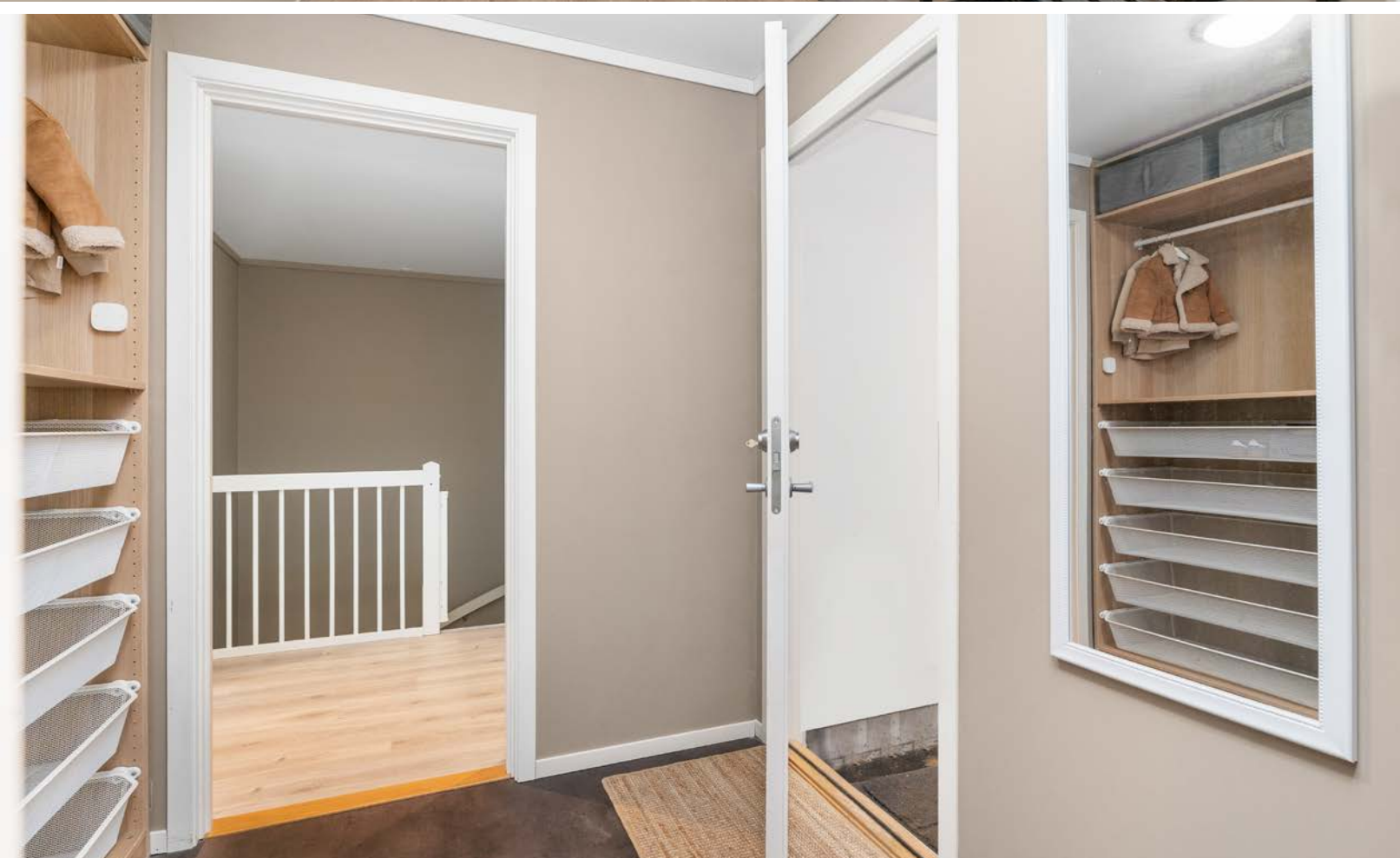












Praktisk adkomst fra garasjen direkte inn til
boligens hovedetasje.





Boligen har praktisk planløsning med blant annet lagring i bod under trapp og utvendig sportsbod.















1. Etasje



2. Etasje

Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



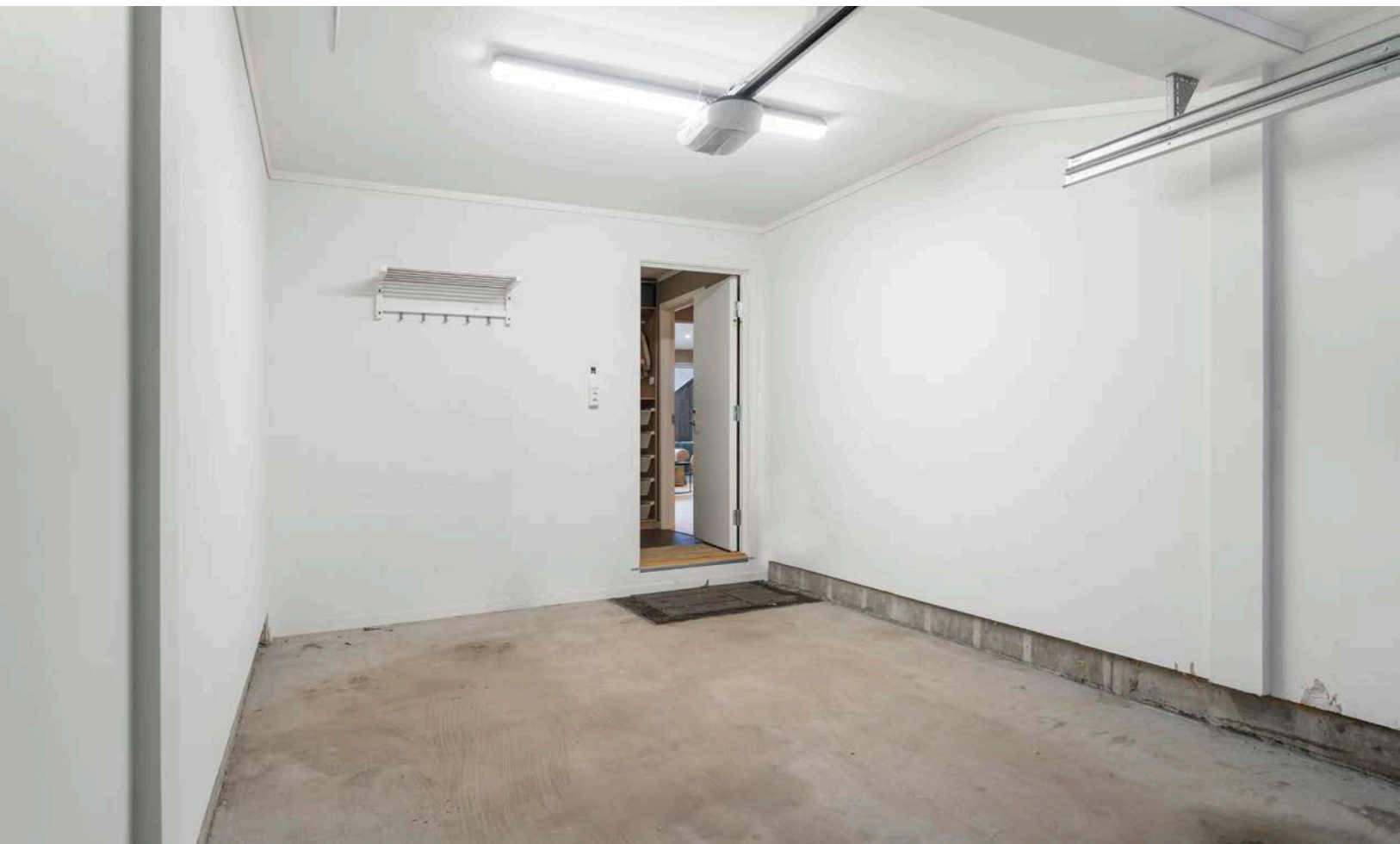












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hagekjeråsen 3B , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 157, bnr. 79, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20755-1380

Referansenummer: GU9186

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2020 med garasje beliggende i et etablert boligområde, blindvei.
Mange gode kvaliteter i området med nærhet til handelsparken, skole, butikker og det som hører med.
Innholdsrik bolig som er å anses som tilnærmet som ny.
Boligen har moderne overflater og er meget innholdsrik med egen garasje.

Boligen inneholder:

Kjeller:

Gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom, garderobe

! etg:

Stue/kjøkken, gang, toalettrom, garasje, bod, gang ved garasje

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Rekkehus - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betongstein på hovedtak, flatt tak over garasje og inngangspartis med takpapp
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Isolert bindingsverks konstruksjon kledd med stående kledning.
Skrånet takkonstruksjon av sperrer/bjelkelag med undertak av plater.
Konstruksjonen er lukket med luftespalte i gesimser.
Pvc vinduer med 3 lags glass.
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.
Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk.
Støpt plating ut i fra soverom i kjelleren

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trappen, uten å påvise
unormale fukt relaterte forhold 6,8%.
Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.
Dørene har enkelte bruks merker som man anser som normalt slitasje alder tatt i betraktning

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak himling.

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.

Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med skyvedører.

Avlukket er innredet med fliser på gulv, våtroms plater på vegg og malt slett tak.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme.

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i bod bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/fryseskap.
laminat på gulv og malte slette vegger.

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.

Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv og malte slette vegger og tak.

Innredning med nedfelt vask og toalett.

Balansert ventilasjon i fra ventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad/vaskerom.

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod.

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vannbåren varme montert i bad/vaskerom rom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i kjelleren

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur av betong med støt ringmur

Forstøtningsmur i naturstein med betongstein på den øverste delen.

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået..

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre,
dokumentasjon foreligger i henhold til at ferdigattest foreligger
Det er montert røkvarsler i innvendig tak og brannslukningsapparat i
bod i kjeller

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

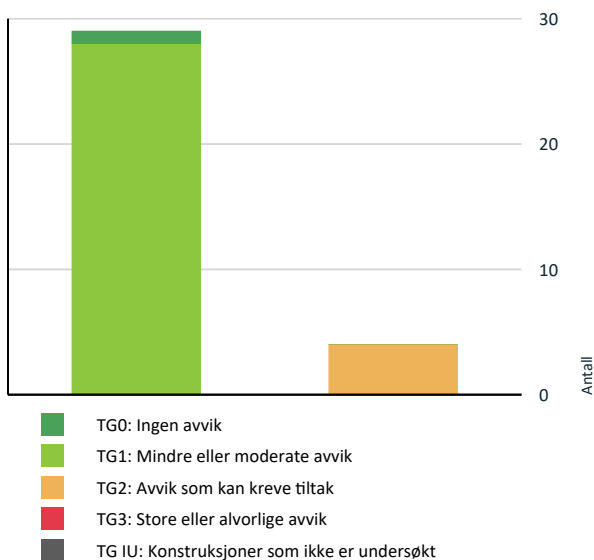
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Rekkehus.
Det gjøres oppmerksom på at garasjen på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Inngangsdør har en del slitasjemerker og hakk ut over normal slitasje



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampspærre/plast på innsiden.
Det anbefales ikke plastfolie/dampspærre i kjeller vegger av Byggforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt samles bak plastfolien



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin,
Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betongstein på hovedtak, flatt tak over garasje og inngangspartis med takpapp
Taktekking er snødekt på befaringstidspunkte så inspeksjonen er utført fra bakkenivå
Alder og tidligere inspeksjon tilsier at taket har normal slitasje

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Nedløpsvann føres videre ned i dreneringsrør under bakken, videre ukjent.

Veggekonsruksjon

Isolert bindingsverks konstruksjon kledd med stående kledning.
Ved stikkontroll i underkant av kledning og hjørne bord ble det registrert museband og andre tiltak for å hindre mus

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Skrånet takkonstruksjon av sperrer/bjelkelag med undertak av plater.
Konstruksjonen er lukket med luftespalte i gesimser.
Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjons mulighet er en risiko konstruksjon.
Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig tak himling på befaringen dagen.

Vinduer

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

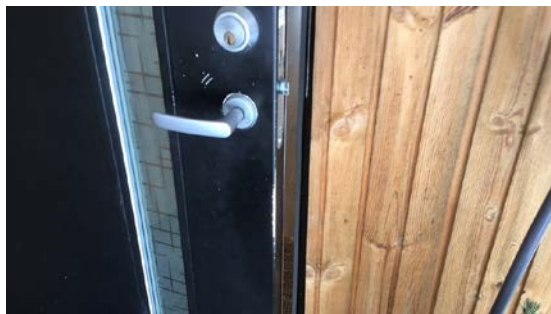
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Inngangsdør har en del slitajemerker og hakk ut over normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Lokalt tiltak bør gjøres på inngangsdør



Slitasje merker på dør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og alders slitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.
Støpt plating ut i fra soverom i kjelleren

Garasje

Garasje med plater på vegger og tak, betong gulv.
Aluminiums ledd port med port åpner
Det er montert elbil lader på vegg

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, beleg

Veggoverflater:

Malte overflater

Takoverflater:

Malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv og vegger på bad, våtromsplater på vegger i vaskerom og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren i boligen har laminat på gulv og malte slette flatter på vegger og tak.

Det er uførede vegger av tre bak betongvegg.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trappen, uten å påvise unormale fukt relaterte forhold 6,8%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongvegg i kjeller mot terreng har dampsperre/plast på innsiden. Det anbefales ikke plastfolie/dampsperre i kjeller vegger av Byggeforsk dersom mer enn 2/3-deler ligger under bakkenivå, dette fordi at det vil kunne være fare for kondens/fukt samles bak plastfolien

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Veggen bør holdes under oppsikt, tiltak kan ikke utelukkes



TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene har enkelte bruks merker som man anser som normalt slitasje alder tatt i betraktning

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak himling.

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.

Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med skyvedører.

Avlукket er innredet med fliser på gulv, våtroms plater på vegg og malt slett tak.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

Vegger i avlукke/vaskerom med våtromsplater på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er utettheter rundt rør ved vaskemaskin, Det bør gjøres tiltak med tetting rundt rør for å forhindre fukt å komme inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres lokalt tiltak rundt rør

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Gulvet har fall i fra dør mot sluk med lokalt fall i dusj.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett og dusj vegger i hjørne.
Det er eget avlukke til opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank med skyvedører.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak og tilluft under dør.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i bod bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøl/frysenskap.
laminat på gulv og malte slette vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegget på gulv og malte slette vegger og tak.
Innredning med nedfelt vask og toalett.
Balansert ventilasjon i fra ventil i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

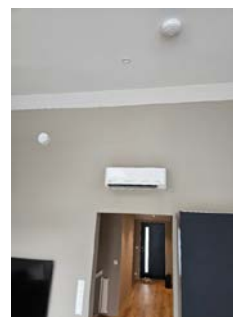
TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Funksjon ok på befaringdagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG1 Vannbåren varme

Vannbåren varme montert i bad/vaskerom rom i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i kjelleren

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.
2020 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renovert i løpet av eiers periode

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Montering av elbil-lader i garasjen

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.
Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.
Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med støt ringmur

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein med betongstein på den øverste delen.



! TG 0 Terrengforhold

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

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc fra byggeår.
Grunnen er lukket. Rørøpplagg er fra byggeår 2020.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger i henhold til at ferdigattest foreligger
Det er montert røkvarsler i innvendig tak og brannslukningsapparat i bod i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

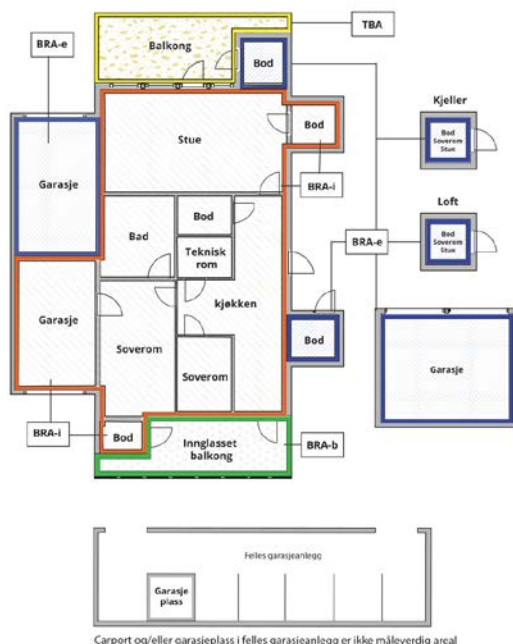
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	77	7		84	16
Kjeller	53			53	16
SUM	130	7			32
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, gang, gang 2, toalettrom, stue/kjøkken	Bod	
Kjeller	Gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	109	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	79		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hagekjeråsen 3B

Hjemmelshaver

Olsen Dennis Borkhus, Kristensen Marte Emilie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	11.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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).

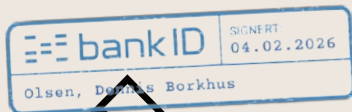
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Marte Emilie Kristensen

Dennis Borkhus Olsen

Boligen

Hagekjeråsen 3B

4580 Lyngdal

4225-157/79/0/2

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Marnar Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbil-lader i garasjen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Øystein Hagen

Beskrivelse av arbeidet: Han som har ansvar og kontrol på den vannbåren varme anlegget i huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det er et påbegynt næringsbygg-prosjekt på nedsiden og baksiden av hus

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Muntlig avtale med Øystein Hagen om at vi skulle få 5 års gratis service på varmepumpe/vannbåren varme



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 79, Seksjonsnr 2	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hagekjeråsen 3 B, gatenr 3960	Valgkrets:	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	24.10.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	11.11.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/7
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 821,9 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 verner / 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	4225/157/79	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/79/0/1	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/2	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/3	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/4	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/5	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/6	0,0
			Mottaker	4225/157/79/0/7	0,0
Seksjonering	Forretning:	16.10.2019	Etablert/Endret	4225/157/79	0,0
	Matrikkelført:	16.10.2019	Etablert/Endret	4225/157/79/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/79/0/7	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagekjeråsen 3 B	Bolig	136,2	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	128,0	Rammetillatelse:	08.04.2019
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	136,2	Igangset.till.:	08.04.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.10.2025
Oppvarming:		BRA totalt:	136,2	Midl. brukstil.:	30.11.2020
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300738860			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			53,0		53,0				
H01	1		83,2		83,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

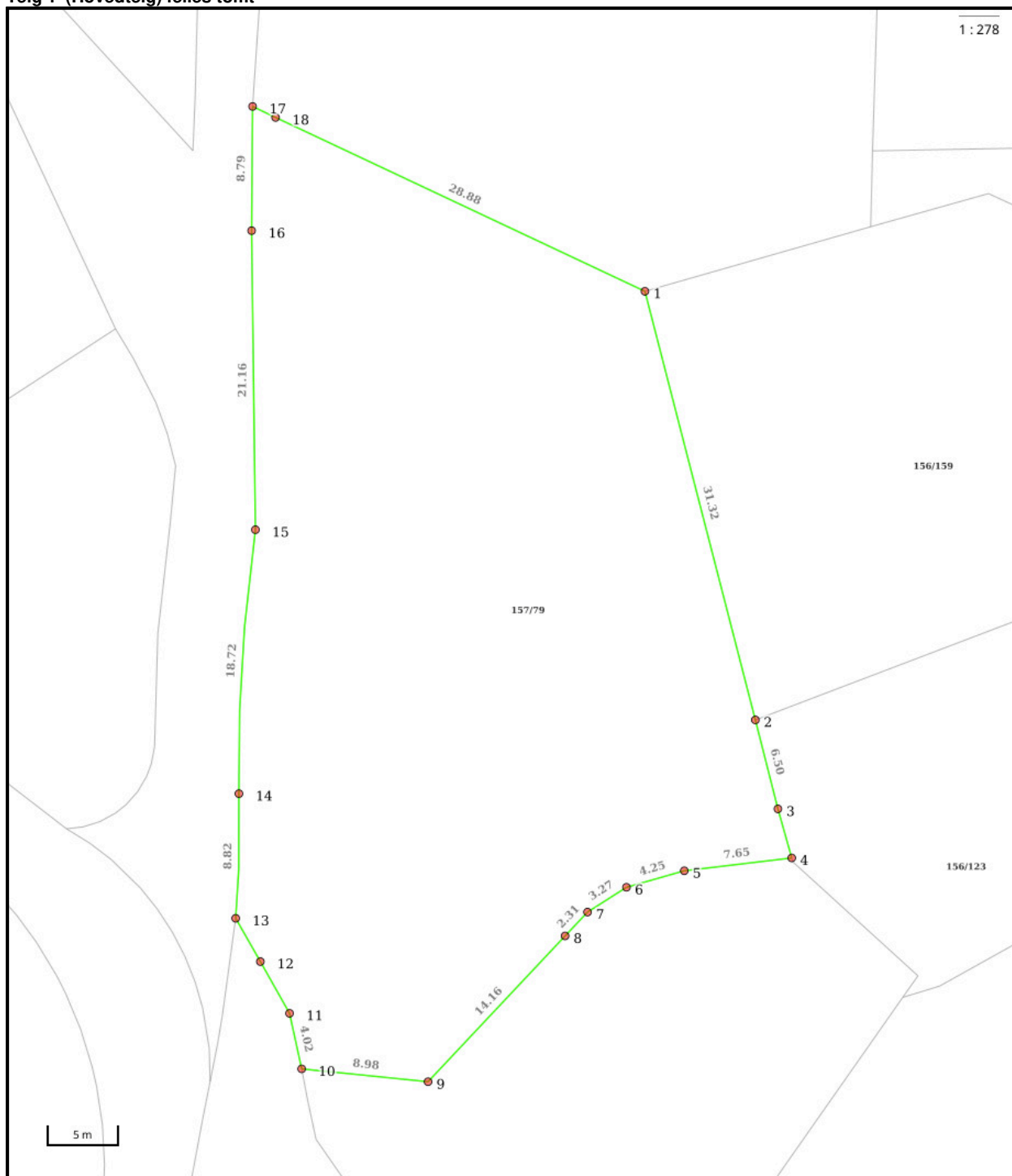
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) 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:** 1 821,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 620,40	389 317,86	31,32m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 447 590,89	389 328,34	6,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 447 584,76	389 330,49	3,60m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 447 581,39	389 331,77	7,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 579,81	389 324,28	4,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 578,28	389 320,31	3,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 576,29	389 317,72	2,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 447 574,47	389 316,29	14,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 447 563,33	389 307,55	8,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 447 563,44	389 298,57	4,02m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 447 567,28	389 297,37	4,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 447 570,74	389 294,98	3,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 447 573,64	389 292,97	8,82m	Terrengmålt	10	-70,20	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 447 582,44	389 292,42	18,72m	Terrengmålt	10	119,80	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 447 601,14	389 291,92	21,16m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 447 622,19	389 289,76	8,79m	Terrengmålt	10	136,60	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 447 630,95	389 289,05	1,80m	Terrengmålt	10	-136,58	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 447 630,32	389 290,74	28,88m	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.

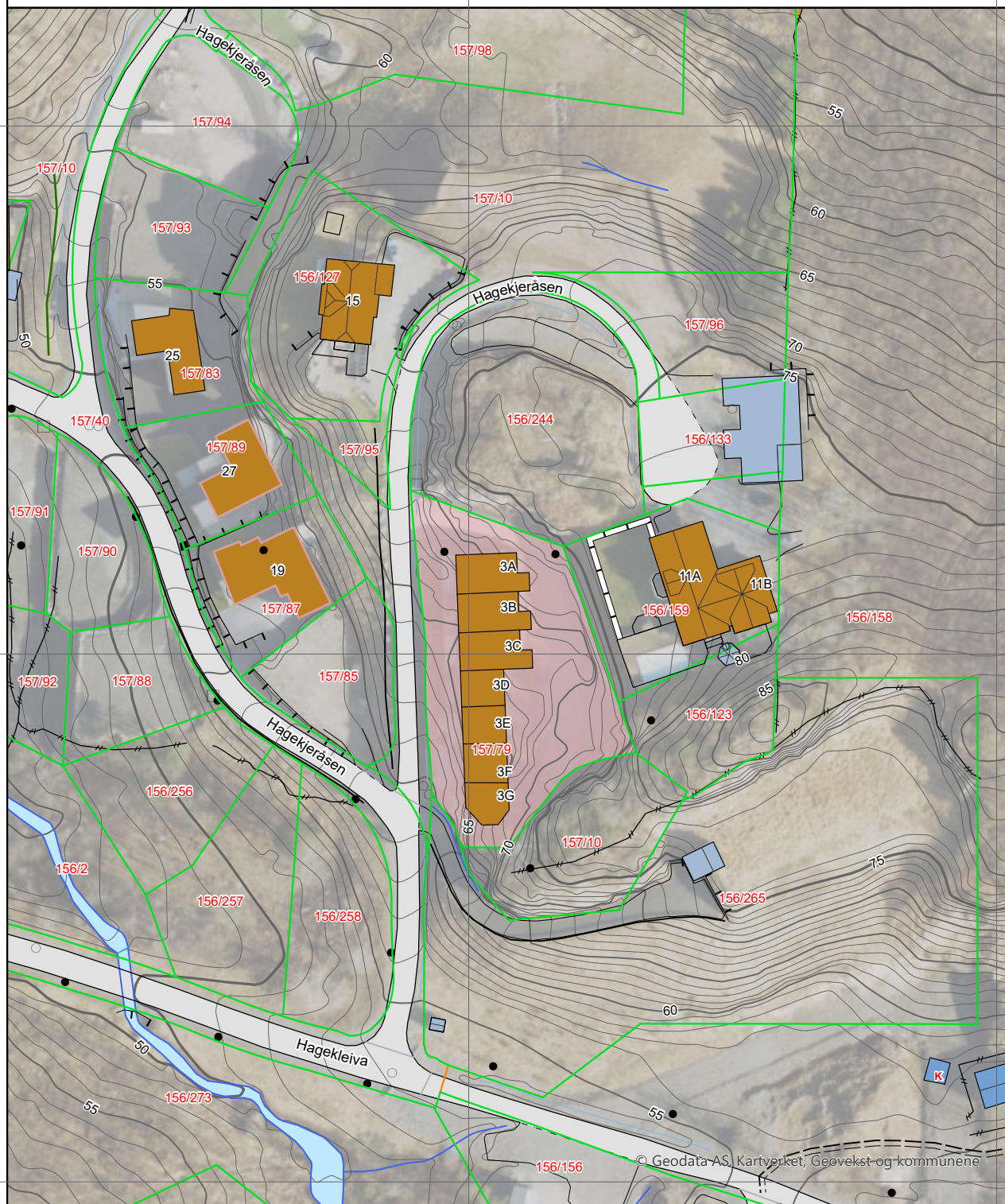
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/79/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.2.2026



0 25 50 m

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

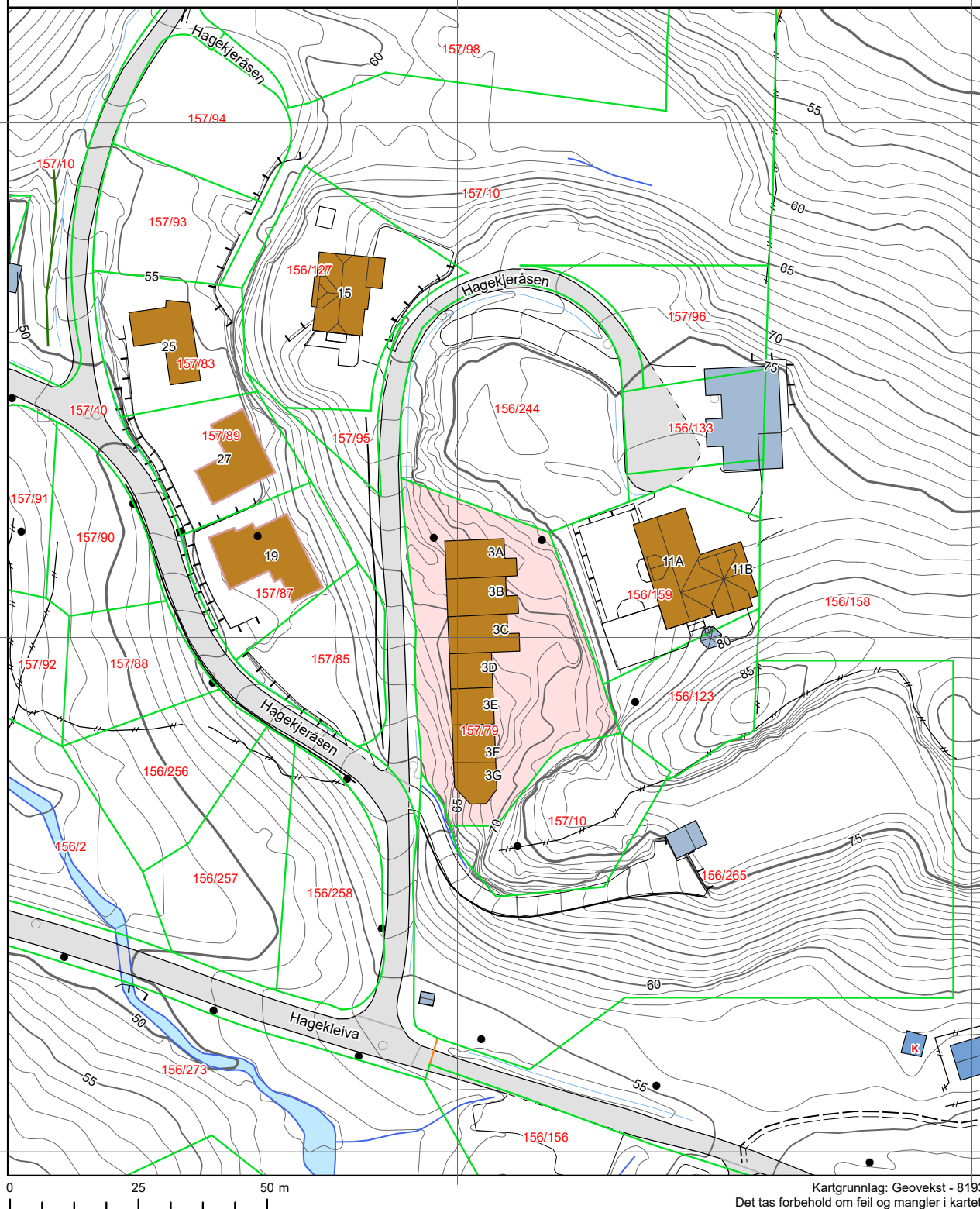
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/79/0/2

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 9.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

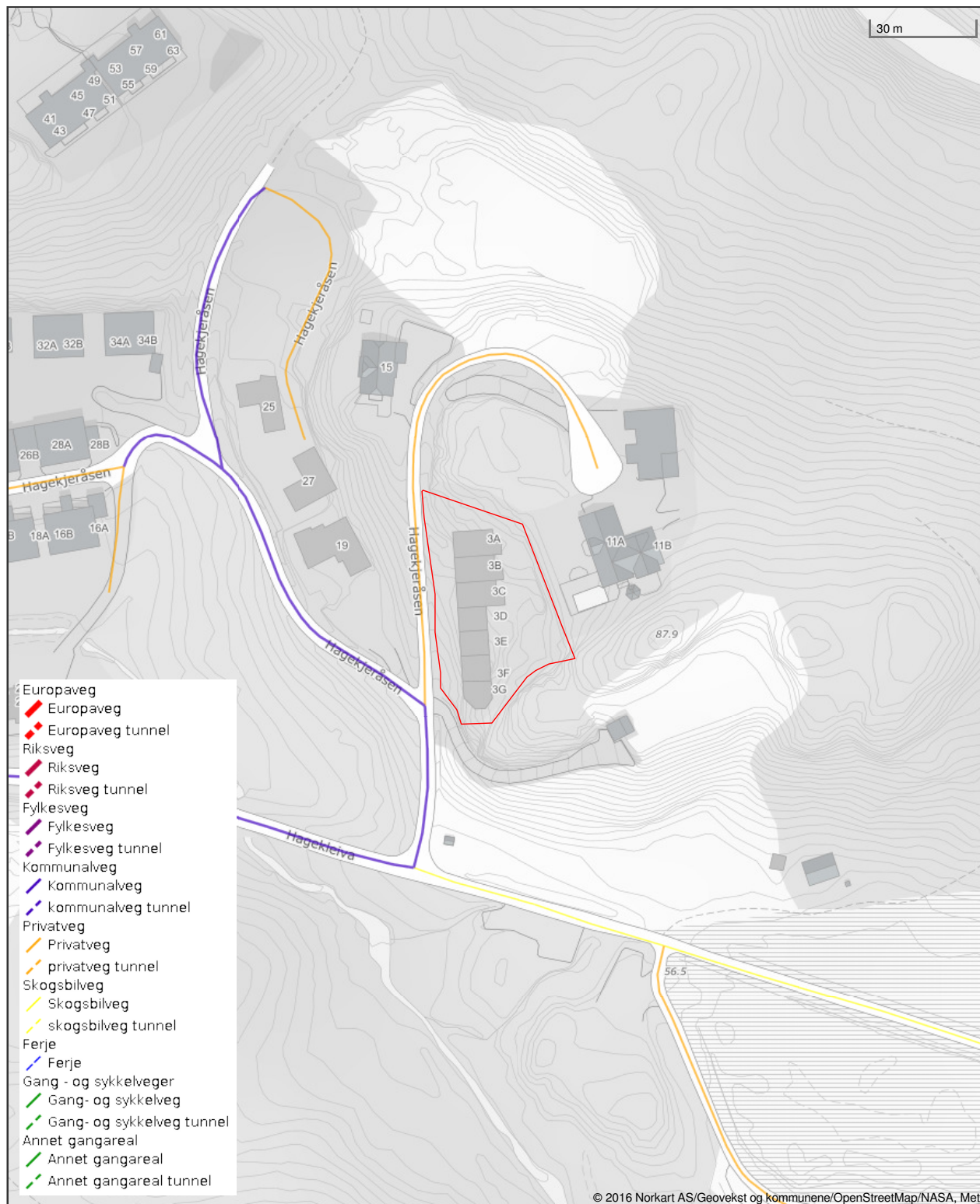
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	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



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 157/79//



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



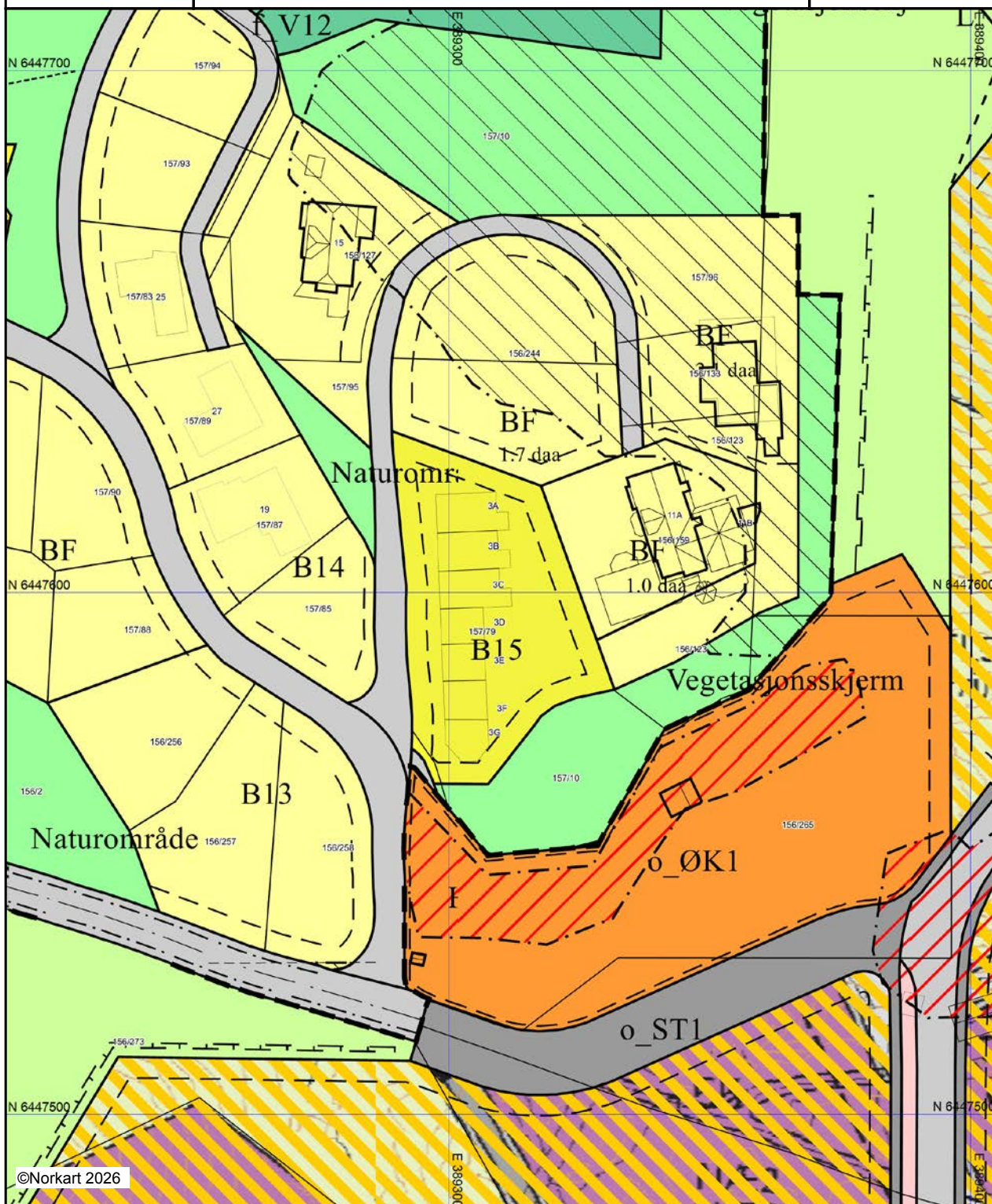
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/79/0/2
Adresse: Hagekjeråsen 3B
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Landbruksområder
- Reguleringsplan PBL 2008*
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Naturområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Naturvern
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



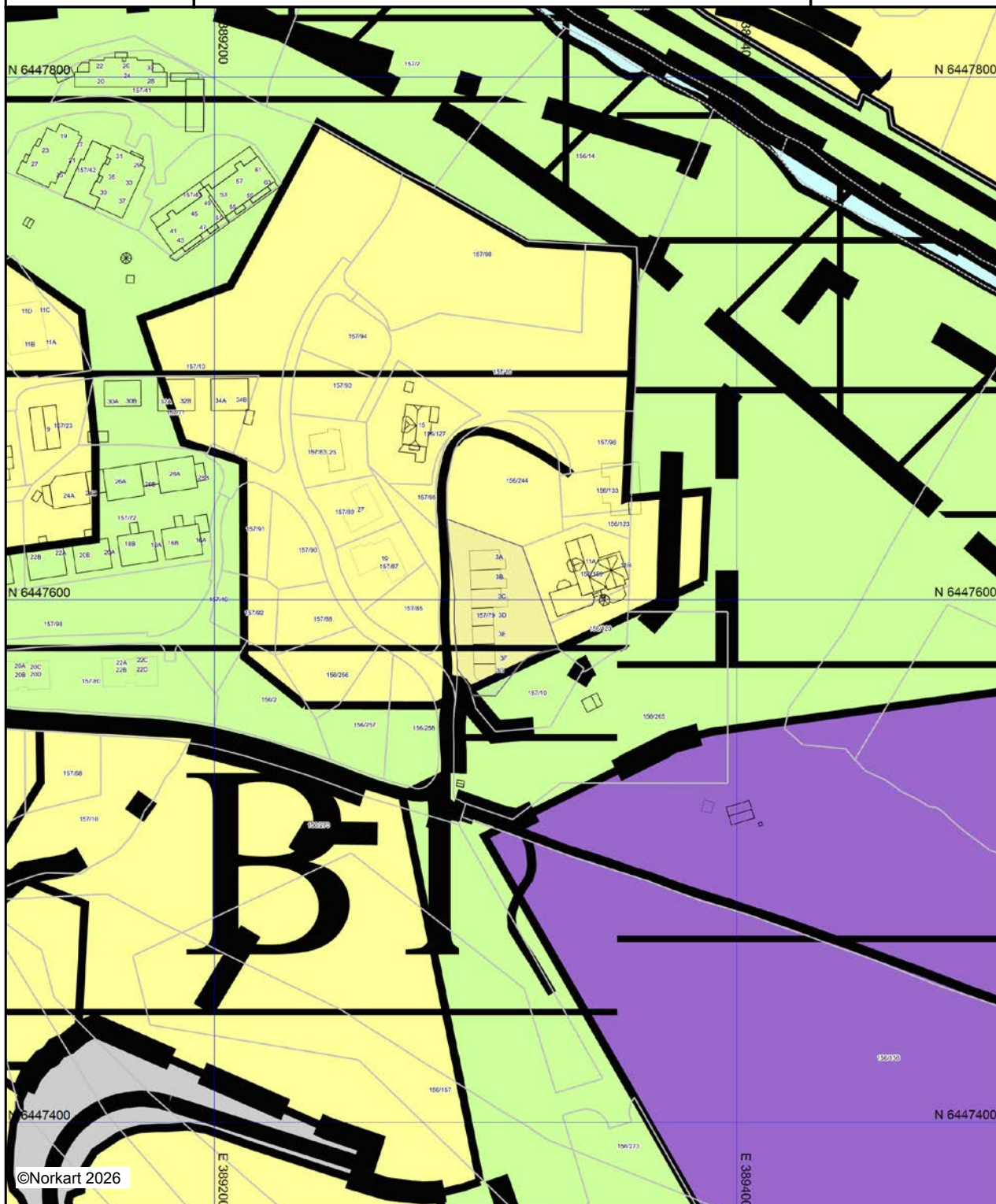
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/79/0/2
Adresse: Hagekjeråsen 3B
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagekjeråsen 3B, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	18.09.2025		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	1 822 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delareal	76 m ²		
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
Delareal	1 746 m ²		
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201017
Navn	Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/3345/2127-Bestemmelser%20-%20Mindre%20endring%202022.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BF
	Delareal 1 819 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B15



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagekjeråsen 3B, 4580 LYNBDAL								

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	5 818,93 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	4 156,46 kr
Sum	14 214,39 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%	39 m3	19.40	1/1	0 %	756,71 kr	0,00 kr
Forskudd vann	15%	74 m3	16.69	1/1	0 %	1 235,05 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-37.5 m3	19.40	1/1	0 %	-727,61 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%	39 m3	28.58	1/1	0 %	1 114,43 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	15%	74 m3	33.14	1/1	0 %	2 452,41 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-37.5 m3	28.58	1/1	0 %	-1 071,57 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	25%	39 m3	21.09	1/1	0 %	822,51 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-37.5 m3	21.09	1/1	0 %	-790,88 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	25%	39 m3	31.06	1/1	0 %	1 211,34 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-37.5 m3	31.06	1/1	0 %	-1 164,75 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	11 836,63 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.



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 09.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	79	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagekjeråsen 3B, 4580 LYNBDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10028996	353	31.12.2025	Stipulert forbruk	78

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT
PLANBESTEMMELSER
LYNGDAL KOMMUNE
PlanID: 1032201017

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

GENERELT

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

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

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



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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4. Generelt for byggeområdene

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



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

§5. Frittliggende småhusbebyggelse

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



§6. Konsentrert boligbebyggelse

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

§7. Uteoppholdsareal, f UTE1

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

§8. Lekeplass, f LEK1 – f LEK7

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



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

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§9. Kjøreveg

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

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

§10. Fortau

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

§11 Gangveg

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

§12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

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

GRØNNSTRUKTUR

§13 Naturområder

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

§14 Vegetasjonsskjerm

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

§15. Park, f PARK1



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

HENSYNSSONER

§16 Frisikt H140 1- H140 13

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

§17 Støy, H210 13 og H220 14

Innenfor gul sone (H220_20) skal støynivå på boligtomter ikke overskride 55 DBA. Innenfor rød sone (H210_19) kan det ikke legges til rette for noen form for aktiviteter. I Naturområdet ved tomt 73 skal støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av støyvoll eller støyskjerm opparbeides som vist på plankartet. Se også rekkefølgebestemmelser § 23

§18 Bevaring av kulturmiljø, H570 15

Registrert buvei er lokalisert og vist som hensynssone i plankartet. Vegetasjon innenfor området kan skjøttes. Det er ellers ikke tillatt med noen form for inngrep i området.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§19 Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides før brukstillatelse gis for første bolig, i følgende byggetrinn: (jfr. § 4.4)

f_LEK1: byggetrinn 1

f_LEK2: byggetrinn 1

f_LEK3: byggetrinn 3

f_LEK4: Følgende tomter i byggetrinn5: 39-41, 45,47,49 – 51 og 57-58

f_LEK5: Følgende tomter i byggetrinn 5: 44, 46, 48, 52, 53 og 84.

f_LEK6: byggetrinn 1

f_LEK7: byggetrinn 2

f_UTE1: Opparbeidelse av f_UTE1 må skje senest før kommunal overtakelse av veier mv. i feltet. Dersom siste tomt i feltet opparbeides før kommunal overtakelse, må f_UTE1 ferdigstilles før tillatelse til oppføring av bolig på tomte gis.

§20 Før brukstillatelse for boliger gis, skal vei, fortau og kommunalteknisk infrastruktur for det enkelte utbyggingsområdet og boligtomt være ferdigstilt.



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

Agder Boligbygging As
Veverigata 12
4514 Mandal

Deres ref.:

Vår ref.:
25/4300 - 2

Arkivkode:
GBNR-157/79, FA-L42, TI-
&18, GBNR-157/79/0/1,
GBNR-157/79/0/2, GBNR-
157/79/0/3, GBNR-
157/79/0/4, GBNR-
157/79/0/5, GBNR-
157/79/0/6, GBNR-
157/79/0/7, HIST-2019/137

Dato:
08.10.2025

Ferdigattest for rekkehus med 7 boenheter med tilhørende garasje på GBNR 157/79 - Snr. 1 t.o.m. 7.

Vi viser til søknad/henvendelse mottatt . Saken er behandlet som delegert sak (DS) med vedtaksnr. DS-486/2025 i henhold til Lyngdal kommunes delegasjonsreglement.

Vedtak:

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested:
GBNR: 157/79

Tiltakshaver:			
Agder Bolig As	Veverigata 12	4514	Mandal

Ansvarlig søker:			
Agder Boligbygging As	Veverigata 12	4514	Mandal

Tidligere tillatelser	Datert
Byggetillatelse, vedtak nr. 160/19	08.04.2019
Endringstillatelse, vedtak nr. 611/19	10.10.2019
Midlertidig brukstillatelse snr. 1, vedtak nr. 674/19	10.11.2019
Midlertidig brukstillatelse snr. 2, vedtak nr. 681/19	10.11.2019
Midlertidig brukstillatelse snr. 3, vedtak nr. 729/19	03.12.2019
Midlertidig brukstillatelse snr. 4, vedtak nr. 545/20	08.07.2020
Midlertidig brukstillatelse snr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7, vedtak nr. 917/2020	30.11.2020
Midlertidig brukstillatelse snr. 6, vedtak nr. 100/2021	09.02.2021

Nye søknadsdokumenter	Mottatt
Søknad om ferdigattest	10.09.2025

Ferdigattesten gjelder:
Bygging av rekkehus bestående av 7 boenheter med tilhørende garasje på eiendommen gnr. 157, bnr. 79, Snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7. (Hagekjeråsen 3A, B, C, D, E, F og G.)
Merknader Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker på at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, herunder at tiltaket er ferdigstilt uten at det foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse samt at tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning drift og vedlikehold er overlever eier av byggverket. Det bekreftes med bakgrunn i dette at søknadsprosessen i forhold til plan- og bygningsloven for aktuelle byggesak er avsluttet. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

Hva er en Ferdigattest:

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

Klage på vedtak:

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

Vennlig hilsen

Harald Øyvinn Hol
Leder/virksomhetsleder

André Aarflot
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til:

Agder Bolig As

Veverigata 12

4514

Mandal

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

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

AGDER BOLIGBYGGING AS
Veverigata 12
4514 MANDAL

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr		Løpenr	
2020/5363		34884/2020	
Viderført fra historisk sak 2019/2082/LK			
Eiendom/byggested			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
157	79	-	-

Tiltakshaver og ansvarlig søker:
AGDER BOLIGBYGGING AS

Vedtak	datert
Vedtak om dispensasjon og byggetillatelse, vedtaks nr. 563/19 i sak 2019/2082/LK	26.09.2019

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest	13.07.2020
Gjennomføringsplan samt ansvarserklæring kontroll	03.12.2020

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Forstøtningsmur i betong.		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Kommunedirektøren	04.12.2020	933/2020
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
27.11.20	Consultgruppen org.nr. 925 747 424 - Konstruksjonsikkerhet.	
Merknader		
Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse og slutført gjennomføringsplan.		
Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse, mottatt i søknad om ferdigattest, signert 09.07.20 samt slutført gjennomføringsplan signert 30.11.20.		
Det gis ferdigattest for hele tiltaket.		
Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.		
Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.		
Gebyr ble fakturert ved byggetillatelse i 2019		

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.

Vennlig hilsen

Bjørnar A. Olsen
Byggesaksbehandler

Sted: Lyngdal, Dato:

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

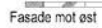
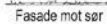
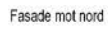
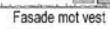
Mottakerliste:

AGDER BOLIGBYGGING AS

Veverigata 12

MANDAL

Fasader
Rekkehus tomt 56



Fornecedor 7471 2075 45521002-01 01002042 84933049 010 742 88 11 09 02049467 6700042 Web: http://www.agderboligas.com.br		Endereço Rua: Rua José Carlos 1000-00000-000 010 742 88 11 09 02049467 6700042 E-mail: contato@agderboligas.com.br		Descrição 1000-00000-000 010 742 88 11 09 02049467 6700042 1000-00000-000 010 742 88 11 09 02049467 6700042	
--	--	--	--	--	--

1818_A1_Fasade_L101-L107

Vedlegg E2

REV 130619:
- Sikringskap satt inn i fasade

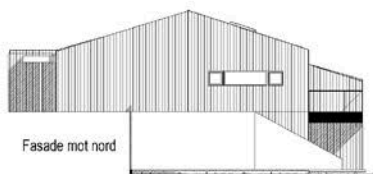
Fasader Rekkehus tomt 56



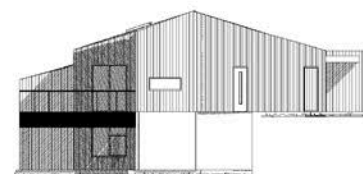
Fasade mot øst



Fasade mot vest



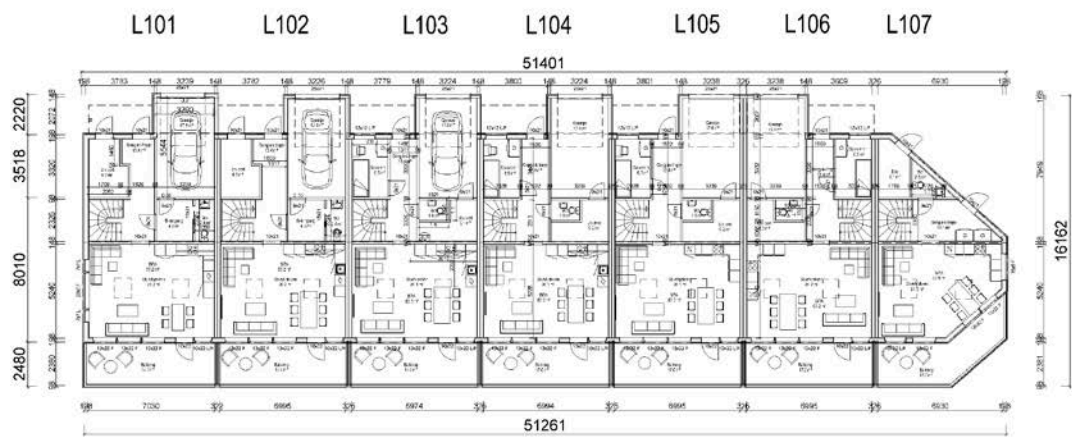
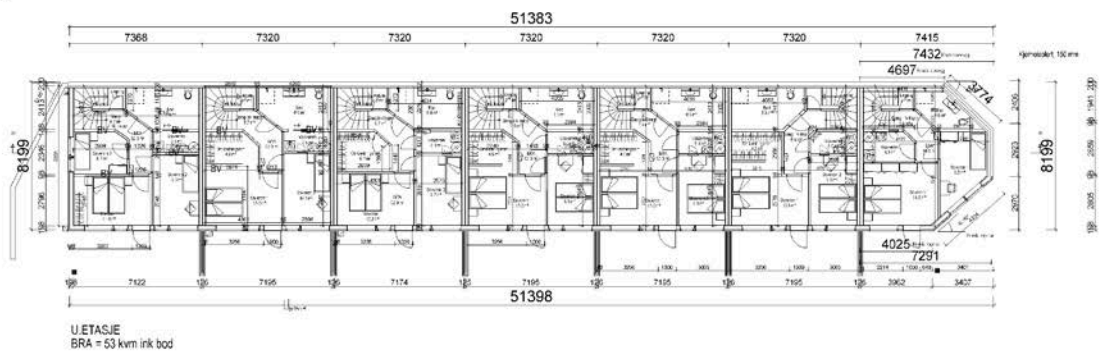
Fasade mot nord



Fasade mot sør

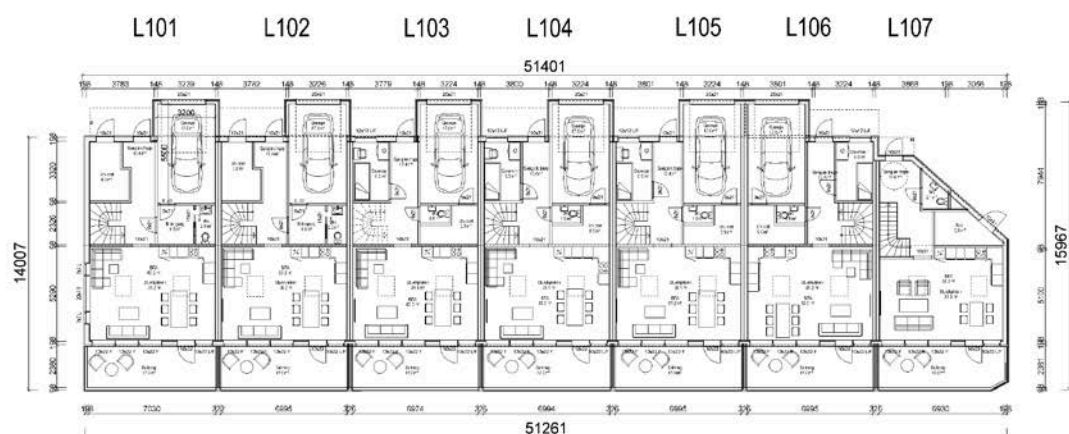
Prosjekt		Revisjon	
PROSJEKT: REKKEHUS	Prosjekt: Tomt 56	Revisjon: 1	Revisjon: 1
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 2	Revisjon: 2
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 3	Revisjon: 3
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 4	Revisjon: 4
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 5	Revisjon: 5
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 6	Revisjon: 6
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 7	Revisjon: 7
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 8	Revisjon: 8
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 9	Revisjon: 9
DRAG: 101-107	DRAG: 101-107	Revisjon: 10	Revisjon: 10

Vedlegg E1

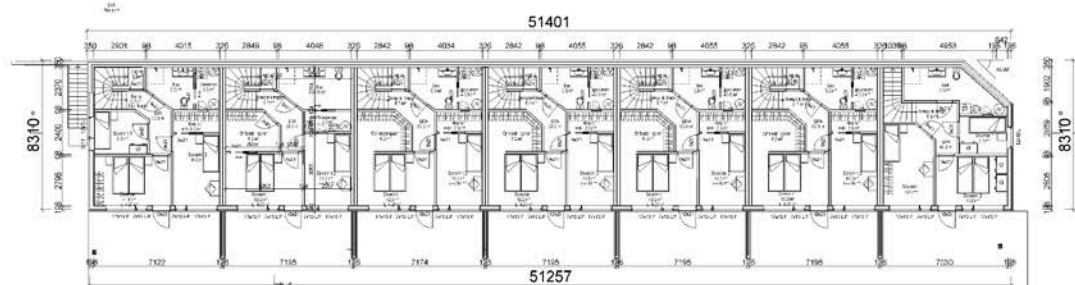


Enrol planting 777-225-2250/2250-77 \$100/acre, \$400/acre 0-6% for 1st yr. (2004-05, 1st yr only) Agg. reg. fee: \$200/acre		Plantings Biggus/Bugs, 700-52		Registration 1-800-555-5555 \$100 for 1st yr. only \$400 for 2nd yr.	
Agg. reg. fee: \$200/acre		Agg. reg. fee: \$200/acre		Agg. reg. fee: \$200/acre	
AGDER BOLIGAS Agg. reg. fee: \$200/acre		AGDER BOLIGAS Agg. reg. fee: \$200/acre		AGDER BOLIGAS Agg. reg. fee: \$200/acre	

1818_A1_Plantegning_L101-L107



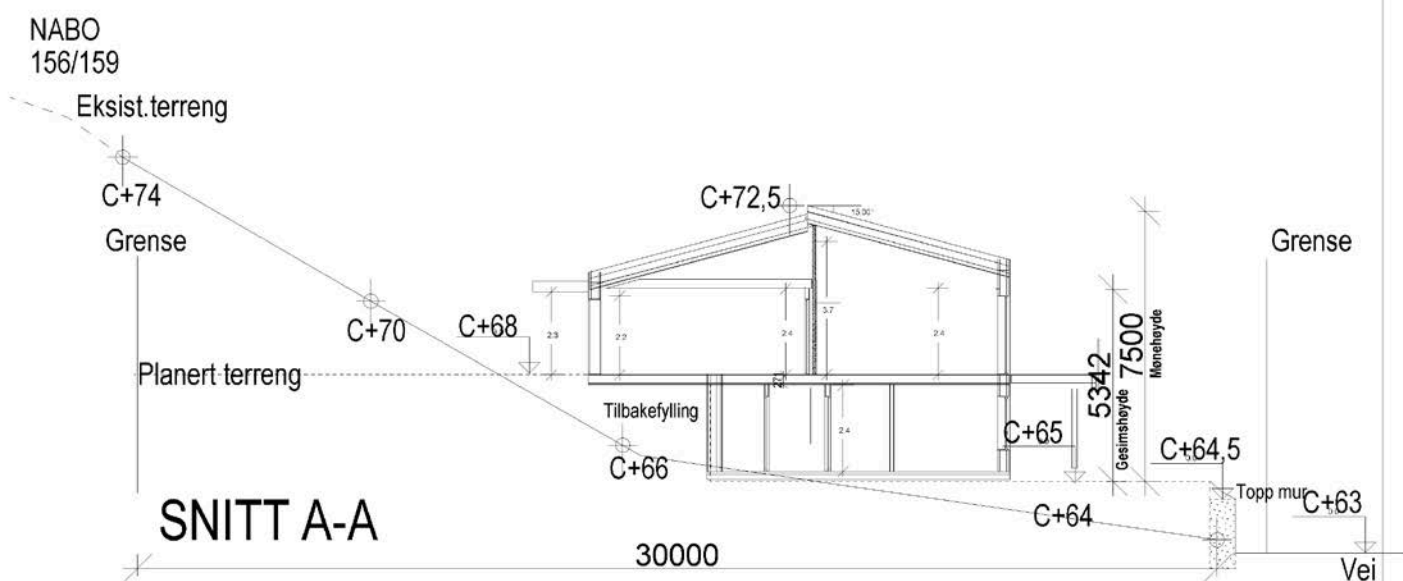
1. ETASJE
BRA = 83 kvm inkl garasje og bod



U.ETASJE
BRA = 53 kvm ink bod

TOMI 56-Flexbox 1700 WATT 1400 BTU 110V/220V 1400 BTU 0.8 1.2 1.5 1.7 1.9 2.1 2.3 2.5 2.7 2.9 3.1 3.3 3.5 3.7 3.9 4.1 4.3 4.5 4.7 4.9 5.1 5.3 5.5 5.7 5.9 6.1 6.3 6.5 6.7 6.9 7.1 7.3 7.5 7.7 7.9 8.1 8.3 8.5 8.7 8.9 9.1 9.3 9.5 9.7 9.9 10.1 10.3 10.5 10.7 10.9 11.1 11.3 11.5 11.7 11.9 12.1 12.3 12.5 12.7 12.9 13.1 13.3 13.5 13.7 13.9 14.1 14.3 14.5 14.7 14.9 15.1 15.3 15.5 15.7 15.9 16.1 16.3 16.5 16.7 16.9 17.1 17.3 17.5 17.7 17.9 18.1 18.3 18.5 18.7 18.9 19.1 19.3 19.5 19.7 19.9 20.1 20.3 20.5 20.7 20.9 21.1 21.3 21.5 21.7 21.9 22.1 22.3 22.5 22.7 22.9 23.1 23.3 23.5 23.7 23.9 24.1 24.3 24.5 24.7 24.9 25.1 25.3 25.5 25.7 25.9 26.1 26.3 26.5 26.7 26.9 27.1 27.3 27.5 27.7 27.9 28.1 28.3 28.5 28.7 28.9 29.1 29.3 29.5 29.7 29.9 30.1 30.3 30.5 30.7 30.9 31.1 31.3 31.5 31.7 31.9 32.1 32.3 32.5 32.7 32.9 33.1 33.3 33.5 33.7 33.9 34.1 34.3 34.5 34.7 34.9 35.1 35.3 35.5 35.7 35.9 36.1 36.3 36.5 36.7 36.9 37.1 37.3 37.5 37.7 37.9 38.1 38.3 38.5 38.7 38.9 39.1 39.3 39.5 39.7 39.9 40.1 40.3 40.5 40.7 40.9 41.1 41.3 41.5 41.7 41.9 42.1 42.3 42.5 42.7 42.9 43.1 43.3 43.5 43.7 43.9 44.1 44.3 44.5 44.7 44.9 45.1 45.3 45.5 45.7 45.9 46.1 46.3 46.5 46.7 46.9 47.1 47.3 47.5 47.7 47.9 48.1 48.3 48.5 48.7 48.9 49.1 49.3 49.5 49.7 49.9 50.1 50.3 50.5 50.7 50.9 51.1 51.3 51.5 51.7 51.9 52.1 52.3 52.5 52.7 52.9 53.1 53.3 53.5 53.7 53.9 54.1 54.3 54.5 54.7 54.9 55.1 55.3 55.5 55.7 55.9 56.1 56.3 56.5 56.7 56.9 57.1 57.3 57.5 57.7 57.9 58.1 58.3 58.5 58.7 58.9 59.1 59.3 59.5 59.7 59.9 60.1 60.3 60.5 60.7 60.9 61.1 61.3 61.5 61.7 61.9 62.1 62.3 62.5 62.7 62.9 63.1 63.3 63.5 63.7 63.9 64.1 64.3 64.5 64.7 64.9 65.1 65.3 65.5 65.7 65.9 66.1 66.3 66.5 66.7 66.9 67.1 67.3 67.5 67.7 67.9 68.1 68.3 68.5 68.7 68.9 69.1 69.3 69.5 69.7 69.9 70.1 70.3 70.5 70.7 70.9 71.1 71.3 71.5 71.7 71.9 72.1 72.3 72.5 72.7 72.9 73.1 73.3 73.5 73.7 73.9 74.1 74.3 74.5 74.7 74.9 75.1 75.3 75.5 75.7 75.9 76.1 76.3 76.5 76.7 76.9 77.1 77.3 77.5 77.7 77.9 78.1 78.3 78.5 78.7 78.9 79.1 79.3 79.5 79.7 79.9 80.1 80.3 80.5 80.7 80.9 81.1 81.3 81.5 81.7 81.9 82.1 82.3 82.5 82.7 82.9 83.1 83.3 83.5 83.7 83.9 84.1 84.3 84.5 84.7 84.9 85.1 85.3 85.5 85.7 85.9 86.1 86.3 86.5 86.7 86.9 87.1 87.3 87.5 87.7 87.9 88.1 88.3 88.5 88.7 88.9 89.1 89.3 89.5 89.7 89.9 90.1 90.3 90.5 90.7 90.9 91.1 91.3 91.5 91.7 91.9 92.1 92.3 92.5 92.7 92.9 93.1 93.3 93.5 93.7 93.9 94.1 94.3 94.5 94.7 94.9 95.1 95.3 95.5 95.7 95.9 96.1 96.3 96.5 96.7 96.9 97.1 97.3 97.5 97.7 97.9 98.1 98.3 98.5 98.7 98.9 99.1 99.3 99.5 99.7 99.9 100.1 100.3 100.5 100.7 100.9 101.1 101.3 101.5 101.7 101.9 102.1 102.3 102.5 102.7 102.9 103.1 103.3 103.5 103.7 103.9 104.1 104.3 104.5 104.7 104.9 105.1 105.3 105.5 105.7 105.9 106.1 106.3 106.5 106.7 106.9 107.1 107.3 107.5 107.7 107.9 108.1 108.3 108.5 108.7 108.9 109.1 109.3 109.5 109.7 109.9 110.1 110.3 110.5 110.7 110.9 111.1 111.3 111.5 111.7 111.9 112.1 112.3 112.5 112.7 112.9 113.1 113.3 113.5 113.7 113.9 114.1 114.3 114.5 114.7 114.9 115.1 115.3 115.5 115.7 115.9 116.1 116.3 116.5 116.7 116.9 117.1 117.3 117.5 117.7 117.9 118.1 118.3 118.5 118.7 118.9 119.1 119.3 119.5 119.7 119.9 120.1 120.3 120.5 120.7 120.9 121.1 121.3 121.5 121.7 121.9 122.1 122.3 122.5 122.7 122.9 123.1 123.3 123.5 123.7 123.9 124.1 124.3 124.5 124.7 124.9 125.1 125.3 125.5 125.7 125.9 126.1 126.3 126.5 126.7 126.9 127.1 127.3 127.5 127.7 127.9 128.1 128.3 128.5 128.7 128.9 129.1 129.3 129.5 129.7 129.9 130.1 130.3 130.5 130.7 130.9 131.1 131.3 131.5 131.7 131.9 132.1 132.3 132.5 132.7 132.9 133.1 133.3 133.5 133.7 133.9 134.1 134.3 134.5 134.7 134.9 135.1 135.3 135.5 135.7 135.9 136.1 136.3 136.5 136.7 136.9 137.1 137.3 137.5 137.7 137.9 138.1 138.3 138.5 138.7 138.9 139.1 139.3 139.5 139.7 139.9 140.1 140.3 140.5 140.7 140.9 141.1 141.3 141.5 141.7 141.9 142.1 142.3 142.5 142.7 142.9 143.1 143.3 143.5 143.7 143.9 144.1 144.3 144.5 144.7 144.9 145.1 145.3 145.5 145.7 145.9 146.1 146.3 146.5 146.7 146.9 147.1 147.3 147.5 147.7 147.9 148.1 148.3 148.5 148.7 148.9 149.1 149.3 149.5 149.7 149.9 150.1 150.3 150.5 150.7 150.9 151.1 151.3 151.5 151.7 151.9 152.1 152.3 152.5 152.7 152.9 153.	
--	--

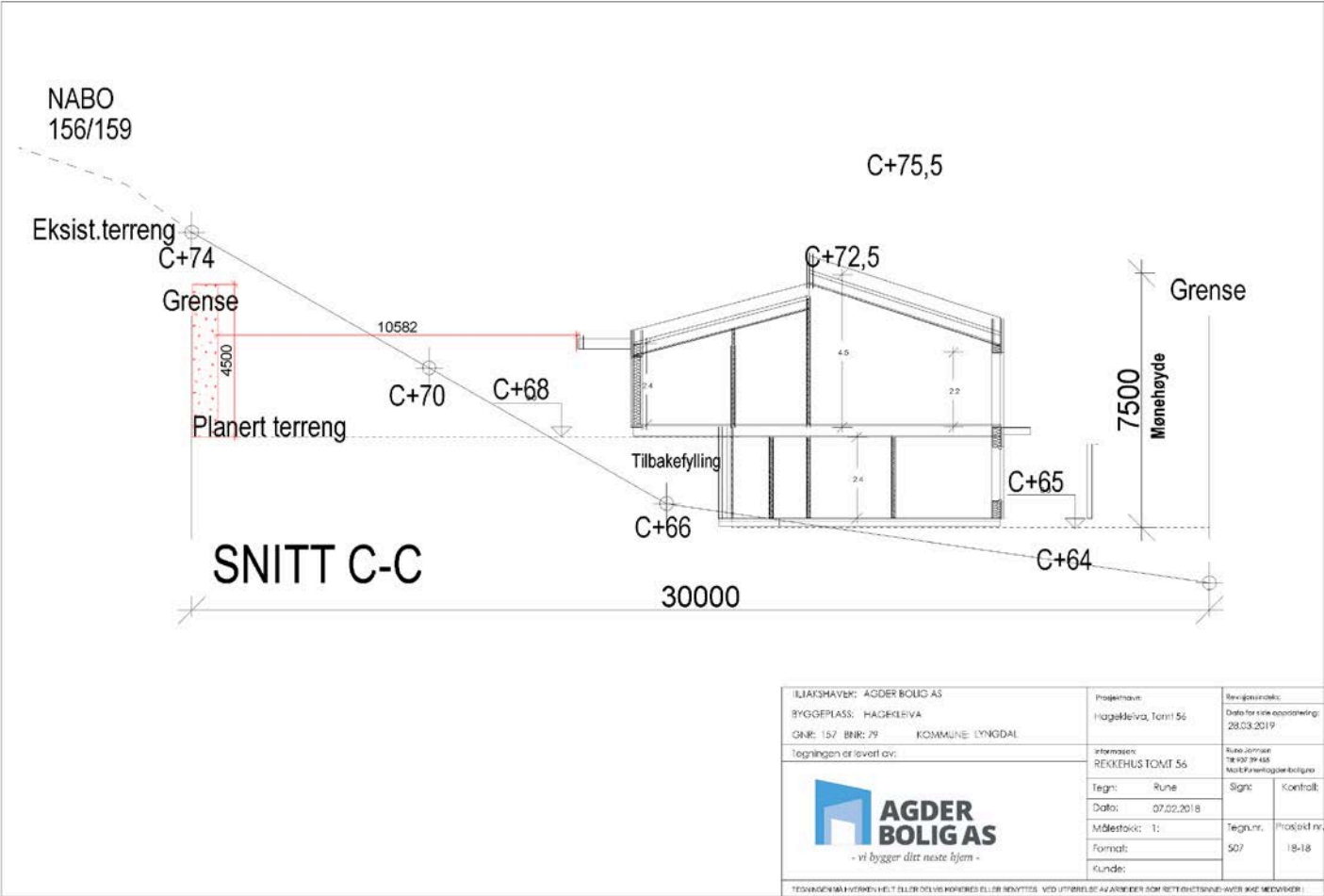
1818_A3_SnittA-A



Snitt A-A

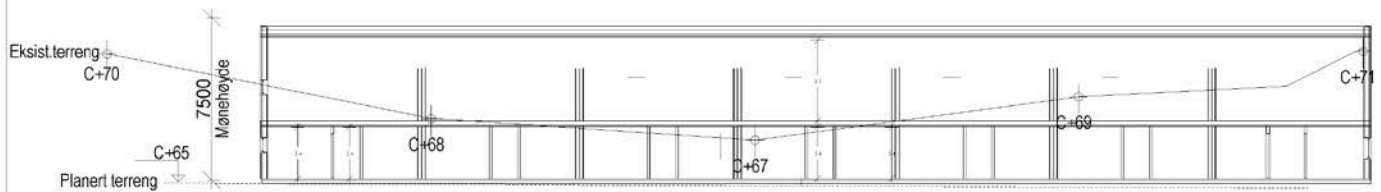
EILAKSHAVER: AGDER BOLIG AS BYGGEPLASS: HAGELI RYA GNR: 157 BNR: 79 KOMMUNE: LYNDAAL		Prosjektnavn: Hagelikleiva, Tomt 56	Revisjonsnr.: Dato for siste oppdatering: 18.03.2019
Tegningen er laget av:		Informasjon: REKKEHUS TOMT 56	Rune Johnsen Tlf: 907 99 444 Mail: Rune@agder-bolig.no
 - vi bygger ditt neste hjem -		Tegner: Rune	Sign:
		Dato: 07.02.2018	Kontroll:
		Målestokk: 1:100	Tegnr.:
		Format:	Prosjekt nr.: 505 18-18
Kunde:			

TEGNINGEN MÅ BRUKES HELT ULLER OS VEI KORTETES ELLER BEVETTES. VED LITTERESE AV AVBREDER SOM RETTES-ETTERBETTER OG/ELLER ANDRE





1818_A3_SnittB-B



SNITT B-B

ILJAFSHAVEN: AGDER BOLIG AS BYGGEPLASS: HAGREIENA GRN: 157 BNR: 79 KOMMUNE: LYNGDAL Tegningen er levert av:	Prosjektnavn: Hagreiena, Tomt 56 Informasjon: REKKEHUS TOMT 56	Revisjonsnr.: Dato for siste oppdatering: 18.03.2019 Rute nummer: 18 107 39 465 Målestokk: 1:1
 AGDER BOLIG AS - vi bygger ditt neste hjem -	Tegner: Rune	Sign:
	Dato: 07.02.2018	Kontroll:
	Målestokk: 1:	Tegner nr.
	Format: 506	Prosjekt nr. 18-18
Kunde:		
TEGNINGEN ER KONTROLLERT, ELLER OLSV KONTROLLERT ER BEVISTET. VED UTBEIING AV ARBEIDEN SOM BEHOLDNINGEN AV ER ARBEIDET		

Tegningen skal holdes helt eller delvis konfiseres eller benyttes ved utarbeidelse av avvikende som rettighetshaver eller medarbeider.

Infobrev fra Øystein Hagen vedr. varmeanlegg Hagekjeråsen 3 B

Denne boligen er utstyrt med et kombinert varmeanlegg som både gir gulvvarme om vinteren og luft Aircondition om sommeren.

Anlegget må omkoples mellom sommer og vinterprogram 2 ganger i året.

Styreskap til varmeanlegg er plassert i vaskerom i kjeller etasje. Omkobling gjøres ved hjelp av en bryter og 3 servis ventiler som settes i sommer eller vinterstilling.

På servisventilene så er det en hette som må demonteres før ventilene kan betjenes.

Når anlegget skal kjøres fra sommer til vinterprogram så er det en fordel å kjøre begge innedelene i varmedrift en god stund før servisventilene betjenes. Begge innedeler må slås helt av og plugg til utedel fjernes før servisventiler og bryter slås over fra sommer til vinter stilling.

I styreskap er det i tillegg mulig å justere de 6 kursene til gulvvarmen

1: garasje 1

2 garasje 2

3 toalett oppe

4 biinngang 2 etasje

5 gang nede

6 bad nede

Kursene justeres ved at de sorte hettene på den nederste manifoil strammes eller slakkes. På den øverste manifoil er det flowmeter på hver kurs som viser hvor mange liter som går gjennom hver kurs.

Strammer man på de sorte hettene så stenger man. Slakker man så åpner man for flowen. Om sommeren så hentes varmen til badet fra de andre rommene. Da er det en fordel å ha alle kursene åpne. Om vinteren så struper man ned de kursene man ønsker.

Innedelen på soverommet kan ikke brukes når varmeanlegg er i vinterfunksjon.

Innedelen på soverom er utstyrt med kondensvann pumpe som ender i avløp for vaskemaskin. Kondensvann fra innedelen i stue oppe ender også i avløp for vaskemaskin.

Etterfylling av varmeanlegg må gjøres av servicepersonell.

Det er Lister Mekaniske Verksted A/S som har levert varmeanlegg.
46741964

Kjøper av leilighet får 2 Års oppfølging og service på varmeanlegg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

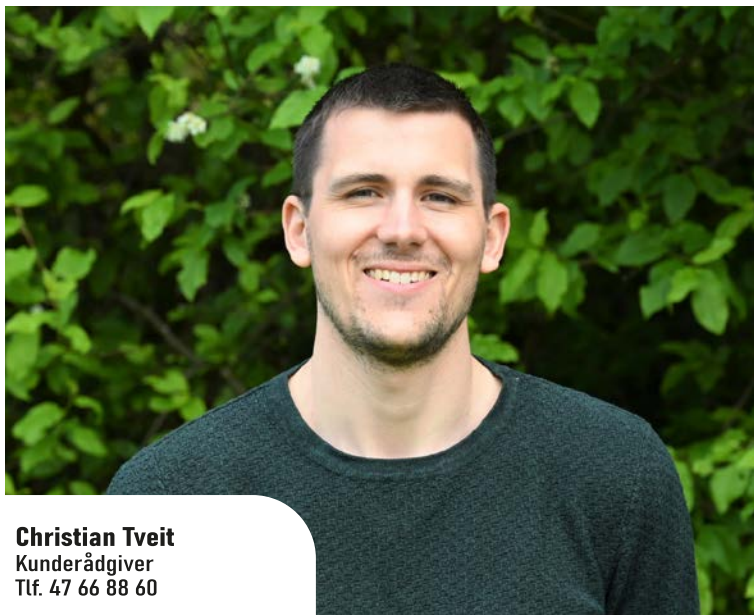
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

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: Hagekjeråsen 3B
4580 LYNGBAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Larsen-Solhaug

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre