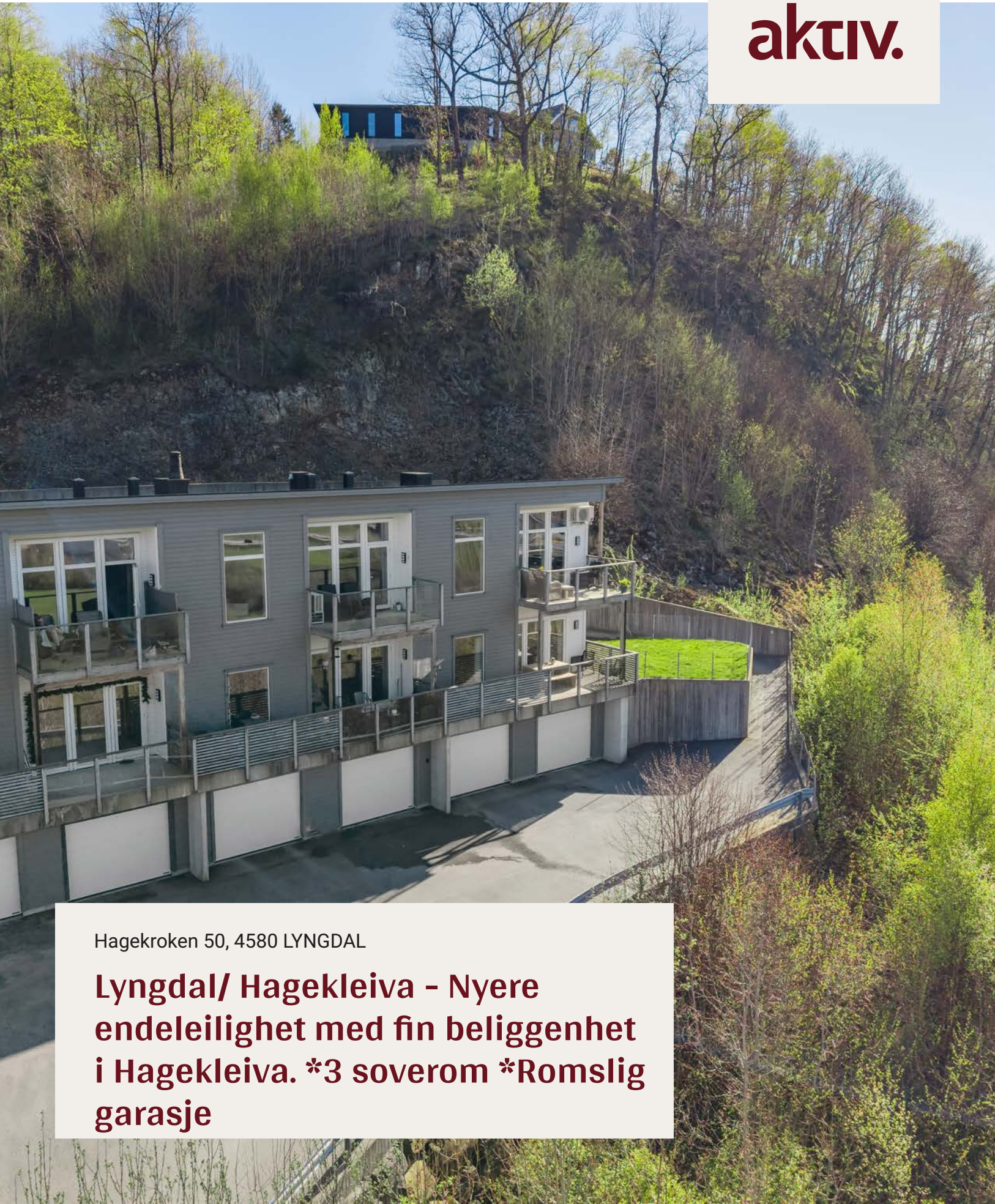


aktiv.



Hagekroken 50, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/ Hagekleiva - Nyere
endeleilighet med fin beliggenhet
i Hagekleiva. *3 soverom *Romslig
garasje**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Larsen-Solhaug

Mobil 993 65 298

E-post christine.bjornestad@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 690 000,-
Omkostn.:	Kr 68 640,-
Total ink omk.:	Kr 2 758 640,-
Felleskostn.:	Kr 2 050,-
Selger:	Henrik Fidje
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	76/118 kvm
Tomtstr.:	3819 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 157, bnr. 60
Snr.	18
Oppdragsnr.:	1408260087

Nyere endeleilighet med fin beliggenhet i Hagekleiva. *3 soverom *Romslig garasje

Nyere og attraktiv endeleilighet i toppetasjen i populære Hagekleiva, med kort vei til handelsparken i Lyngdal! Leiligheten fremstår som moderne, lettstelt og har en arealeffektiv planløsning med ekstra takhøyde som gir en luftig og behagelig romfølelse. Flott utsikt mot Rom og gangavstand til de fleste fasiliteter gjør dette til en svært praktisk bolig.

Inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og bad/vaskerom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse. Romslig garasje i underetasjen med el-bil lader, samt gode muligheter for verksted eller lagring.

Handelsparken byr på et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud. Kort vei til buss, skole, idrettshall og fin badeplass i nærområdet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	94
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 9 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm. Bod i garasje

3. etasje

BRA-i: 76 kvm. Hel etasje med gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje. Her er også el-bil lader

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

Arealmåling er utført med laser.

Det kan likevel stride mot gitte godkjenninger fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3819 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet på 3819 kvm. Asfaltert innkjørsel/ tun.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i nye Hagekleiva boligfelt på Rom. Leilighetene ligger fint til med lett adkomst og flott utsikt. Boligområdet ligger like øst for Lyngdal Handespark på Rom i Lyngdal. I Handesparken finner du alt av matbutikker, kaféer, klesbutikker, bank og ellers det aller meste man trenger i hverdagen. Det er også kort vei til nærmeste holdeplass for buss, skole og idrettshall. Badeplass i bunnen av boligfeltet.

Adkomst

Fra E-39, ta inn på Fiboveien ved Handesparken - kjør 200 meter før du tar inn mot Hagen og følg veien opp til Hagekleiva. Kjør til toppen av feltet og ta av til høyre inn Hagekroken. Følg veien til endes. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Nyere boligfelt bestående av eneboliger, leiligheter og tomannsboliger.

Bygningssakkyndig

Byggmester Odd Kjell Skjørli AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er en selveierleilighet i en rekkebebyggelse. Bygningen har etasjeskillere av betongdekke. Leilighets skillende vegger og gavlvegger er konstruert av støpt betong, med en innvendig isolert trekonstruksjon. Ytterveggene i front og bak er en isolert trekonstruksjon med utvendig malt kledning.

Takkonstruksjonen er utformet som et pulttak, som er isolert og luftet, og tekket med membran. Vann fra taket ledes bort via takrenner og nedløp til avløpsrør i grunnen. Det er montert beslag over terrassebord og under kledning.

Vinduene er topphengslede, laget av tre og har 3-lags isolerglass. Terrassedøren er av samme type som vinduene, med glass som går helt ned. Hoveddøren er av tre og har et smalt, vertikalt glass.

Adkomst til leiligheten er via en svalgang av støpt betong. Boligen har en tett balkong med gulv av terrassebord. Rekkverket består av glass med stolper og en topprekke av behandlet tre.

Garasjen er plassert i første etasje og er bygget med gulv, vegger og tak av støpt betong.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad/vaskerom - Overflate gulv

Avvik: Gulv i god stand men mangelfullt fall fra dør til sluk. Dusjnisiens vegg hindrer dette. Det er fall fra hele rommet til sluk, men også til dørterskel. Kontroll av dette er gjort av laser, samt fylt vann utover gulvet. Vannet fylles da opp 3 mm ved dørterskel før det finner veien til sluk. Ved lekkasjer i rommet vil likevel vann finne veien til sluk før det renner over terskel til gang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Noe setningsskader med sprekker i tak og hjørner. Noe ujevne gulv på kjøkken stue. Det er målt ujevne gulv i stue/kjøkken med ett avvik på 17 mm.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Garasje i underetasje er dårlig ventilert og det er fuktmerker på plate bak i garasje mot bod grunnet dette.

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

Ja

Firmanavn: Tratec, 2025

Beskrivelse: Feil i felles teknisk rom ifbm. en vannintrening januar 2025.

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

Ja

Firmanavn: Tratec, 2021, 2022, 2023

Beskrivelse: Tidligere eier installerte EI-billader i garasje med egen kurs i 2021.

Tidligere eier installerte varmpumpe i stue i 2022. Tidligere eier har byttet ut speil på bad og installert nye dimlys i 2023.

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

Ja

Beskrivelse: Eierskifterapport og egenerklæring fra tidligere eier.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Innhold

Vi har gleden av å presentere en nyere og attraktiv leilighet i flermannsbolig, beliggende i populære Hagekleiva – med umiddelbar nærhet til handelsparken i Lyngdal. Leiligheten ligger som en endeenhet i toppetasjen, og fremstår som moderne, lettstelt og innbydende. Den har en arealeffektiv planløsning med gode romløsninger, og ekstra takhøyde som gir en luftig romfølelse. Boligen byr på flott utsikt mot Rom, samt gangavstand til et bredt utvalg av fasiliteter.

Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom samt kombinert bad og vaskerom. Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse. I underetasjen disponerer man en romslig garasje med el-bil lader, samt gode muligheter for verksted eller lignende.

I handelsparken finner du et variert tilbud av dagligvarebutikker, kafeer, klesforretninger, bank og det meste man trenger i hverdagen. Det er kort avstand til bussholdeplass, skole og idrettshall, og i bunnen av boligfeltet ligger en flott badeplass.

Leilighet:

BRA-i 76 kvm: Gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stue og kjøkken

BRA-e 15 kvm: Bod i garasje i 1. etasje

TBA 9 kvm: Terrasse med utgang fra stue/kjøkken

Garasje:

BRA-e 27 kvm: Romslig garasje med elektrisk garasjeport. Her er også el-bil lader montert.

Velkommen!

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Vanninstallasjonen er fra 2019. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, sprutsikker plate bak kokeplaten fra 2023, og ventilator med lufferør direkte opp i himling.

Det er installert et vannstopp sikkerhetssystem under vasken med følere. Hvitevarer består av komfyr med keramisk kokeplate, kjøleskap/frys fra 2023 og oppvaskmaskin. Ved bytte av kjøleskap/frys ble det noen skader på innsiden av frontplaten. Det er litt knirk i gulvet fra kjøkken til gang, og noe ujevne gulv i kjøkken/stue. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom

Baderom med fliser på gulv og malte slette gipsflater i tak. Rommet er utstyrt med en dusjnische med flislagte sidevegger og glassdør, vegghengt toalett, og en vask med underskap, speil og lys. Det er en benkeplate i hele rommets bredde med to skap, samt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet har 30x60 cm fliser, mens dusjnischen har mindre fliser på 5x5 cm med fall til sluk. Det er mangelfullt fall fra dør til sluk; vann fylles opp 3 mm ved dørterskelen før det renner til sluket. Membranen er fra 2019.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av typen rør-i-rør fra 2019, plassert på bad/vaskerom. Hovedstoppekran er lokalisert i boden i 1. etasje.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra 2019. Anlegget er skjult.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon (Flexit CL 60) fra 2019, sist inspisert og rengjort i 2023. Kjøkkenventilator har lufferør direkte ut. Det er ventilering under dører til våtrom. En luftavfukter er montert i garasjen.
- Varmtvannstank: Ozo 200 liters varmtvannsbereder fra 2019, plassert i bod i 1. etasje. Det er sluk i gulvet nær tanken.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ble installert i 2019. Sikringsskapet er plassert på et soverom og har en hovedsikring på 32 amp og 14 automatsikringer. Det er spotter i alle tak, og varmekabler i gulv i gang/entré og på bad/vaskerom. En elbillader ble installert i garasjen i 2021. Det foreligger samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Det er montert røykvarsler i garasjen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Kjøleskap byttet ut.
- Sprutsikker plate bak kokeplate

2022:

- Montert varmepumpe på kjøkken.
- Speil og lys over vask på bad.
- Epoxy i garasje

2021:

- Ny dusjdør.
- EL-billader i garasje

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i egen romslig garasje. Ellers felles biloppstillingsplass.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med varmepumpe i stue og varmekabler i flislagte gulv på gang/entre og bad/vaskerom.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 773 340 (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 13 938 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 785,82

Forskudd vann: kr 1335,20

Fradrag for innbetalt forskudd vann

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1157,29

Forskudd avløp: kr 2651,26

Fradrag for innbetalt forskudd avløp

Målt forbruk vann: kr 854,15

Fradrag for innbetalt forskudd vann

Målt forbruk avløp: kr 1257,92

Fradrag for innbetalt forskudd avløp

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Rabatt samarbeid bolig, renovasjon

Totalt: kr 13937,94

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 678 754 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 715 016 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

76/1374

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer: utvendig strøm fellesområder (lys på veranda og garssje), felles bygningsforsikring, tv-og internett (telenor) og brøyting om vinteren.

Felleskostnader ble justert opp i 2024 mtp. maling av bygget. Det er planlagt at 2 av 3 bygg skal males ila. året. (Det siste bygget er planlagt at skal males neste år).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 050

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hagekroken 16-50

Organisasjonsnummer

924507756

Om sameiet

Eierseksjonssameie.

Styrets leder: Odd Runar Dillerud.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 60, seksjonsnummer 18 i Lyngdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.06.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.06.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

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

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf

3 000 Kommunale opplysninger

18 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 109 500

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

Christine Larsen-Solhaug

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornestad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

05.05.2026

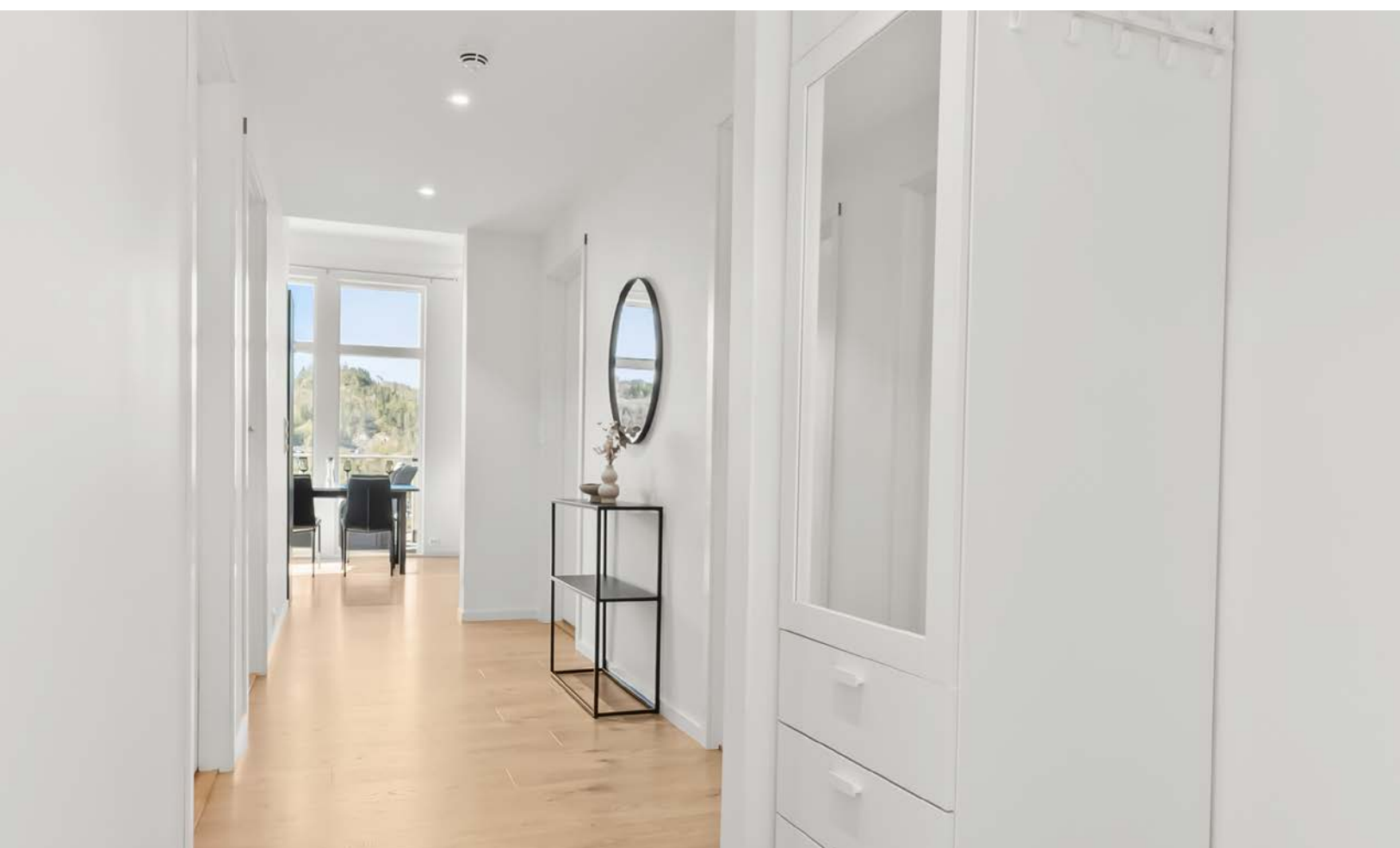












Leiligheten har gjennomgående god standard, fremstår moderne og er innredet med tidløse og nøytrale fargevalg.



























Vedlegg

Selveierleiligheter i rekke.
Hagekroken 50
4580 Lyngdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 24/04/2026

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:157, Bnr: 60
Hjemmelshaver:	Henrik Fidje
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	18
Byggeår:	2019
Tomt:	Fellestomt 3819 m ²
Kommune:	LYNGDAL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	24.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Skrånet tomt med forstøtningmurer bak mot sprengt terreng. Flott utsikt mot etablert bebyggelse og handelssenter.

OM BYGGEMETODEN:

Gulv av betongdekke, tekket med laminat gulv. Leilighetsskille og gavl yttervegg av støpt betong, innvendig isolert trekonstruksjon kledd med gipsplater. Yttervegger i front og bak av isolert trekonstruksjon, innvendig kledd med gipsplater. Yttervegger kledd med malt kledning. Yttertak bygget som pulttak, isolert og luftet konstruksjon kledd med gipsplater innvendig. Utvendig taktekke av membran. Adkomst via svalgang bak av støpt betong. Garasje i 1 etasje av støpt betong alle flater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fremstår med liten slitasje og i god stand.
Noe setningsskader med sprekker i tak og hjørner. Noe ujevne gulv på kjøkken stue, knirk fra kjøkken til gang.
Noe mangelfullt fall til dusj fra dørterskel til sluk. Avskalling epoxy ved port i garasjen.
Se ellers de enkelte postene i rapporten.
Rapporten må leses i sin helhet.

ANNET:

Røykvarslerer seriekoblet med andre leiligheter, og brannslukningsapparat.
Ringeklokke.
Data fiberkabel.

2022: Montert varmpumpe på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.
Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.
Generell informasjon fra selger før og under befaringen.
Fremlagt tegninger og matrikkel og dokumenter som følger boligen.
Eiendomsverdi.
PropCloud Eiendomsinformasjon
Bilder fra befaringen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv av laminat, fliser på bad/ vaskerom og gang/entre 2.4 m2.
Vegger og tak av slette malte gipsflater. Fliser på bad/vaskerom.
Listefritt i tak og vindu/dørsmyg. Slette malte lister på gulv og innerdører.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2021: Ny dusjdør. EL-billader i garasje
2022: Montert varmpumpe. Speil og lys over vask på bad. Epoxy i garasje
2023: Kjøleskap byttet ut. Plate bak kokeplate

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnad 2050 i måneden inkluderer:
TV, internett, forsikring på bygg + vedlikehold

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3 etasje	76	15		9
SUM BYGNING	76	15		9
SUM BRA	91			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1 etasje		27		
SUM BYGNING		27		
SUM BRA	27			

BRA-i:

Hel etasjen med gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

BRA-e:

Bod i garasje i 1 etasjen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

Det kan likevel stride mot gitte godkjenninger fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer for utførelsen av rapporten på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

Det er målt ujevne gulv i stue/kjøkken med ett avvik på 17 mm. Observert knirk i gulv i overgang kjøkken til gang.
Det er noe sprekker i overganger vegg og tak og i innerhjørner. Sparklet sprekker i tak ved kjøleskap/fryser i tak.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver og takstmann

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

24/04/2026

Odd Kjell Skjørli

1. Våtrom**1.1 Bad/vaskerom****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Fliser på gulv og malte slette gipsflater i tak.

Dusjnische med flislagte sidevegger og glassdør. Gulv i dusjnische av mindre fliser med fall til sluk. Vegghengt toalett. Vask med underskap med 2 skuffer, speil og lys over. Benkeplate i hele rommets bredde med 2 skap og vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Vegger og tak i god stand.

- Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
- Forventet utskifting av fliser er 10-30 år
- Forventet levetid på sanitær er 30-50 år.
- Forventet levetid på armatur er 15- 30 år.
- Forventet levetid dusjkabinett er 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulv av 30x60 cm. Gulv i dusjnische av mindre fliser 5x5 cm med fall til sluk.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran brettet opp ved dørterskel 25 mm.

Membran observert i sluk med klemring.

Det er boret i bakenforliggende vegg inntil soverom bak dusj. Ingen merknader.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Komfyr med keramisk kokeplate. Komfyrvakt. Sprutsikker plate bak kokeplate fra 2023. Ventilator med lufterør direkte opp i himling. Kjøleskap/frys fra 2023. Oppvaskmaskin. Vask med armatur. Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin.

Merknader: Innredning i god stand.

Litt knirk i gulv fra kjøkken til gang. Noe ujevne gulv i kjøkken/stue.

Ved bytte av kjøleskap/frys ble det noen skader innside frontplate.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Garasje 27 m² i 1 etasje:

Adkomst via leddport med portåpner.

Gulv, vegger og tak av støpt betong. Gulv smurt inn med epoxy i 2022.

Vegg av trekonstruksjon og plate uisolert med enkel innerdør til boden innerst i garasjen.

Røykvarsler og elbillader. Montert avfukter for bedre klima.

Bod 15 m² i 1 etasje innenfor garasjen:

Vegg av trekonstruksjon og plate uisolert med enkel innerdør til garasjen.

Ellers er vegger og tak av støpt betong. Sluk i gulv nært varmtvannstank.

Varmtvannstank og hovedvann inntak av plast rør, montert stoppekran, vannmåler.

Merknader: Litt avskalling av epoxy ved garasjeport.

Mangler tilluft friskluft for ventilering av garasjen. Noe fuktmerker på plater bak i garasjen til boden grunnen dette.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer topphengslet av tre med 3 lags isolerglass.
Terrassedør samme type som vinduer med glass helt ned.
Hoveddør av tre med smalt vertikalt glass.
Innerdører av slette pressede malt av tre.

Dørene og vindu ble visuelt undersøkt og funksjons testet under befaringen

Merknader: Vinduer og dører i god stand.
Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.
Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
Forventet levetid på tredører er 20-40 år.
Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
For utskiftning av innvendige dører fra 30-50

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Tett balkong 9 m2 med adkomst fra kjøkken. Gulv av terrassebord, tett konstruksjon med antatt plater/membran med fall til takrenner med nedløp til avløpsrør i grunnen. Beslag over første terrassebord og under kledning på vegg og til dør. Rekkverk høyde 111 cm av glass, med rekkverk stolper og topprekke av behandlet tre.
Lys og kontakter. Varmepumpe montert høyt på vegg under gesims.

Merknader: Balkongen i god stand.
Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistene for WC.

Vannrør rør i rør plassert på bad/vaskerom. Drenering fra samleskap under vask.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank og hovedvann inntak av plast rør, montert stoppekran, vannmåler i bod 1 etasje.

Merknader: Vann og avløpsrør i god stand.
Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Ozo 200 liter fra byggeår i bod 1 etasje. Sluk i gulv nært varmtvannstank.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannstank er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019
Det var sist inspisert i 2023
Det var rengjort i 2023
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Flexit CL 60 balansert ventilasjon.
Ventilator med lufterør direkte ut over i himling og i luftesjakt som fører over tak i helbeslått luftelyre.
Ventilering under dører til våtrom.
Luftavfukter montert i garasjen.

Merknader: Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet levetid kjøkken ventilator er på opptil 10 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 2019
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert på soverom med hovedsikring 32 amp. Automatsikringer 14 kurser ihht oversikt. Elbillader i garasje fra 2021. Spotter i alle tak. Varmekabler i fliser gang/entre og bad/vaskerom.
Kopi fra egenerklæring:
Tidligere eier installerte El-billader i garasje. Utført av Tratec med egen kurs i 2021. Samsvarserklæring foreligger.
Tidligere eier installerte varmepumpe i stue. Utført av Lyngdal varmepumpe og lagt på felles strømkurs som stue. Tratec har kontrollert kobling av varmepumpe. utført i 2022. Samsvarserklæring foreligger.

Merknader: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

Eiendomsverdi opplyser om at det foreligger ferdigattest.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad/vaskerom Overflate gulv**

Gulv i god stand men mangelfullt fall fra dør til sluk. Dusjniskens vegg hindrer dette. Det er fall fra hele rommet til sluk, men også til dørterskel. Kontroll av dette er gjort av laser, samt fylt vann utover gulvet. Vannet fylles da opp 3 mm ved dørterskel før det finner veien til sluk. Ved lekkasjer i rommet vil likevel vann finne veien til sluk før det renner over terskel til gang.

Takstmannens vurdering ved TG3:



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

Henrik Fidje

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hagekroken 50

4580 Lyngdal

4225-157/60/0/18



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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe setningsskader med sprekker i tak og hjørner. Noe ujevne gulv på kjøkken stue. Det er målt ujevne gulv i stue/kjøkken med ett avvik på 17 mm.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Garasje i underetasje er dårlig ventilert og det er fuktmerker på plate bak i garasje mot bod grunnet dette.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp luftavfukter for å redusere luftfuktigheten og forbedre inneklima i garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- ♦ Ja

Feil i felles teknisk rom ifbm. en vanninntrenging januar 2025.

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Fikset feil i EL-skap i felles teknisk rom etter vanninntrenging og flyttet skap slik dette ikke vil skje igjen i fremtiden

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

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier installerte EI-billader i garasje. Utført av Tratec med egen kurs i 2021. Samsvarserklæring foreligger.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier installerte varmepumpe i stue. Utført av Lyngdal varmepumpe og lagt på felles strømkurs som stue. Tratec har kontrollert kobling av varmepumpe. utført i 2022.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tratec

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har byttet ut speil på bad og fikk installert nye dimlys. Tratec har kontrollert kobling på lys og speilet på badet. Utført 2023.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eierskifterapport og egenerklæring fra tidligere eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasje er dårlig ventilert. Fuktmerker på plater på vegg inn mot bod.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Installert luftavfukter for å redusere luftfuktigheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 60, Seksjonsnr 18	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hagekroken 50, gatenr 3940	Valgkrets:	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	31.01.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	76/1 374
Arealkilde:				Areal felles tomt:	3 819,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/60/0/1	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/2	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/3	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/4	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/5	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/6	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/7	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/8	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/9	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/10	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/11	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/12	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/13	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/14	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/15	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/16	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/17	0,0
			Mottaker	4225/157/60/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	17.01.2018	Etablert/Endret	4225/157/60	0,0
	Matrikkelført:	17.01.2018	Etablert/Endret	4225/157/60/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/60/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hagekroken 50	Bolig	76,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1 145,0	Rammetillatelse:	31.03.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 761,0	Igangset.till.:	31.03.2017
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	16.06.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	2 761,0	Midl. brukstil.:	01.02.2019
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	300615406			Antall etasjer:	3

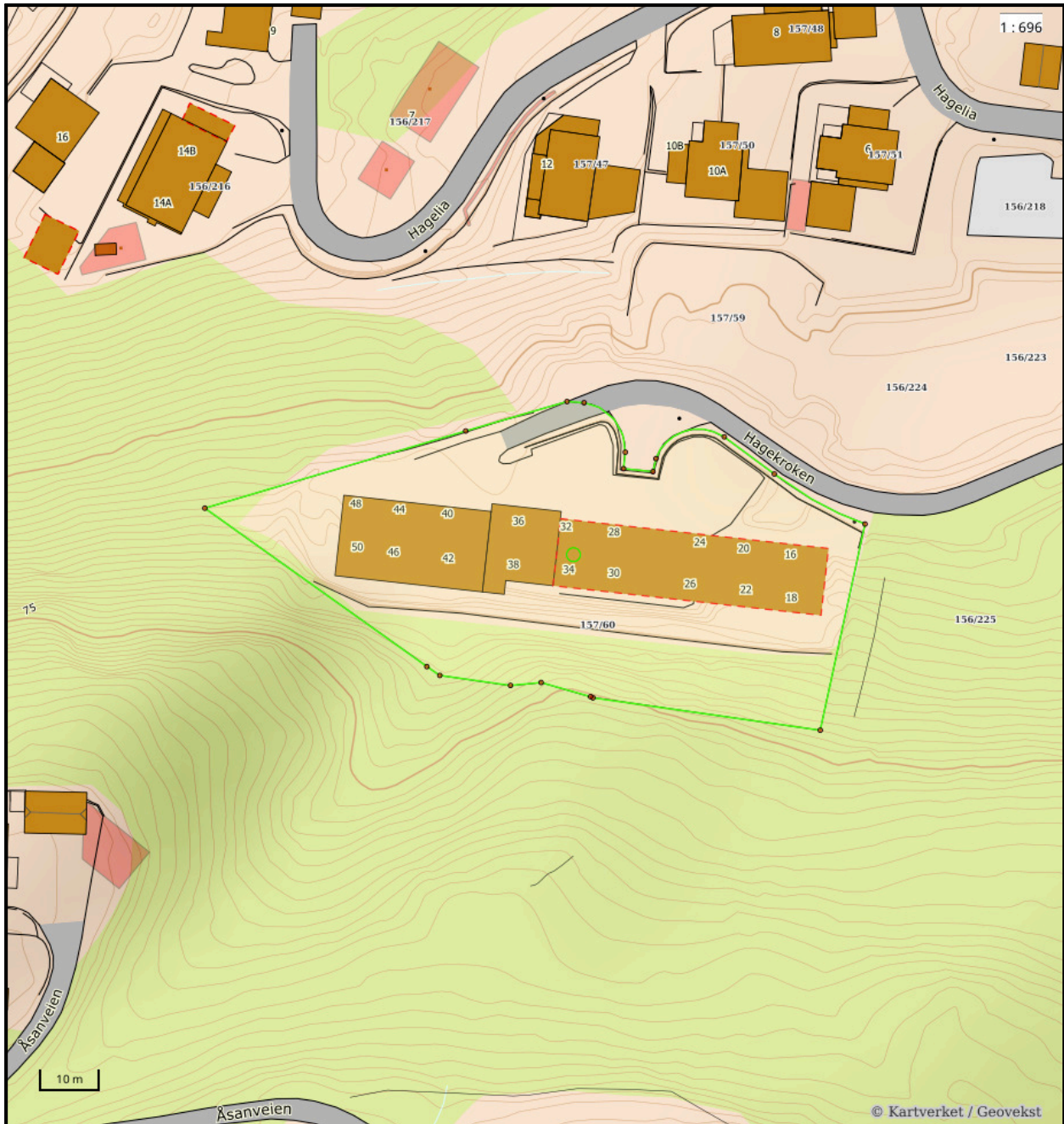
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			897,0		897,0				
H01	9		932,0		932,0				
H02	9		932,0		932,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

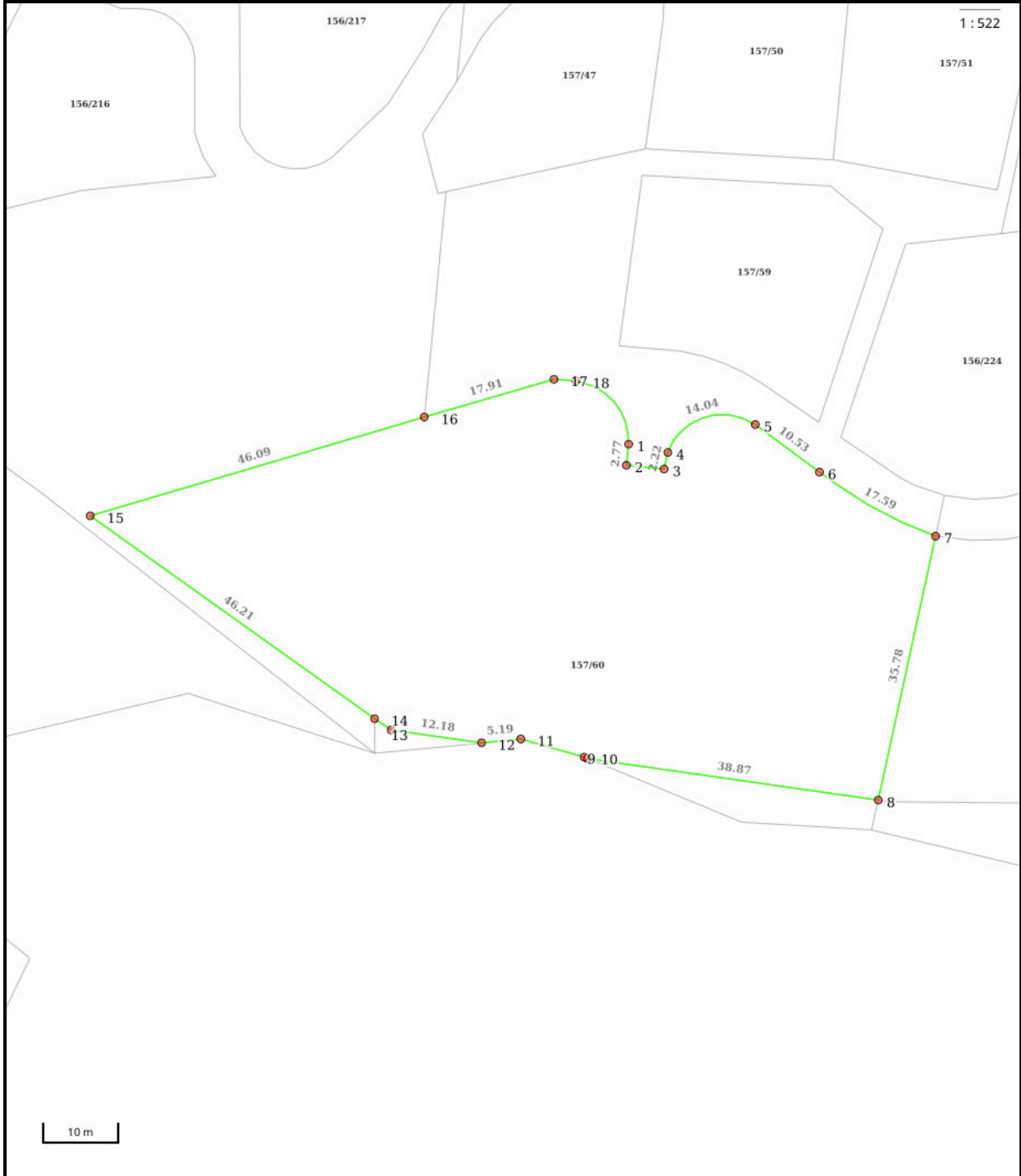
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 3 819,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 435,03	388 935,22	2,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 447 432,26	388 935,19	5,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 447 432,23	388 940,19	2,22m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 447 434,43	388 940,48	14,04m	Terrengmålt	10	7,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 447 439,10	388 951,75	10,53m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 433,65	388 960,76	17,59m	Terrengmålt	10	-53,05	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 447 426,60	388 976,79	35,78m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 447 391,10	388 972,34	38,87m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 447 393,18	388 933,53	0,50m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 447 393,34	388 933,06	8,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 447 394,94	388 924,53	5,19m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 447 393,94	388 919,44	12,18m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 447 394,62	388 907,28	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 447 395,93	388 905,05	46,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 447 419,28	388 865,17	46,09m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 447 436,20	388 908,04	17,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 447 442,77	388 924,70	2,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 447 442,78	388 927,55	12,00m	Terrengmålt	10	8,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 4225 Lyngdal
 Eiendom: 4225/157/60/0/18

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 23.4.2026



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

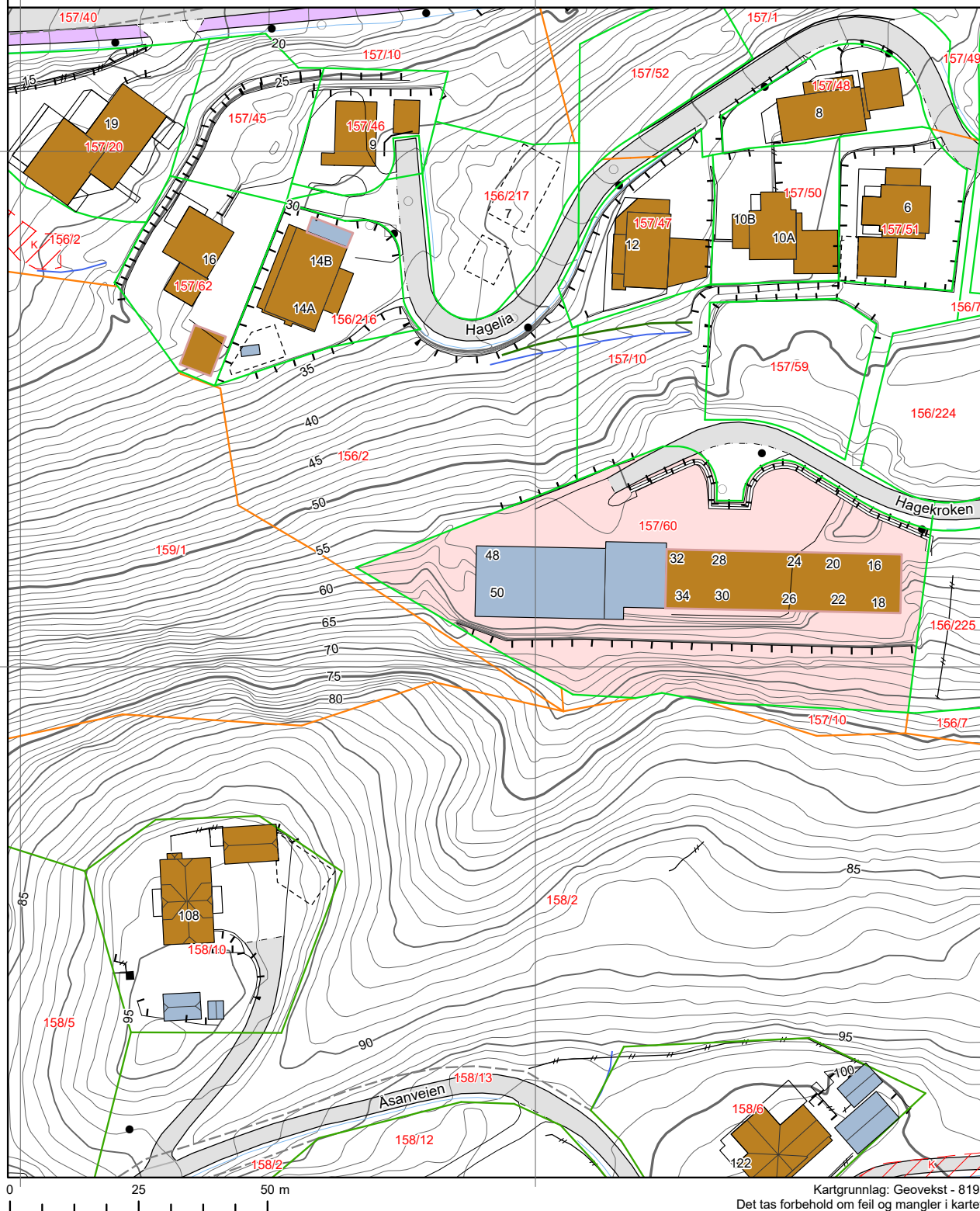
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/60/0/18

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.4.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Hagekroken 50, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 799,57 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	2 729,44 kr
Sum	10 768,01 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	696,50 kr
Målt forbruk vann	15%	40.5 m3	19.40	1/1	0 %	785,82 kr	785,82 kr
Forskudd vann	15%	80 m3	16.69	1/1	0 %	1 335,20 kr	667,60 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-21 m3	19.40	1/1	0 %	-407,46 kr	-407,46 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	1 105,00 kr
Målt forbruk avløp	15%	40.5 m3	28.58	1/1	0 %	1 157,29 kr	1 157,29 kr
Forskudd avløp	15%	80 m3	33.14	1/1	0 %	2 651,26 kr	1 325,63 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-21 m3	28.58	1/1	0 %	-600,08 kr	-600,08 kr
Målt forbruk vann	25%	40.5 m3	21.09	1/1	0 %	854,15 kr	854,15 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-21 m3	21.09	1/1	0 %	-442,89 kr	-442,89 kr
Målt forbruk avløp	25%	40.5 m3	31.06	1/1	0 %	1 257,92 kr	1 257,92 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-21 m3	31.06	1/1	0 %	-652,26 kr	-652,26 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	530,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	1 964,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	-296,00 kr
					Sum	13 937,94 kr	7 945,22 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.



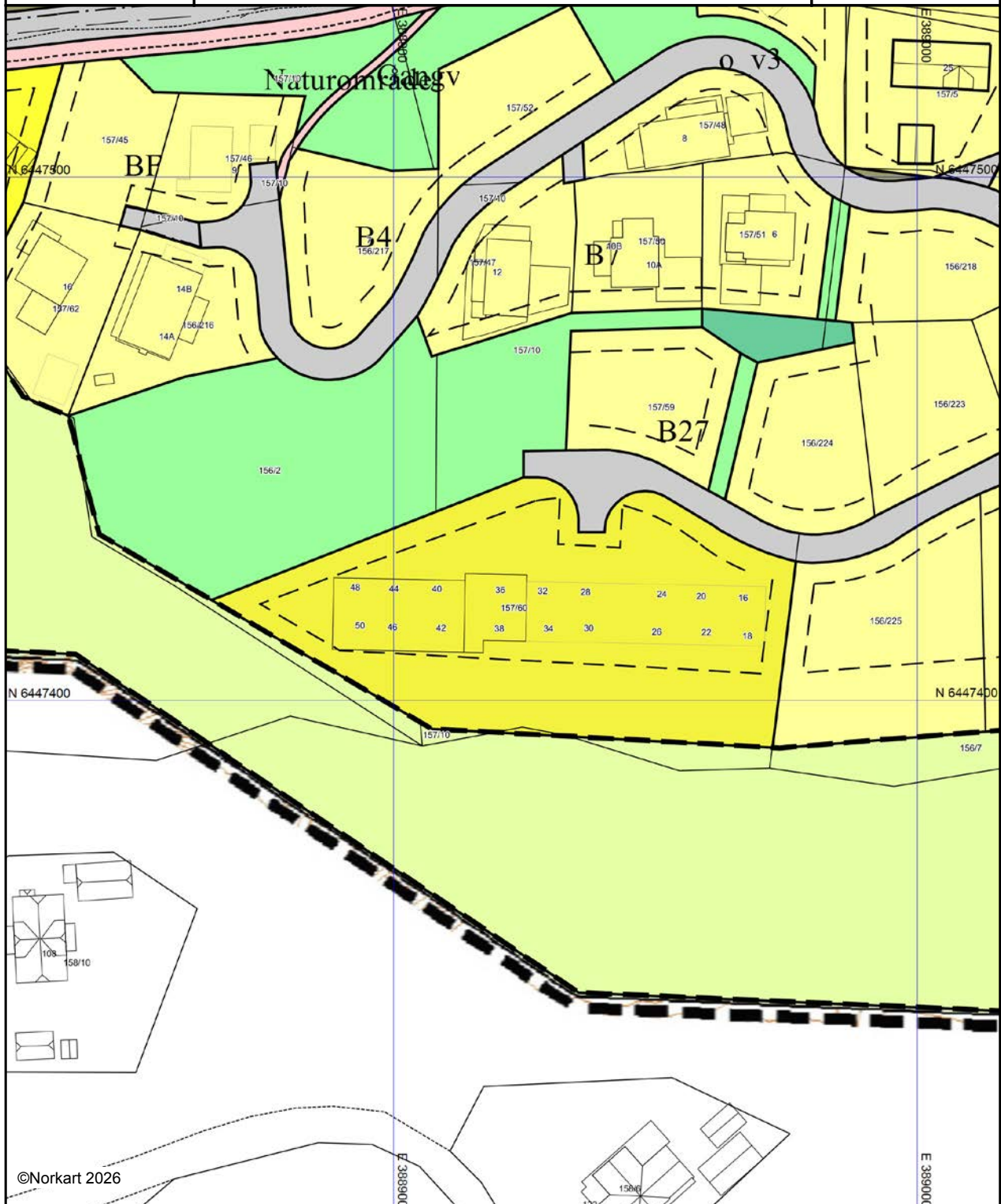
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/60/0/18
Adresse: Hagekroken 50
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026


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


 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse


 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse


 Lekeplass

 Kjøreveg


 Fortau


 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - grøntareal


 Naturområde


Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Byggegrense


 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert fotgjengerfelt

 Påskrift feltnavn

Abc



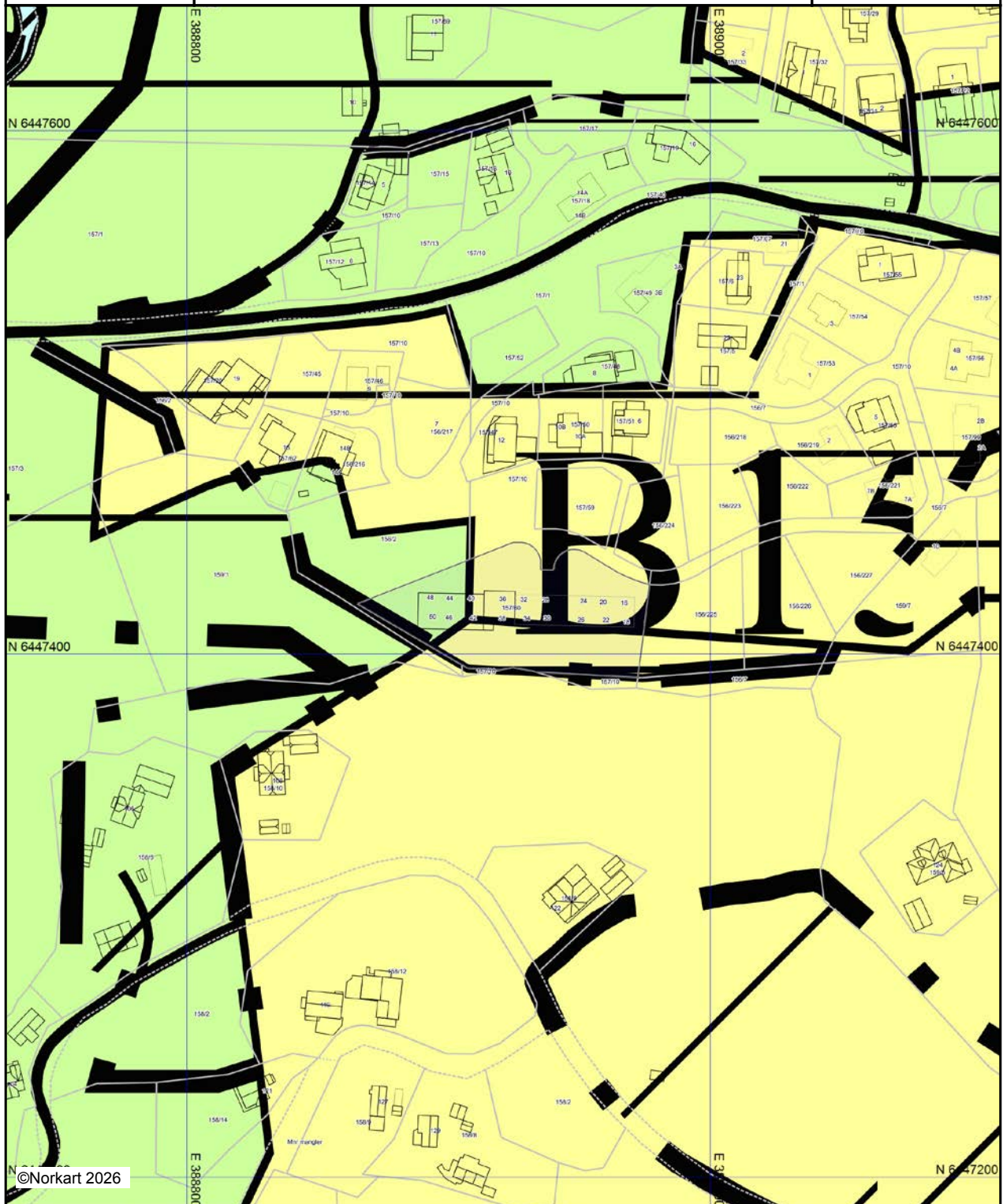
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/60/0/18
Adresse: Hagekroken 50
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32















©Norkart 2026






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	18
Adresse	Hagekroken 50, 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	<p>Delareal 1 342 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B15</p> <p>Delareal 1 730 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 3 818 m² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p>

Delareal 746 m²

Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, 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 3 817 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt navn B9



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 tomta 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 Skrediltak tomt 35, 74, 79
Tomt 35: Tomten terraseres for å oppnå en stabil skrånning.
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 tomta fjernes.
- 6.6 Lekeplass tomt 9
For tomt 9 kreves at det opparbeides lekeareal for mindre barn innenfor tomta.

§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 lekeklassene, 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 B11anlegges det fortau som vist på plankartet.

§11. Gangveg

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

§12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

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

GRØNNSTRUKTUR

§13 Naturområder

Flatehogst er ikke tillatt. 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 støyvull 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 veierv mv. i feltet. Dersom siste tomt i feltet opparbeides før kommunal overtakelse, må f_UTE1 ferdigstilles før tillatelse til oppføring av bolig på tomta 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 støyskjermer 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.

BYGG1 LYNGDAL AS
Fiboveien 2
4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr		Løpenr	
2020/1658		15206/2020	
<i>Tidl.2016/1710/LK</i>			
Eiendom/byggested			
Hagen (<i>Hagekroken</i>)			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
157	60		1-18

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
BYGG1 LYNGDAL AS Fiboveien 2 4580 LYNGDAL	HAV TIL HEI INVEST AS

Vedtak	datert
Dispensasjon og byggetillatelse, vedtaks nr. 720/16	31.03.2017
Midlertidig brukstillatelse for snr. 7, 8, 9, 16, 17, 18, vedtaks nr. 40/19	01.02.2019
Midlertidig brukstillatelse for snr. 4, 5, 6, 13, 14, 15 vedtaks nr. 170/2020	24.03.2020

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest for hele tiltaket, snr. 1 -18	22.05.2020
Komplettering av søknad	12.06.2020
V/A asbuilddt (<i>Se sak 2016/1710/lk/JP20/3</i>)	05.12.2018

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Oppføring av leilighetsbygg for 18 boenheter, med 22 parkeringsplasser i garasje i sokkeletasje og 15 frittliggende, samt tilhørende landskapsutforming.		
Vedtatt fattet av	Vedtatt dato	Vedtaksnr.
Kommunedirektøren	16.06.2020	379/2020
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
27.11.2018	Geoteknikk – Takst Sør AS org. Nr. 988 442 623	
17.03.2020	Våtrom og lufttetthet – THV AS org. Nr. 997 448 227	
Merknader		
Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, byggetillatelse og slutført gjennomføringsplan for det aktuelle tiltaket på eiendommen		
Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 22.05.2020.		
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 samt ferdigattesten skal overleveres til alle byggverkets eiere.

Bygget har ikke pipe

Gebyr:

Gebyret ble fakturert i 2017 sammen med byggetillatelsen.

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

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	16.06.2020	Bjørnar Olsen

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Virksomhetsleder
Torhild Hessevik Eikeland

Bjørnar Olsen
Byggesaksbehandler

Kopi til:
HAV TIL HEI INVEST AS

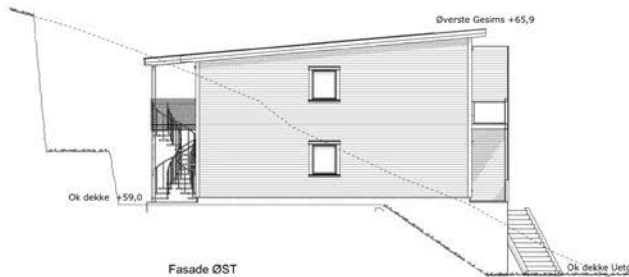
Fiboveien 2



Fasade NORD (Østre del)



Fasade NORD (Vestre Del)



Fasade ØST

Date	Rev.	Gjelder
REVISJON		
Arealer		
BRA U Etg		897 m ²
BRA 1 Etg		713 m ²
BRA OPA 1 Etg		219 m ²
BRA 2 Etg		713 m ²
BRA OPA 2 Etg		219 m ²
Totalt BRA:		2761,0 m²
EVA Bygg		999 m ²
EVA OPA		146 m ²
Totalt EVA:		1145,0 m²
Prosjekt:		
022-15		
Tegner:		
022-15-307		
Tegn viser:		
Fasade 1		
Tegn Type:		
Anm. Tegn		
Tiltskshaver:		
HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt		
Nybygg, 3 stk 6-manns.		
Hagekleiva		
Gnr/bnr 157/60		
LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	oln	Kontr.
Date	17.11.16	MÅI 1:100
Bygg 1		
BYGG 1 LYNGDAL AS		
<small>TIF:011 04 055 thomas.rom@thotraf.com</small>		

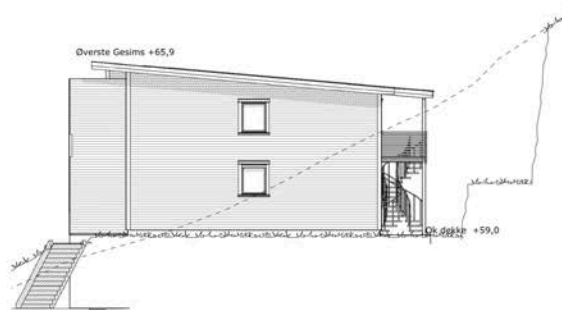
Tegningen er beskyttet iht til lov om opphavsrett, og må ikke benyttes uten avtale med Bygg 1 Lyngdal AS



Fasade SØR (Vestre del)



Fasade SØR (Østre Del)



Fasade VEST

Date	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA U Etg	897 m ²
BRA 1 Etg	713 m ²
BRA OPA 1 Etg	219 m ²
BRA 2 Etg	713 m ²
BRA OPA 2 Etg	219 m ²
Totalt BRA:	2761,0 m²
EVA Bygg	999 m ²
EVA OPA	146 m ²
Totalt BYA:	1145,0 m²
Prosjekt:	
022-15	
Tegner:	
022-15-308	
Tegn viser:	
Fasade 2	
Tegn Type:	
Anm. Tegn	
Tiltaleshaver:	
HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt:	
Nybygg, 3 stk 6-mannsb.	
Hagekleiva	
Gnr/bnr 157/60	
LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	Kontr.
oln	MAI
Date	17.11.16
Mål	1:100

Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

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

TIF:011 04 055 thomas.rom@thotraf.no



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA U Etg	897 m2
BRA 1 Etg	713 m2
BRA OPA 1 Etg	219 m2
BRA 2 Etg	713 m2
BRA OPA 2 Etg	219 m2
Totalt BRA:	2761,0 m2
BYA Bygg:	999 m2
BYA OPA:	146 m2
Totalt BYA:	1145,0 m2
Prosjektnr. 022-15	
Tegnr. 022-15-313	
Tegn viser Perspektiv	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 3 stk 6-manns b.	
Hagekleiva	
Gnr/bnr 157/60	
LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn Kontr.
Dato	17.11.16 Mål

Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

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

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



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA U Etg	897 m2
BRA 1 Etg	713 m2
BRA OPA 1 Etg	219 m2
BRA 2 Etg	713 m2
BRA OPA 2 Etg	219 m2
Totalt BRA:	2761,0 m2
BYA Bygg:	999 m2
BYA OPA:	146 m2
Totalt BYA:	1145,0 m2
Prosjektnr. 022-15	
Tegnr. 022-15-312	
Tegn viser Perspektiv	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 3 stk 6-manns b. Hagekleiva Gnr/bnr 157/60 LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 17.11.16	Mål
 BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com 	

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



Snitt A-A



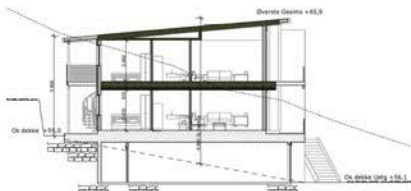
Oversiktsplan 1:250



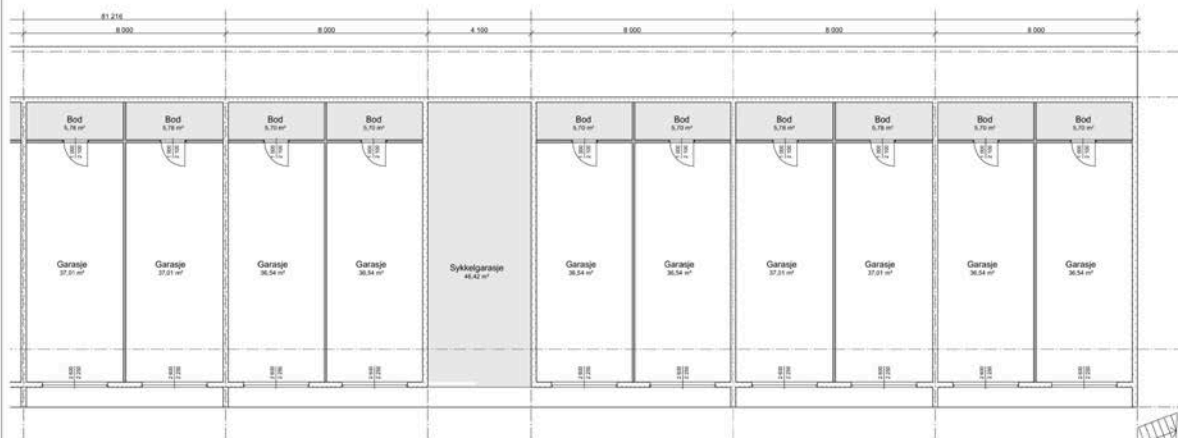
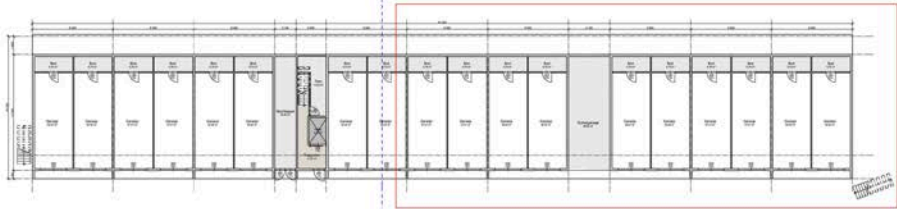
Date	Rev.	Øgjelder
REVISJON		
Arealer		
BRA U Etg		897 m ²
BRA 1 Etg		713 m ²
BRA OPA 1 Etg		219 m ²
BRA 2 Etg		713 m ²
BRA OPA 2 Etg		219 m ²
Totalt BRA:		2761,0 m²
BVA Bygg:		999 m ²
BVA OPA:		146 m ²
Totalt BVA:		1145,0 m²
Prosjekt:		
022-15		
Tegner:		
022-15-306		
Tegn viser:		
Plan 2 Etasje - VEST		
Tegn Type:		
Anm. Tegn		
Tiltaleshaver:		
HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt		
Nybygg, 3 stk 6-manns.		
Hagekleiva		
Gnr/bnr 157/60		
LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	oln	Kontr.
Date	17.11.16	MAI 1:100
Bygg 1		
BYGG 1 LYNGDAL AS		

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

TR-911 04 055 thomas.ron@thornal.com



Snitt A-A



Date	Rev.	Oppgjelder
REVISJON		
Arealer		
BRA U Etg		897 m ²
BRA 1 Etg		713 m ²
BRA OPA 1 Etg		219 m ²
BRA 2 Etg		713 m ²
BRA OPA 2 Etg		219 m ²
Totalt BRA:		2761,0 m²
EVA Bygg:		999 m ²
EVA OPA:		146 m ²
Totalt BYA:		1145,0 m²
Prosjekt nr. 022-15		
Tegner: 022-15-302		
Tegn viser i Plan U Etasje - VEST		
Tegn Type: Ann. Tegn		
Tiltakshaver: HAV TIL HEI INVEST AS		
4580 Lyngdal		
Prosjekt: Nybygg, 3 stk 6-manns b. Hagekleiva Gnr/bnr 157/60 LYNGDAL KOMMUNE		
Tegn	oIn	Kontr.
Date	17.11.16	MÅ 1:100
Bygg 1		
BYGG 1 LYNGDAL AS		
TF-911 04 055 thomas.rom@thornat.com		

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

Vedtekter for Sameiet Hagekroken 16–50

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen:

Hagekroken 16–50, gnr. 157 bnr. 60 i Lyngdal kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Hagekroken 16–50

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 18 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

§ 4. GENERELLE PLIKTER / VEDLIKEHOLD / FELLESUTGIFTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt eventuelle terrasser.

Utvendig felles vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene, 1/18 på hver. Vedlikehold av bygningskropper separeres og fordeles for hvert bygg, over garasjeanlegg (Bygg 1, Bygg 2 og Bygg 3).

Fellesutgifter og vedlikehold av fellesarealer som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene, 1/18 på hver.

§ 5 Felleskostnader og Betalingsfrist

Felleskostnader skal betales hver mnd. Felleskostnaden skal betales innen den 20. hver mnd. Betalingen skal merkes med **navn** og **adresse**.

§ 6 Brannalarm

Dersom brannalarmen utløses ved en falsk alarm, og alarmen ikke skrur av i tide og brannvesenet ikke varsles om at det er en falsk alarm, vil kostnaden for unødvendig utrykning bli fakturert den beboeren eller leiligheten som utløste alarmen.

§ 7 Fasadeharmoni

For å ivareta byggets estetiske helhet skal fasadene fremstå enhetlige. Endringer som påvirker byggets utseende, som oppsetting av skillevegger, maling eller andre installasjoner, skal godkjennes av styret før tiltak gjennomføres.

§ 8 Styreleder

Styreleder betaler også felleskostnader. Styreleder mottar et honorar på kr 1 000 per måned for styrearbeidet. Dersom felleskostnadene overstiger dette beløpet, betaler styreleder mellomlegget selv.

Odd Runar Dillerud

Signatur og dato:

Odd Runar Dillerud 110226

Eirik Hjemlestad

Signatur og dato:

Eirik Hjemlestad 110226

Alex Titi Georgescu

Signatur og dato:

Alex Titi Georgescu

11.02.2026

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Hagekroken 16–50

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSynet TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl. 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vurdere om døren bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innenfor byggene.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i fellesarealene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eierens regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brannfarlige substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg rotter, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommen, fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å oppbevare avfall i oppgangene eller husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømte. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søppel og søppelsekker unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henstilles i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten.

§ 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte sameier til dugnad.

§ 7 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannsløkkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 9 ERSTATNINGSANSVAR

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

Odd Runar Dillerud

Signatur og dato:

Odd Runar Dillerud 110226

Eirik Hjemlestad

Signatur og dato:

Eirik Hjemlestad 110226

Alex Titi Georgescu

Signatur og dato:

Alex Titi Georgescu 11.02.2026

Nabolagsprofil

Hagekroken 50 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Østre Rom Linje 200, 417	13 min	1.1 km
Snartemo stasjon Linje F5	28 min	26 km
Kristiansand Kjevik	1 t 14 min	

Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	21 min	1.8 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	9 min	4.5 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	9 min	4.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min	7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	13 min
Lyngdal, Norway	13 min

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

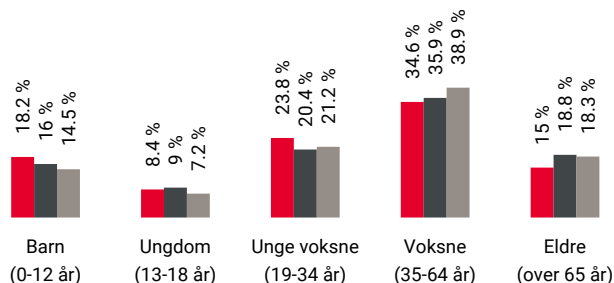
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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


Barnehager


Rom barnehage (0-5 år) 49 barn	10 min	0.9 km
Nygård barnehage (0-5 år) 117 barn	21 min	1.9 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min	4.2 km

Dagligvare


Coop Obs Lyngdal Post i butikk	12 min	1 km
Rema 1000 Fiboveien	13 min	


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering
Lett 89/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

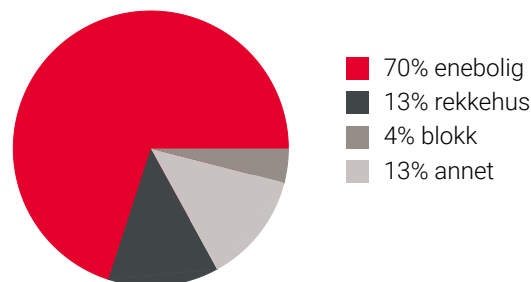
 Å skole 18 min 
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.5 km

 Lyngdalshallen normalhall 21 min 
Aktivitetshall 1.8 km

 Fresh Fitness Lyngdal 14 min 

 Lyngda fysikalske institutt 8 min 

Boligmasse

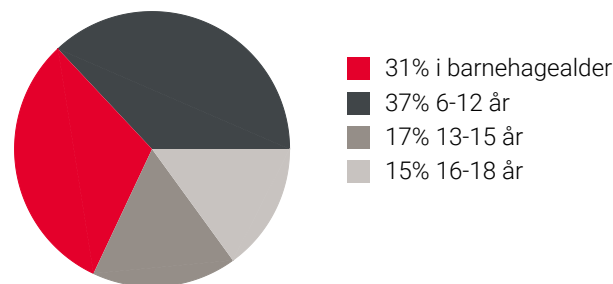


Varer/Tjenester

 Alleen Senter 15 min 

 Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

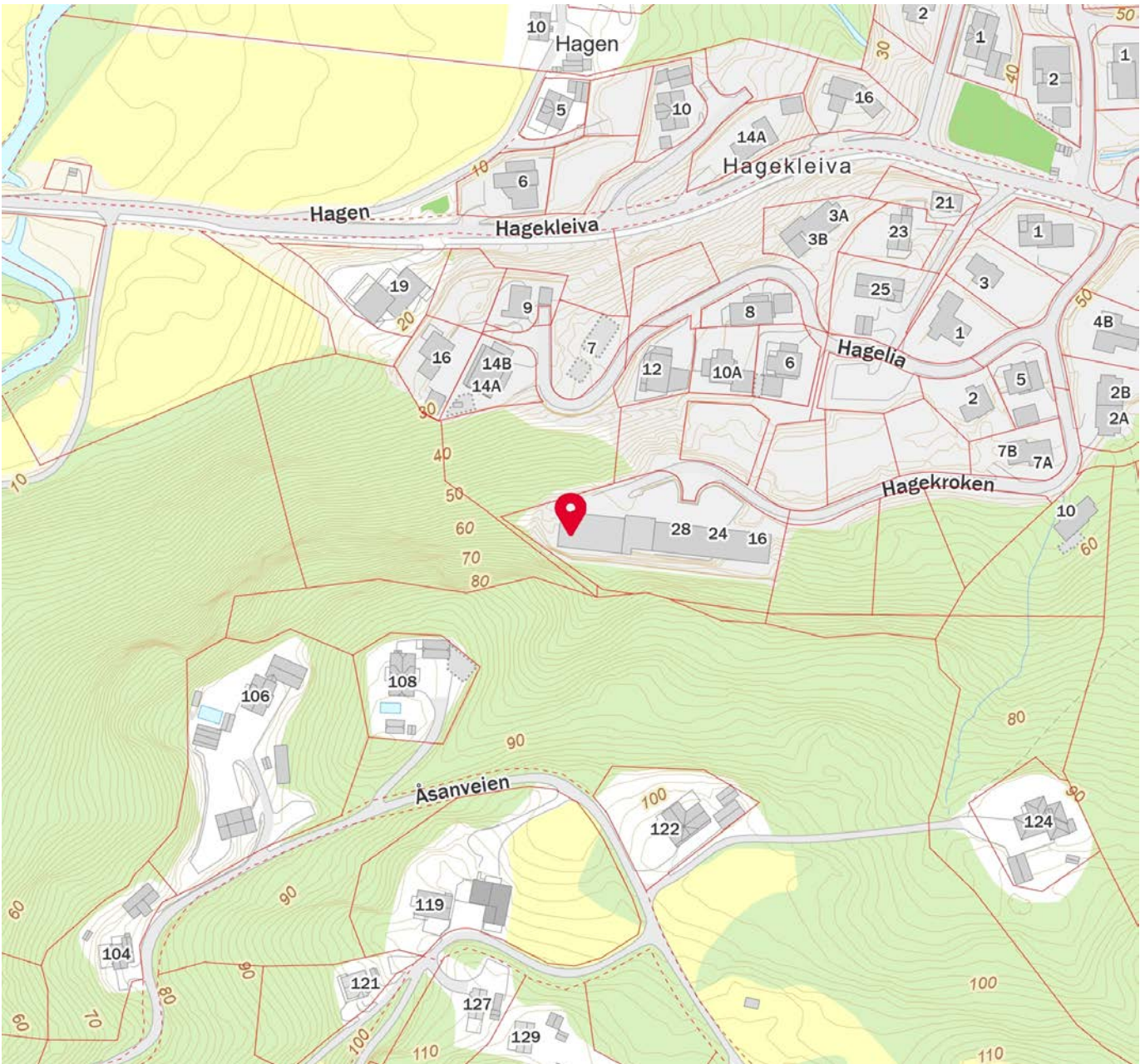


0% 43%

 Rom/Oftebro
 Lyngdal
 Norge

Sivilstand

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



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

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hagekroken 50
4580 LYNGDAL**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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre