



**aktiv.**

Stadionveien 39A, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal sentrum - Prosjektert  
enebolig på svært sentral og  
praktisk tomt**



Partner / Eiendomsmegler

**Torstein Hellestøl**

**Mobil** 995 44 665  
**E-post** torstein.hellestol@aktiv.no

**Aktiv Sørlandet**  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal  
Tlf: 38 33 00 99

**Nøkkelinformasjon**

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| <b>Pris fra - til:</b>    | 5 100 000 - 5 100 000    |
| <b>Omkost. fra - til:</b> | 26 350 - 26 350          |
| <b>Selger:</b>            | Tlf Eiendomsutvikling AS |
| <b>Org.nummer:</b>        | 922796203                |
| <b>Eiendomstype:</b>      | Enebolig                 |
| <b>Eierform:</b>          | Eiet                     |
| <b>P-rom:</b>             | 113 - 113 m²             |
| <b>BRA:</b>               | 119.2 - 119.2 m²         |
| <b>Tomt:</b>              | 320m²                    |
| <b>Matrikkel:</b>         | gnr. 168, bnr. 132       |
| <b>Oppdragsnr:</b>        |                          |
| <b>Sist oppdatert:</b>    | 08.07.2025               |

**Lyngdal sentrum -  
Prosjektert enebolig på  
svært sentral og praktisk  
tomt**

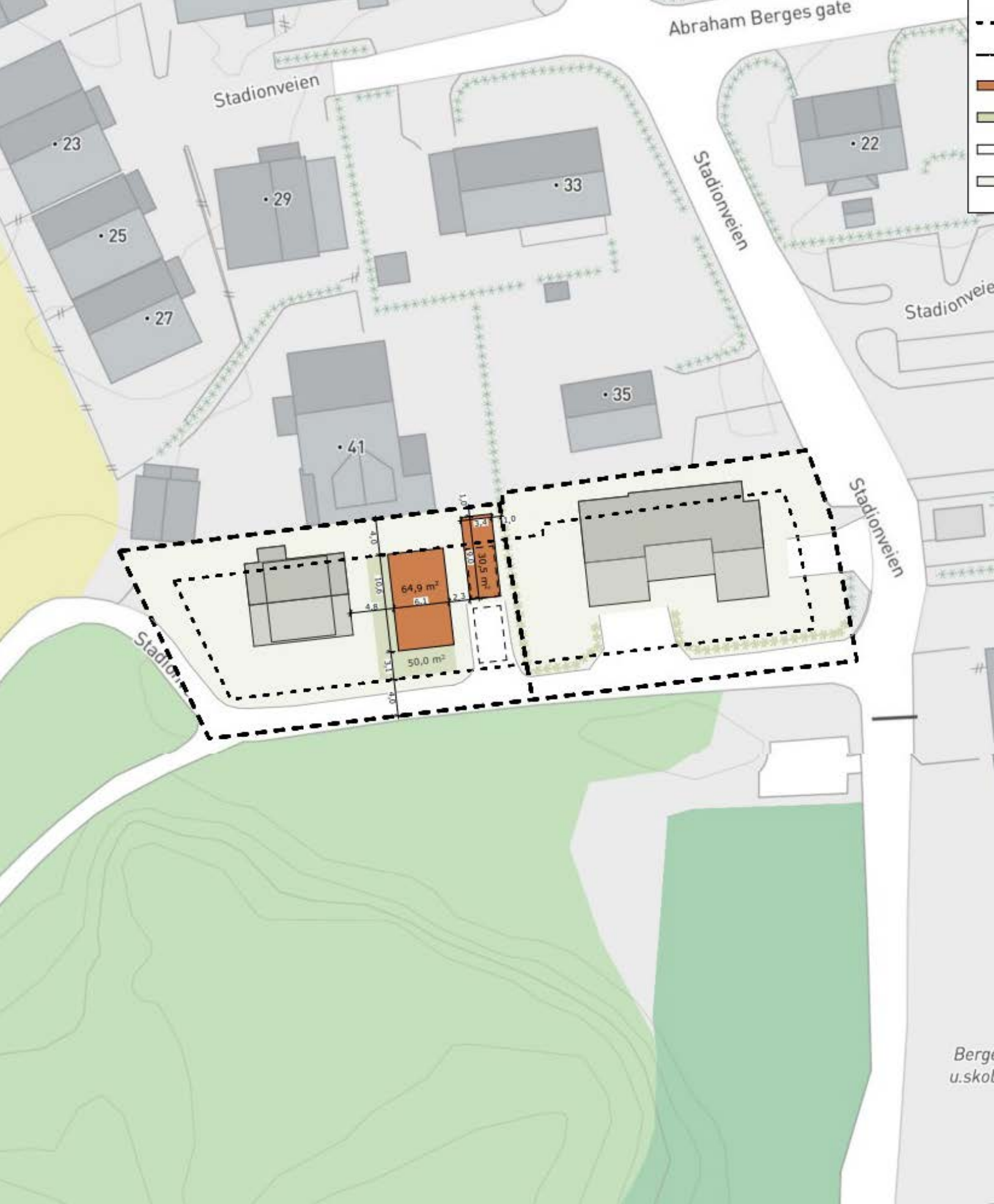
Flott prosjektert enebolig med høy standard for salg i Stadionveien, Lyngdal sentrum. Boligen vil bestå av en hoveddel med stue/kjøkken, wc og vaskerom samt gang i hovedetasje (1 etg.) Her vil en få utgang til hagedel. D2. etg på hoveddelen består av tv/stue, 3 soverom, kontor (evt lite sov) og badrom. Carport med god bod i bakkant.

Boligen er ikke bygget - en må beregne ferdigstillelse ca 6 mnd etter kontraktssignering. I prospektet vil du finne mer info om romskjema og detaljert leveransebeskrivelse.

Eiendommen bygges gjennomført med moderne løsninger og fine detaljer. Leveres nøkkelferdig til avtalt overtakelse. Gode arealeffektive løsninger som gjør at eiendommen kan brukes av en stor familie. Tomten overleveres med maskinplanert jord for plen og asfalt i tunet.

Eiendommen ligger fint til i Lyngdal sentrum - med gangavstand til bl.a. Berge skole, stadion og alt av sentrumsfasiliteter, barnehager m.v.

Lave omkostninger ved kjøp. Kun dokumentavgift av tomteverdien.



# Om prosjektet

## Generell informasjon om prosjektet

**Om prosjektet**  
Flott prosjektert enebolig med høy standard for salg i Stadionveien, Lyngdal sentrum. Boligen vil bestå av en hoveddel med stue/kjøkken, wc og vaskerom samt gang i hovedetasje (1 etg.) Her vil en få utgang til hagedel. D2. etg på hoveddelen består av tv/stue, 3 soverom, kontor (evt lite sov) og badrom. Carport med god bod i bakkant.

Boligen er ikke bygget - en må beregne ferdigstillelse ca 6 mnd etter kontraktssignering. I prospektet vil du finne mer info om romskjema og detaljert leveransebeskrivelse.

Eiendommen bygges gjennomført med moderne løsninger og fine detaljer. Leveres nøkkelferdig til avtalt overtakelse. Gode arealeffektive løsninger som gjør at eiendommen kan brukes av en stor familie. Tomten overleveres med maskinplanert jord for plen og asfalt i tunet.

Eiendommen ligger fint til i Lyngdal sentrum - med gangavstand til bl.a. Berge skole, stadion og alt av sentrumsfasiliteter, barnehager m.v.

Lave omkostninger ved kjøp. Kun dokumentavgift av tomteverdien.

**Beliggenhet og adkomst**  
Meget sentral beliggenhet like ved Lyngdal sentrum med gangavstand til butikker, kafe, idrettsanlegg, legesenter, banker, bensinstasjon m.m. Barnevennlig området med kort vei til skoler i alle trinn, like ved. Stadion er nærmeste nabo. Gode solforhold!

**Areal fra - til**  
P-rom: 113 - 113 m²  
BRA: 119.2 - 119.2 m²

**Garasje/Parkering**  
Parkering i carport er inkludert.

**Boder**  
Sportsbod i carport.

**Fremdriftplan og ferdistillelse**  
Eiendommen er forventet ferdigstilt ca 6 mnd fra kontraktssignering, basert på tidspunkt for bortfall av forbehold.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel.

Selger skal etter boligoppføringsloven § 15 innkalle til overtakelsesforretning.

Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter. Dersom kjøper til tross for varslings ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler

som gir rimelig grunn for nektelsen.

Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter. Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesforretningen forutsatt at fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at eventuelle fellesarealer overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter boligoppføringsloven § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles megler og selger før hjemmelsovergang.

Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Ved slik overtakelse anbefales kjøper å holde tilbake en del av kjøpesummen som tilsvarer verdien av de gjenstående arbeidene, hensyntatt hva det vil koste å få arbeidene ferdigstilt.

Inntil samtlige eiendommer på byggefeltet er ferdigstilt, har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

**Tomtetype**  
Eiet

**Tomteareal**  
320 m²

**Fellesareal/utomhus/infrastruktur**  
Tomten er en felles tomt på ca 850 kvm totalt. Del som vil tilhøre denne boligen blir ca 320 kvm. Det blir etablert et sameie med to enheter.

Tomten overleveres med maskinplanert jord for plen

og asfalt i tunet. Støpt platting foran terrassedør.  
Det leveres carport med sportsbod.

## Leveranse

### Kjøkken

Kjøkken leveres fra Aubo. Se egne kjøkkentegninger.  
Hvitevarer medfølger.

### Bad

Se utstyrsliste fra Modalsli rør AS.

### Garderobe-fasiliteter

Det leveres ikke garderobe.

### Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

### Konstruksjon

Bygget utføres med bærekonstruksjon i tre. Gulv i 1 etasje vil være plasstøpt betong. Resten av konstruksjonen vil være en trekonstruksjon med nødvendige stål/limtre dragere.

### Fasade

Utvendige fasader kles med liggende kledning levert i Møre Royal impregnert.

### Yttertak

Utvendig tak vil bli tekket med Skarpnes edelsort takstein, sorte takrenner og beslag.

### Trapper

Trapp fra Hagen type Fauna. Hvite vanger og beiset furutrinn.

### Ventilasjon

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom/teknisk. Avtrekk fra kjøkkenvifte med kullfilter.

### Brannsikring

Brannvarslig leveres ihht gjeldende krav. Det leveres 1 stk brannslukningsapparat 6kg.

### Dører og vinduer

Vinduene type Gilje xtra 0,8 leveres ferdig malt fra fabrikk. Lukkevinduer vil være av typen husmorvindu. Foringer utføres i gips og det blir uten lister. Ytterdører Gilje Hades. Dør vridere og låsskilt leveres i børstet stål.

Dører i boligen leveres som fabrikk malte hvite slette dører med tettelist og flat terskel. Dørlister 10x58 hvitmalte

### Overflater og kledning

Innvendige vegger i boligene vil være i henhold til rom skjema. Isolasjon for å tilfredsstille brann og isolasjonskrav vil bli benyttet i henhold til beregninger. For å skjule tekniskes føringer, vil dette kunne medføre innboksinger som utføres i gips eller lignede.

Himlingene i boligene vil være i henhold til rom skjema. Isolasjon for å tilfredsstille brann og isolasjonskrav vil bli benyttet i henhold til beregninger. For å skjule tekniskes føringer, vil dette kunne medføre innboksinger som utføres i gips eller lignede. Ikke lister i tak.

Fotlister like som gulv på alle rom unntatt rom med sluk. Utforinger og gerikter leveres hvitmalte.

### Bodløsninger

Sportsbod i carport.

### Garasjeport

Nei

### Energimerking

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

### El-anlegg

Strømtilførsel leveres fra eksisterende trafo i området. Komplett anlegg fra innstikk, med fordelingskap, automatsikringer og overbelastningsvern. I bolig rom monteres anlegg som skjult anlegg. Alt materiell i hvit utførelse. Antall punkter i henhold til vedlagte oversikt. Det leveres ringeklokke. Varmekabler hele 1 etasje og bad 2 etasje. Belysning i henhold til vedlagte oversikt. Det klargjøres for fiber/bredbånd (røropplegg ligger klart).

### Oppvarming

Boligene leveres med varmekabler på gulv i 1 etasje og bad 2. Leveres med stålpipe, ovn ikke inkludert.

## Økonomi

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Informasjon formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator for å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

### Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at det er

ulovlig å ta boligen i bruk dersom ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Dersom kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse, kan kjøper overta og ta i bruk boligen. Se for øvrig punkt om "Fremdriftsplan og ferdigstillelse".  
**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

**Reguleringsplan og rammetillatelse**  
Tomten er regulert til boligformål.

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

Vei

## Generelle kjøpsbetingelser

**Lovanvendelse**  
Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig (boligoppføringsloven). Boligoppføringsloven bruker betegnelsene entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Boligoppføringsloven kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel

velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Boligoppføringsloven kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

**Salgsbetingelser og kjøpstilbud**  
Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås.

Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og

på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/ beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard fremkommer av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i salgsoppgave og annonsering som "god standard" etc.

**Betalingsbetingelser**  
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst. Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for

forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

**Arealberegninger**  
Arealberegningene er angitt i henhold til målereglerne i Norsk Standard «Veiledning til NS 3940». Arealer er fremlagt/beregnet av selger/ arkitekt med bakgrunn i tegninger datert 27.05.25. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/ installasjoner.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Mindre arealavvik gir ikke noen av partene rett til å kreve tilleggsvederlag eller avslag i prisen.

**Tilvalg og endringer**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. boligoppføringsloven § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. boligoppføringsloven § 44.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet eiendom gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Alle tilvalg skal avklares med selger/representant for selger som vil kunne avklare hva man kan velge, til hvilken kostnad og gjeldende frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Prisene på den enkelte eiendom i prosjektet og selgers oppføring/leveranser i de ulike enheter er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøper er derfor innforstått med at kjøper ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke brukstillatelse for prosjektet som helhet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/ kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

**Salg av kontraktsposisjoner**

Kontraktsposisjonen kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper. Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 30000 inkludert mva. Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontraktsposisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

**Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av boligoppføringsloven §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr, jf. boligoppføringsloven § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med boligoppføringsloven §§ 52 og 53.

**Viktig informasjon**

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse

som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

08.07.2025

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger bl.a. på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan kreves utbedret så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

**Hvitvasking**

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

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**





Fasade Sør

1:100



H01

1:100



Fasade Vest

1:100



H02

1:100





## Byggebeskrivelse

### Enebolig med carport Stadionveien

#### Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det beskrivelsen som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet og prospekt kan vise forhold som ikke er med i leveranse, så som møblering, beplantning etc. Sjakter, kanaler og VVS føringer er ikke inntegnet, og vil bli plassert der det finnes nødvendig. Vindu og dør plassering i den enkelte bolig kan avvike noe fra generelle planer.

Stiplede vegger og dører på plantegning viser muligheter, men er ikke medregnet.

#### Konstruksjon

Bygget utføres med bærekonstruksjon i tre. Gulv i 1 etasje vil være plasstøpt betong. Resten av konstruksjonen vil være en trekonstruksjon med nødvendige stål/limtre dragere.

#### Utvendig

Utvendige fasader kles med liggende kledning levert i Møre Royal impregnert. Utvendig tak vil bli tekket med Skarpnes edelsort takstein, sorte takrenner og beslag.

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene type Gilje xtra 0,8 leveres ferdig malt fra fabrikk. Lukkevinduer vil være av typen husmorvindu. Foringer utføres i gips og det blir uten lister. Ytterdører Gilje Hades. Dør vridere og låsskilt leveres i børstet stål.

#### Innvendige himlinger

Himlingene i boligene vil være i henhold til rom skjema. Isolasjon for å tilfredsstille brann og isolasjonskrav vil bli benyttet i henhold til beregninger. For å skjule teknisk føringer, vil dette kunne medføre innboksinger som utføres i gips eller lignede. Ikke lister i tak.



#### Vegg

Innvendige vegger i boligene vil være i henhold til rom skjema. Isolasjon for å tilfredsstille brann og isolasjonskrav vil bli benyttet i henhold til beregninger. For å skjule teknisk føringer, vil dette kunne medføre innboksinger som utføres i gips eller lignede.

#### Lister

Fotlister like som gulv på alle rom unntatt rom med sluk. Utforinger og gerikter leveres hvitmalte.

#### Gulv

Gulv i boligene vil være i henhold til rom skjema.

#### Innvendige dører.

Dører i boligene leveres som fabrikk malte hvite slette dører med tettelist og flat terskel. Dørlister 10x58 hvitmalte

#### Trapp

Trapp fra Hagen type Fauna. Hvite vanger og beiset furutrinn.

#### Kjøkken

Kjøkken leveres fra Aubo. Se egne kjøkkentegninger. Hvitevarer medfølger.

#### Garderober

Det leveres ikke garderobe

#### Rørlegger/bad/sanitær.

Se utstyrsliste fra Modalsli rør AS.



**Elektro**

Strømtilførsel leveres fra eksisterende trafo i området. Komplette anlegg fra innstikk, med fordelingskap, automatsikringer og overbelastningsvern. I bolig rom monteres anlegg som skjult anlegg. Alt materiell i hvit utførelse. Antall punkter i henhold til vedlagte oversikt. Det leveres ringeklokke. Varmekabler hele 1 etasje og bad 2 etasje. Belysning i henhold til vedlagte oversikt. Det klargjøres for fiber/bredbånd (rørøpplagg ligger klart).

**Oppvarming**

Boligene leveres med varmekabler på gulv i 1 etasje og bad 2. Leveres med stålpipeline, ovn ikke inkludert.

**Ventilasjon.**

Det monteres balansert ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom/teknisk. Avtrekk fra kjøkkenvifte med kullfilter.

**Diverse utstyr**

Brannvarslig leveres ihht gjeldende krav. Det leveres 1 stk brannslukningsapparat 6kg.

**Utomhusarbeid**

Tomten overleveres med maskinplanert jord for plen og asfalt i tunet. Støpt platting foran terrassedør. Det leveres carport med sportsbod.

**Forbehold**

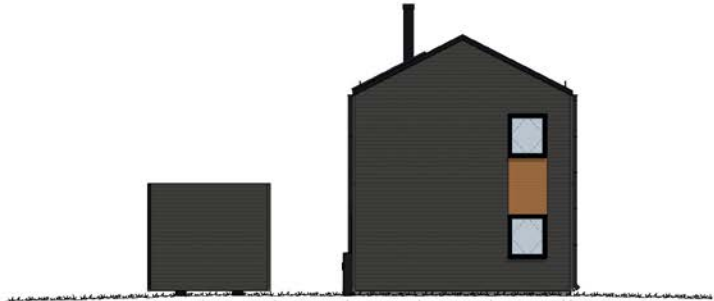
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen, og rett til endringer som måtte være nødvendige for gjennomføring av prosjektet.

Lyngdal 10.06.2025

**Romskjema  
Enebolig  
Stadionveien 39  
Thor Magne Hansen og sønn AS**

|                          | Gulv          | Vegg               | Himling    |
|--------------------------|---------------|--------------------|------------|
| <b>1 etasje</b>          |               |                    |            |
| Entre/gang 7,3 m2        | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
| Vask/teknisk 9,1 m2      | Våtromsbelegg | Fibo våtromsplater | Malt gips  |
| Wc 1,8 m2                | Våtromsbelegg | Fibo våtromsplater | Malt gips  |
| Stue/kjøkken 42,4 m2     | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
|                          |               |                    |            |
|                          |               |                    |            |
| <b>2 etasje</b>          |               |                    |            |
| Kontor/ disp 4,8 m2      | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
| Sov 11,8 m2              | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
| Sov 7,5 m2               | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
| Sov 7,5 m2               | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
| Bad 5,3 m2               | Våtromsbelegg | Fibo Våtromsplater | Malt gips  |
| Tv-stue/trapp 16 m2      | Alloc Orginal | Malt gips          | Malt gips  |
|                          |               |                    |            |
|                          |               |                    |            |
| <b>Carport/sportsbod</b> |               |                    |            |
| Carport 19,1 m2          | Betong        | Kledning           | Kledning   |
| Sportsbod 6,8 m2         | Betong        | Kryssfiner         | Kryssfiner |
|                          |               |                    |            |
|                          |               |                    |            |
|                          |               |                    |            |

Carport er mulig å endre til garasje ved i tillegg i pris.  
Tillegg for endring av farger 10 000 kr pr rom  
Våtromsplater opp til 800 kr platen  
Våtromsbelegg opp til 500 kr m2  
Kjøkken inkludert verdi 95000 kr



Fasade Nord

1:100



Fasade Øst

1:100

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet for salg og kan innebære avvik iht. TEK 17.

**TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.**

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er ferdig prosjektert.

|                                                                                                                                                                         |                                  |               |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------|
| NB! Integriert løsning er veiledende, og kan avvike fra ferdig opparbeidet tomt.                                                                                        |                                  |               |                           |
| Beliggenhet:<br>Enebolig                                                                                                                                                | Etasjer:<br>3                    | Etasjer:<br>2 | Totaleareal:<br>1566,5 m² |
| Arealer etter NS 3940:2012                                                                                                                                              |                                  | BMA TOTALT:   |                           |
| Oppvarmet BBA:                                                                                                                                                          | BBA H01 + H02 + S.800 + GARPORT: | 138,9 m²      |                           |
| 113 m²                                                                                                                                                                  | 56,5 + 56,5 + 6,8 + 19,1 m²      |               |                           |
| Arealer etter NS 3940:2023                                                                                                                                              |                                  |               |                           |
| BBA:                                                                                                                                                                    | SBA:                             | GBA:          | TBA:                      |
| 113 m²                                                                                                                                                                  | 6,2 m²                           | m²            | m²                        |
| BYGGESAMMUNE:                                                                                                                                                           | OKR-BNR:                         | POSTNR:       | POSTSTED:                 |
| Lyngdal                                                                                                                                                                 | 168/132                          | 4580          | Lyngdal                   |
| ADRESSE:                                                                                                                                                                | MNR:                             |               |                           |
| Stadionveien 39A                                                                                                                                                        | moh                              |               |                           |
| TEGNET AV:                                                                                                                                                              | KONTROLLERT AV:                  | DATE:         | FORMAT:                   |
| JRM                                                                                                                                                                     | -                                | 27.05.25      | A3                        |
| PROSJEKT:                                                                                                                                                               |                                  | PROSJEKTNR.:  |                           |
| Stolt                                                                                                                                                                   |                                  | 25-0090       |                           |
| TEGNINGEN VISER:                                                                                                                                                        |                                  | TEGNING NR.:  |                           |
| Fasade mot nord og øst                                                                                                                                                  |                                  |               |                           |
| STATUS:                                                                                                                                                                 |                                  | MÅLESTOKK:    |                           |
| Salgstegning                                                                                                                                                            |                                  | 1:100         |                           |
| TILTAKSHVER:                                                                                                                                                            |                                  |               |                           |
| Thor Magne Hansen & Sønn AS                                                                                                                                             |                                  |               |                           |
| BYGGER/BA:                                                                                                                                                              |                                  |               |                           |
|                                                                                    |                                  |               |                           |
| INGENIØR - OG ARKITEKTANTORET NORGESHUS AS, PB 1461, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 00                                                                                      |                                  |               |                           |
| TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. |                                  |               | REV. S-01                 |



Fasade Sør

1:100



Fasade Vest

1:100

MERKNADER:

Forbehold:

Tegningen er utarbeidet for salg og kan innebære avvik iht. TEK 17.

**TEGNINGEN SKAL IKKE BRUKES TIL BYGGESAK ELLER ARBEIDSTEGNINGER.**

Norgeshus har ikke ansvar for eventuelle avvik i denne fasen iht. TEK 17 da dette enda ikke er ferdig prosjektert.

|                                                                                                                                                                         |                                  |               |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------------------|
| NB! Integriert løsning er veiledende, og kan avvike fra ferdig opparbeidet tomt.                                                                                        |                                  |               |                           |
| Beliggenhet:<br>Enebolig                                                                                                                                                | Etasjer:<br>3                    | Etasjer:<br>2 | Totaleareal:<br>1566,5 m² |
| Arealer etter NS 3940:2012                                                                                                                                              |                                  | BMA TOTALT:   |                           |
| Oppvarmet BBA:                                                                                                                                                          | BBA H01 + H02 + S.800 + GARPORT: | 138,9 m²      |                           |
| 113 m²                                                                                                                                                                  | 56,5 + 56,5 + 6,8 + 19,1 m²      |               |                           |
| Arealer etter NS 3940:2023                                                                                                                                              |                                  |               |                           |
| BBA:                                                                                                                                                                    | SBA:                             | GBA:          | TBA:                      |
| 113 m²                                                                                                                                                                  | 6,2 m²                           | m²            | m²                        |
| BYGGESAMMUNE:                                                                                                                                                           | OKR-BNR:                         | POSTNR:       | POSTSTED:                 |
| Lyngdal                                                                                                                                                                 | 168/132                          | 4580          | Lyngdal                   |
| ADRESSE:                                                                                                                                                                | MNR:                             |               |                           |
| Stadionveien 39A                                                                                                                                                        | moh                              |               |                           |
| TEGNET AV:                                                                                                                                                              | KONTROLLERT AV:                  | DATE:         | FORMAT:                   |
| JRM                                                                                                                                                                     | -                                | 27.05.25      | A3                        |
| PROSJEKT:                                                                                                                                                               |                                  | PROSJEKTNR.:  |                           |
| Stolt                                                                                                                                                                   |                                  | 25-0090       |                           |
| TEGNINGEN VISER:                                                                                                                                                        |                                  | TEGNING NR.:  |                           |
| Fasade mot sør og vest                                                                                                                                                  |                                  |               |                           |
| STATUS:                                                                                                                                                                 |                                  | MÅLESTOKK:    |                           |
| Salgstegning                                                                                                                                                            |                                  | 1:100         |                           |
| TILTAKSHVER:                                                                                                                                                            |                                  |               |                           |
| Thor Magne Hansen & Sønn AS                                                                                                                                             |                                  |               |                           |
| BYGGER/BA:                                                                                                                                                              |                                  |               |                           |
|                                                                                    |                                  |               |                           |
| INGENIØR - OG ARKITEKTANTORET NORGESHUS AS, PB 1461, 7223 MELHUS, TLF. 72 85 69 00                                                                                      |                                  |               |                           |
| TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett OG EIES AV NORGESHUS AS. TEIGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING. |                                  |               | REV. S-01                 |



# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

## LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 46 96 42 53

## Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»



**Christian Tveit**  
Kunderådgiver  
Tlf. 47 66 88 60

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



**Anna S. Kvinlaug**  
Salgsleder Lister  
Tlf. 47 64 10 55

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

# Nabolagsprofil

Stadionveien 39A - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 82 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Berge skole           | 2 min      |
| Totalt 8 ulike linjer |            |
| 0.1 km                |            |
| Snartemo stasjon      | 28 min     |
| Linje F5              |            |
| 27.3 km               |            |
| Kristiansand Kjevik   | 1 t 16 min |

## Skoler

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Berge barneskole (1-7 kl.)            | 2 min  |
| 329 elever, 23 klasser                |        |
| 0.2 km                                |        |
| Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) | 14 min |
| 153 elever, 12 klasser                |        |
| 1.2 km                                |        |
| Årnes skole (1-7 kl.)                 | 5 min  |
| 123 elever, 8 klasser                 |        |
| 2.4 km                                |        |
| Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)       | 2 min  |
| 315 elever, 24 klasser                |        |
| 0.2 km                                |        |
| Lyngdal videregående skole            | 2 min  |
| 130 elever                            |        |
| 0.2 km                                |        |
| KVS - Lyngdal                         | 4 min  |
| 230 elever, 11 klasser                |        |
| 2.8 km                                |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| Eilert Sundt VGS - Agder fylkeskomm... | 3 min |
| Lyngdal VGS - Lyngdal kommune          | 3 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

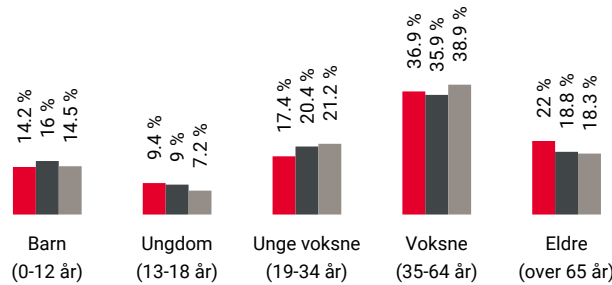
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Alleen/Bergsaker/Hamran | 3 005     | 1 382         |
| Lyngdal                 | 5 551     | 2 505         |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Filadelfia barnehage (1-5 år) | 6 min  |
| 57 barn                       |        |
| 0.5 km                        |        |
| Faråna barnehage (0-5 år)     | 15 min |
| 87 barn                       |        |
| 1.3 km                        |        |
| Lyngtua barnehage (1-5 år)    | 19 min |
| 86 barn                       |        |
| 1.7 km                        |        |

## Dagligvare

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Kiwi Lyngdal                         | 5 min |
| PostNord, søndagsåpent               |       |
| 0.4 km                               |       |
| Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As | 5 min |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Gateparkering

Lett 89/100



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



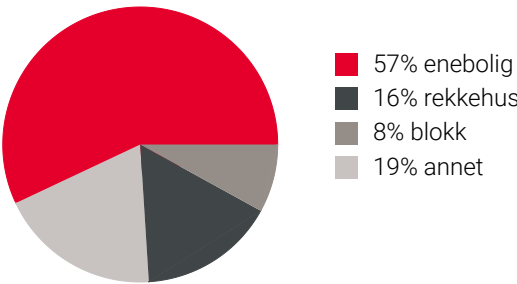
## Støynivået

Lite støynivå 83/100

## Sport

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| Berge skole                                 | 2 min  |
| Ballspill                                   |        |
| 0.2 km                                      |        |
| Lyngdal stadion                             | 2 min  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... |        |
| 0.2 km                                      |        |
| Lyngda fysikalske institutt                 | 6 min  |
| Just Padel Lyngdal                          | 17 min |

## Boligmasse



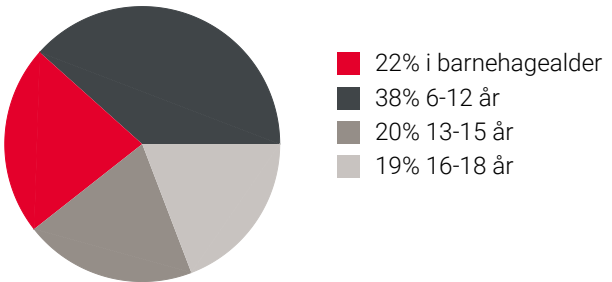
«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

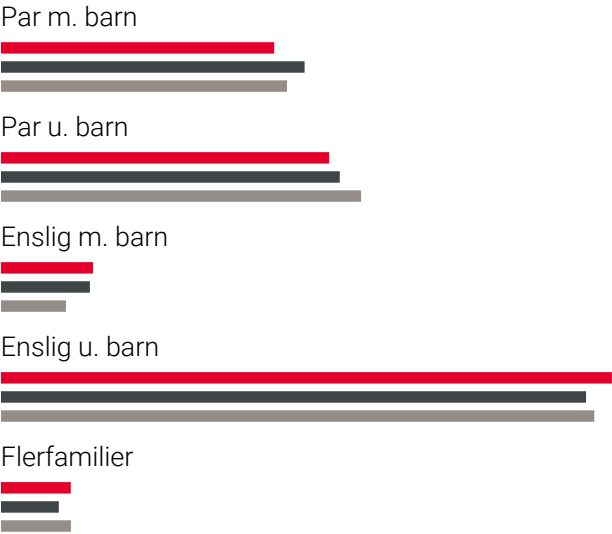
## Varer/Tjenester

|                  |       |
|------------------|-------|
| Sentrumsgården   | 5 min |
| Apotek 1 Lyngdal | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 0%                      | 44% |
| Alleen/Bergsaker/Hamran |     |
| Lyngdal                 |     |
| Norge                   |     |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



**aktiv.**  
Nybygg