

Hagekjeråsen 3A, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/ Hagekleiva - Moderne og  
pen rekkehusbolig med 3 sov. og  
garasje! Flott utsikt!**



**aktiv.**



Partner / Eiendomsmegler

**Torstein Hellestøl**

**Mobil** 995 44 665

**E-post** torstein.hellestol@aktiv.no

**Aktiv Sørlandet**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-  
**Selger:** Sindre Stordahl Mæland

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 130/136 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 157, bnr. 79  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1408250203

# Lyngdal/ Hagekleiva - Moderne og pen rekkehusbolig med 3 sov. og garasje! Flott utsikt!

Vi har for salg et nyere enderekkehus med en flott og moderne standard! Boligen ligger fint til øverst i Hagekleiva med fantastisk utsikt og gode solforhold. Svært sentralt med kort avstand til skole, barnehage og handelsparken mm.

Boligen har en smart planløsning over to plan og inneholder:  
Hovedetasje: Entre/gang med åpent inn mot stue. Flott stue med åpen løsning til kjøkken. Kjøkken har lekker innredning med god skap-og benkeplass. Store vindusflater i front, takvindu samt utgang til egen veranda. Toalettrom, gang, samt direkte gjennomgang til garasjen og utvendig bod.  
Underetasje: Gang, 2 soverom og walk-in-closet/soverom. Hovedsoverom har utgang til terrasse og plen. Flislagt bad/vaskerom og bod under trapp.

Enkel garasje i boligen og godt med biloppstillingsplass.

Velkommen!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 47  |
| Egenerklæring .....     | 66  |
| Budskjema .....         | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 130 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Bod, Bad/vaskerom, Garderobe/soverom, Soverom, Soverom 2, Gang.

1. etasje

BRA-i: 77 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Gang, Toalettrom, Gang 2 og Garasje.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod.

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

24 m<sup>2</sup> Støpt platting og plen med utgang fra underetasjen.

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse med direkte utgang fra hovedetasjen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet- Rekkehus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

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

**Adkomst**

Fra E-39, ta inn på Fiboveien ved Handelsparken - kjør 200 meter før du tar inn mot Hagen og følg veien opp til Hagekleiva. Kjør til toppen av feltet og ta til venstre inn på Hagekjeråsen. Boligen kommer så til høyre. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

**Bebyggelsen**

Nyetablert boligfelt bestående av eneboliger, leiligheter og tomannsbolig.

**Bygningssakkyndig**

Ke Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 19

Antall måneder 11

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Hadde rens av ventilasjonen i Juni.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Var et takbeslag som løsnet pga. kraftig vind. kom å fikset det. Dette var kort tid etter overtakelse av bolig i 2019.

Arbeid utført av: Agder Bolig AS.

**Innhold**

UTVENDIG

Taktekking med betongstein på hovedtak, flatt tak med takpapp.

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vannbord og vindski av tre med beslag.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i 1. etg. med glassrekkverk og støpt terrasse på mark i kjellernivå.

Garasje med ledport med elektrisk portåpner.

Støpt dekke og plen/ kunstgress i front av boligen.

#### INNVENDIG

Gulvoverflater: Laminat og belegg.

Veggoverflater: Malte overflater.

Takoverflater: Malt slett tak.

Bad/Vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak.

Oppvarming: Elektrisk.

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater. Utvendig betongmur.

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk.

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

#### VÅTROM

Bad/vaskerom:

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

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

#### KJØKKEN

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøl/frysenskap.

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter med komfyrvakt

#### SPESIALROM

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

Innredet med nedfelt vask og toalett.

Balansert ventilasjon i tak, tilluft under dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon montert i bod.

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang.  
Brannslukningsapparat er montert i gang i kjeller.  
Røkvvarslere er plassert i himling i 1. etg. og kjeller.

#### TOMTEFORHOLD

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast.  
Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle på deler av 1. etg, støpt grunnmur i kjeller.  
Forstøtningsmur i betongstein langs veien.  
Betongmur med rekkverk lang innkjørsel.  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt på to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivå.  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

#### Standard

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

#### Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er avvik:

Vegger mot terreng har dampsperre/plast bak plater. Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når vegger er under terreng, helt eller delvis ifg. Sintef Byggforsk.

##### Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

##### Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**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.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

**Parkering**

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

**Forsikringsselskap**

Fremtind

**Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energi****Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Rød

**Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi****Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 500 000

**Kommunale avgifter**

Kr 7 978

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Prognose for kommunale avgifter i 2025 antyder kr. 10 499kr.

**Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

**Formuesverdi primær (2023)**

Kr 639 041

**Formuesverdi sekundær (2023)**

Kr 2 556 164

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 79, seksjonsnummer 1 i Lyngdal kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

#### HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2009/385494-1/200 29.05.2009 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 159

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2011/174804-2/200 03.03.2011 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

Rettighetshaver: LYNGDAL KOMMUNE

ORG.NR: 922 421 498

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om

spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Bestemmelse om murer, hekker og annen beplantning.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2015/236178-1/200 16.03.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2015/933435-2/200 09.10.2015 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 67

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2016/324307-1/200 12.04.2016 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rett til oppsetting av nettstasjon.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2017/207893-2/200 08.03.2017 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 49

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 157 BNR: 52

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

2017/417122-1/200 21.04.2017, 21:00 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 244

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 156 BNR: 247

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

## GRUNNDATA

2019/1341747-1/200 11.11.2019, 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/7

2020/1930602-1/200 01.01.2020, 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 157 BNR: 79 FNR: 0 SNR: 1

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse, datert 30.11.2020.

Ferdigattest for forstøtningsmur i betong foreligger, datert 27.11.2020.

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

88 850 (Omkostninger totalt)

99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 850

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

**Meglerns vederlag**

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

6 500 Fotograf

3 200 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke, full pakke digital

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 114 450

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

**Ansvarlig megler**

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

**Ansvarlig megler bistås av**

Christine Bjørnstad

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornstad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

**Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

**Salgsoppgavedato**

09.09.2025

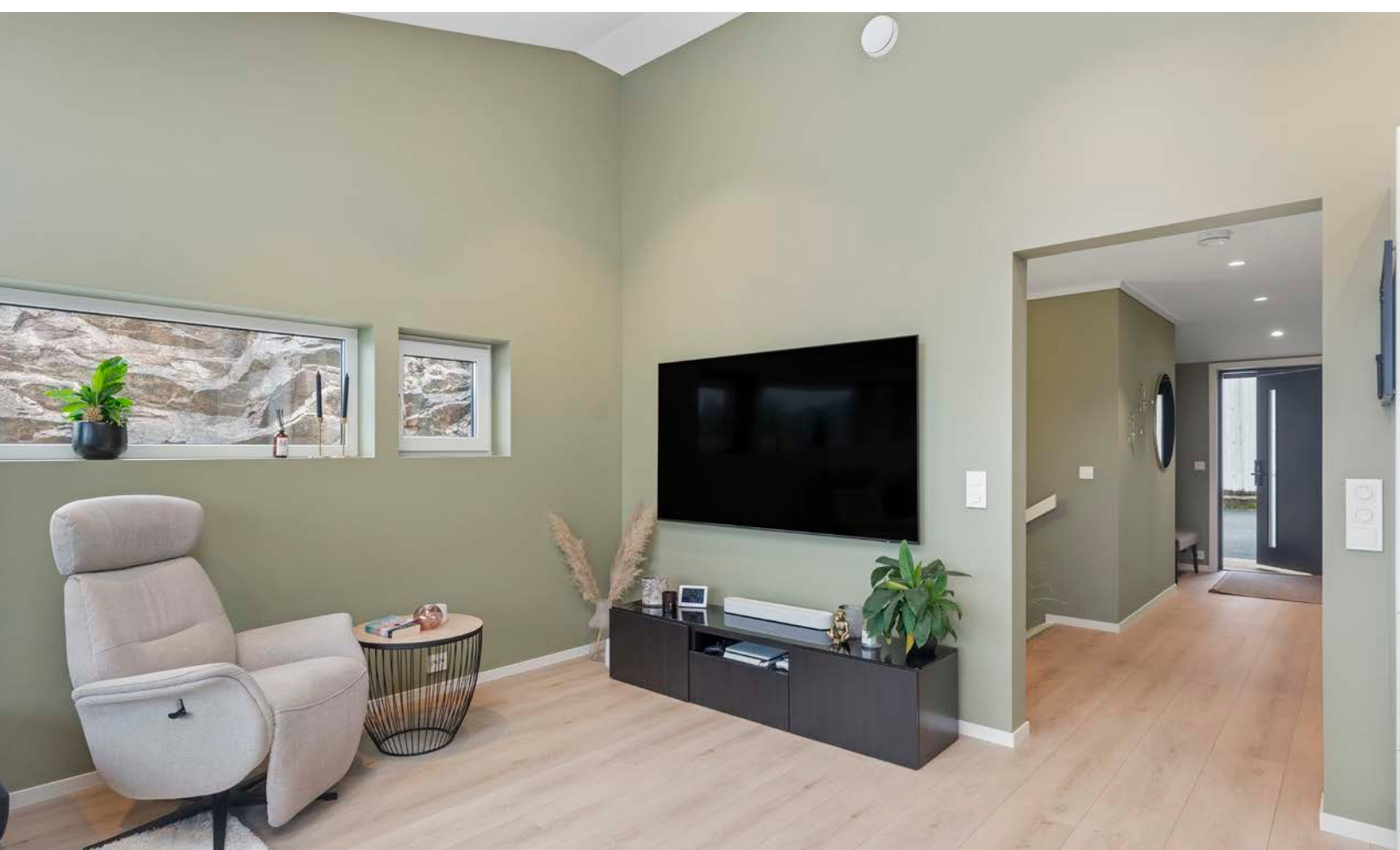


# Hovedetasje



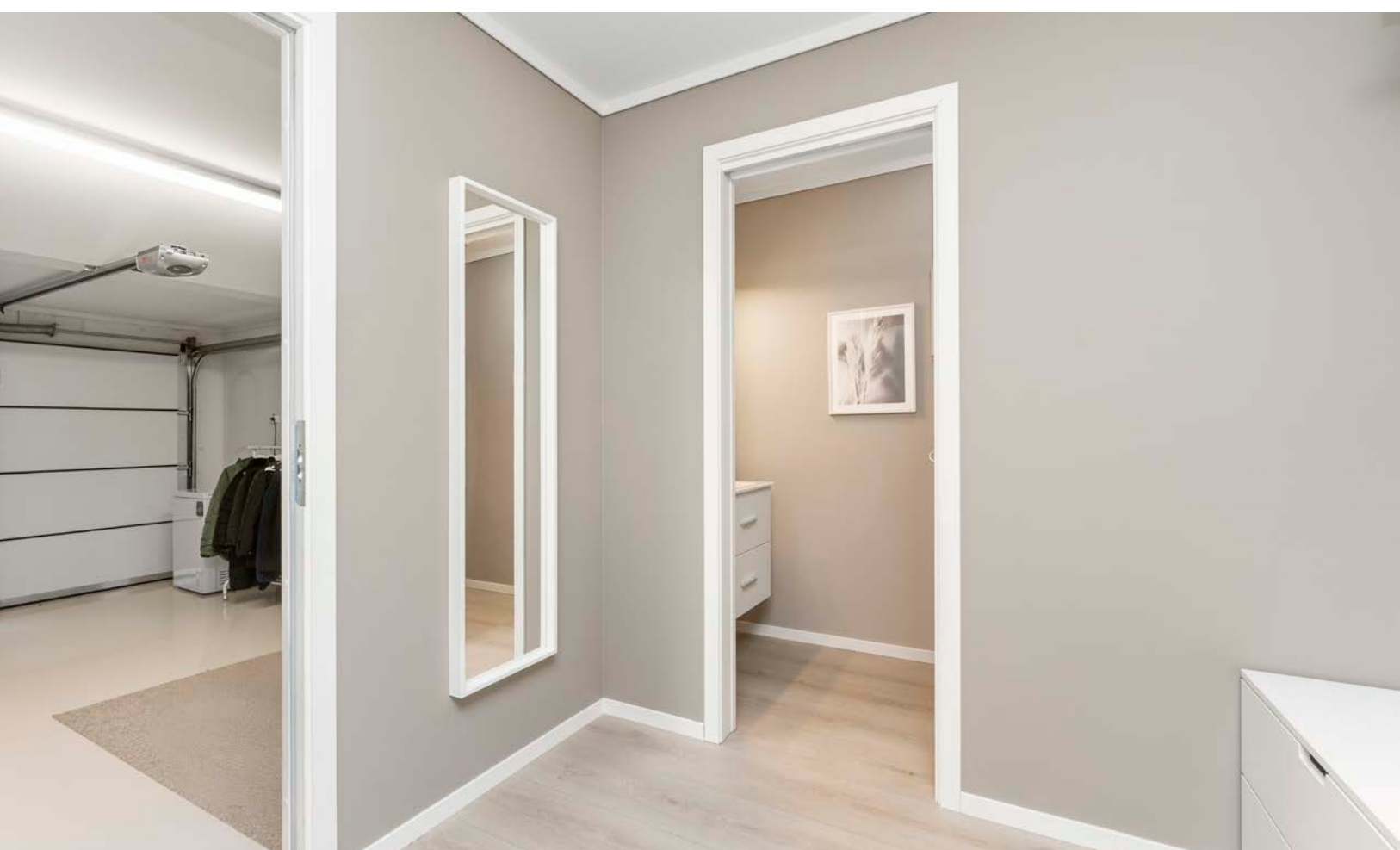












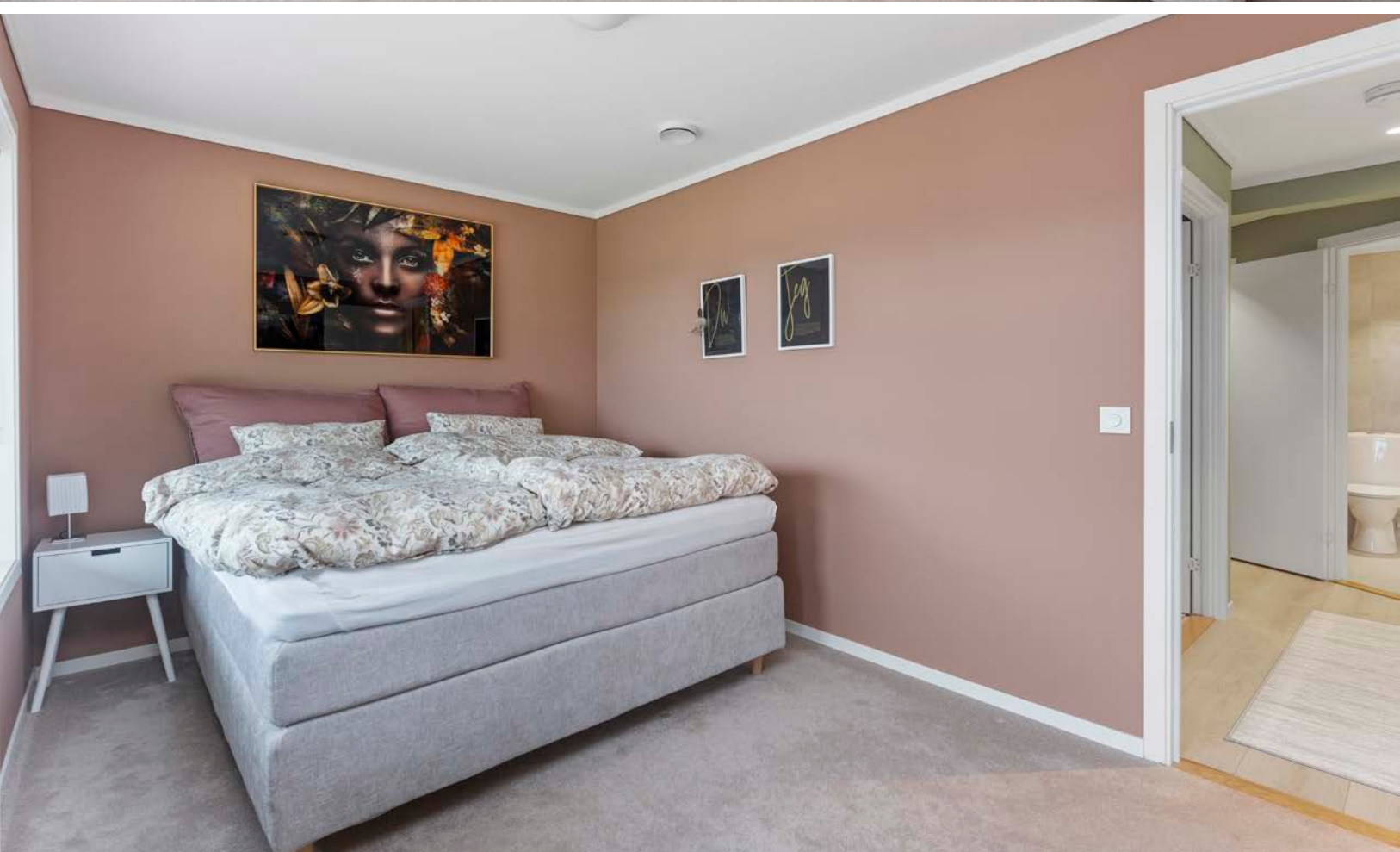


**Underretasje**













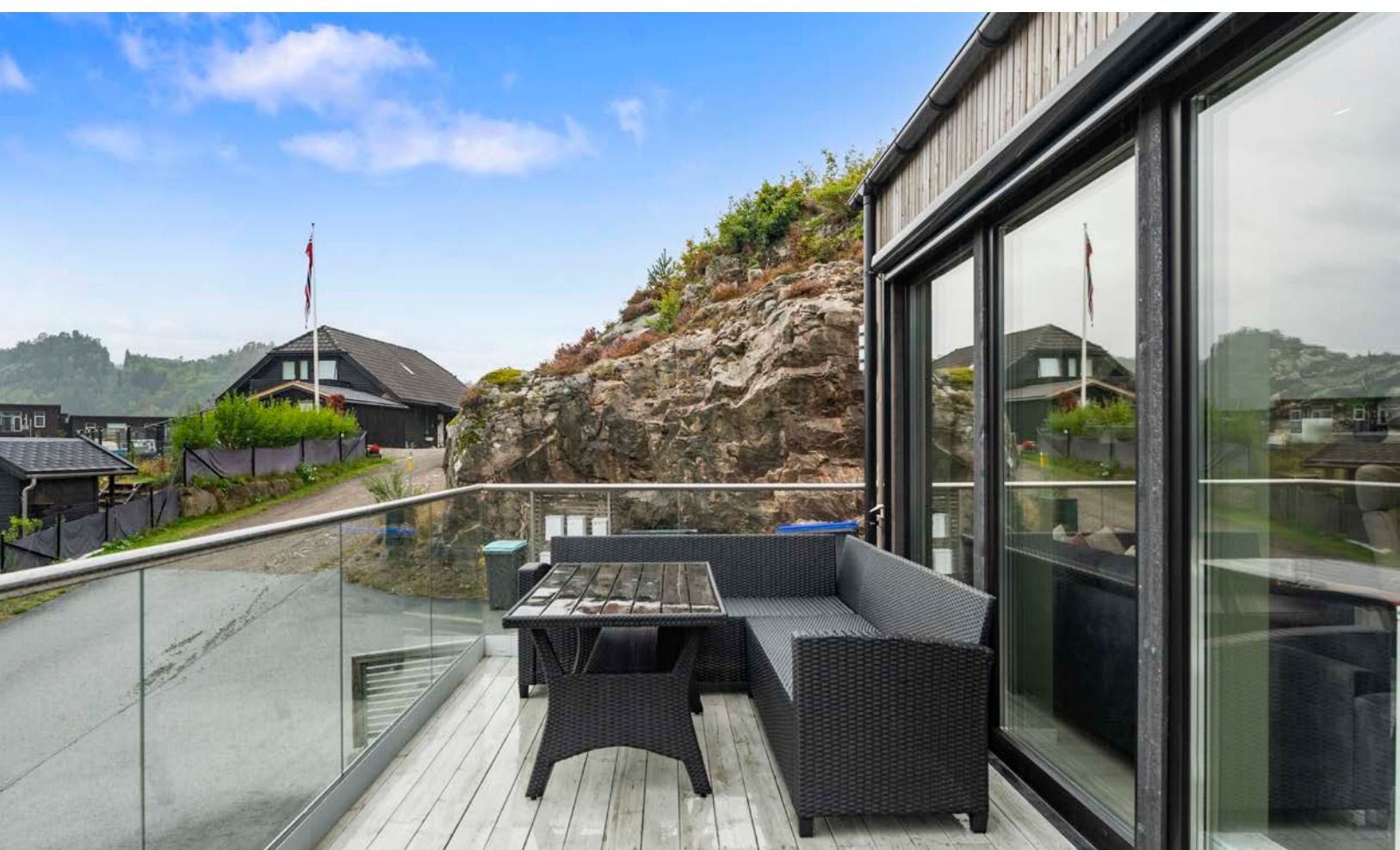
**Utvendig**

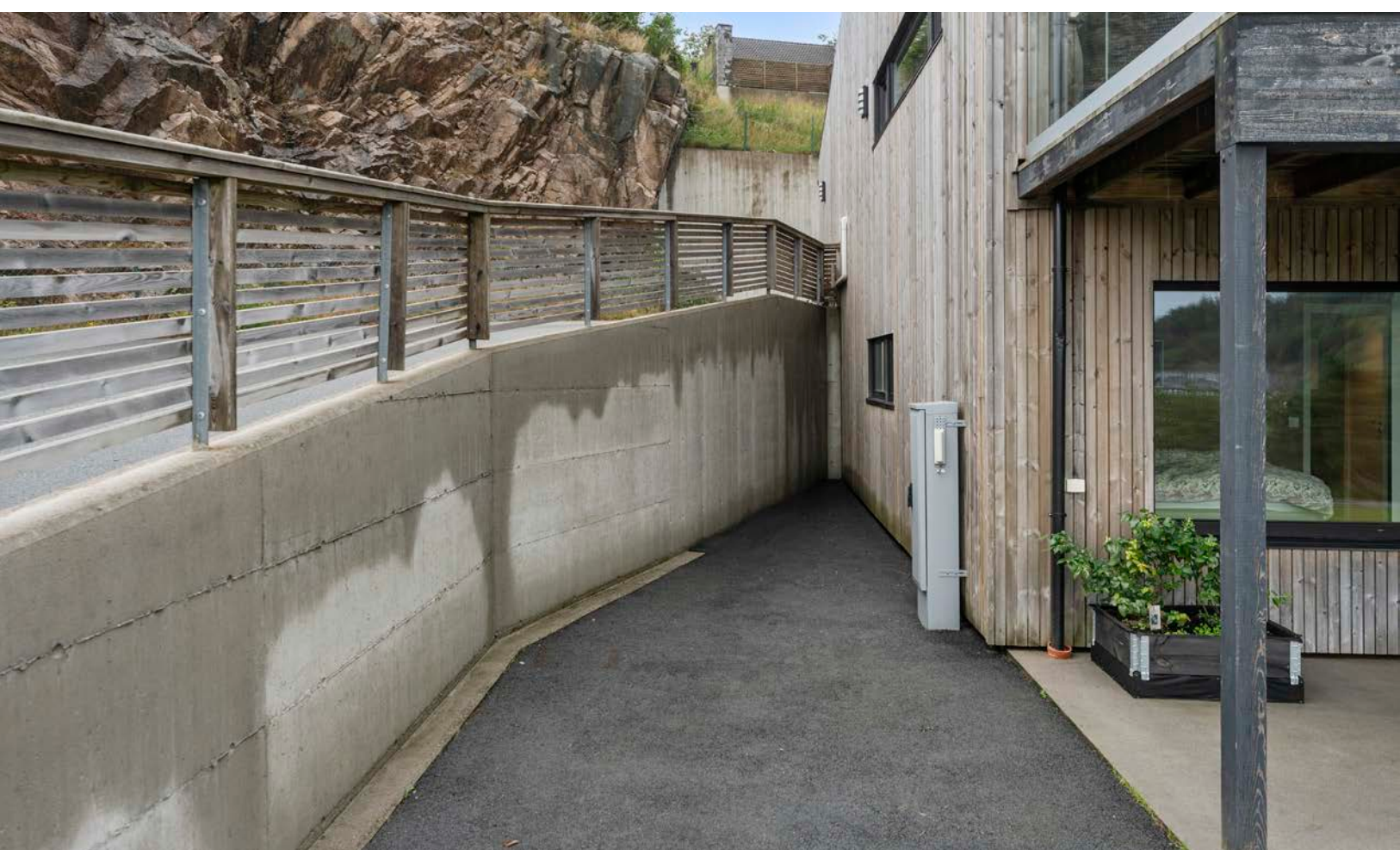




Utvendig bod med inngang gjennom dør til høyre på bildet under.















1. Etasje



2. Etasje

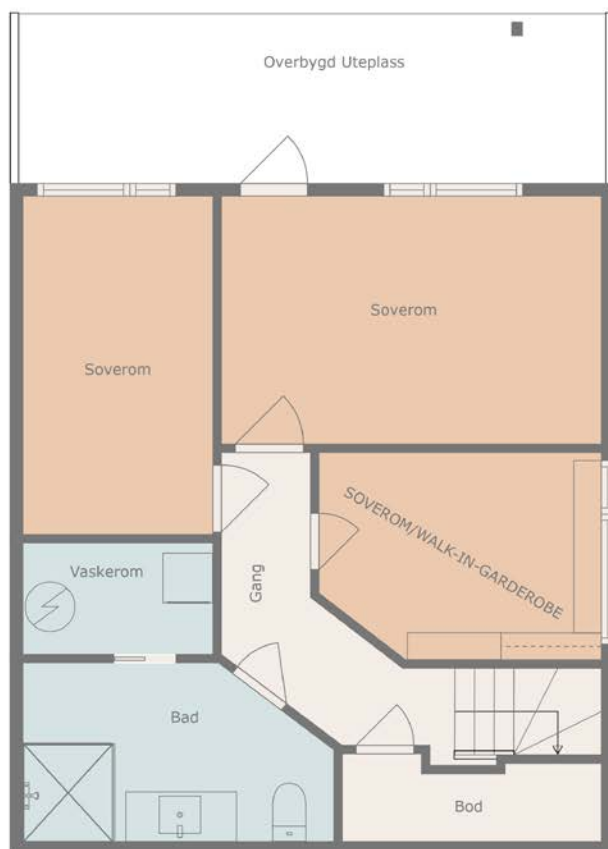
Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Hagekjeråsen 3 A, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 157, bnr. 79, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 130 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 05.09.2025

Oppdragsnr.: 20755-1323

Referansenummer: RX2114

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig

Karl Henry Englund  
Uavhengig Takstingeniør  
karl@ketakst.no  
477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med garasje fra 2019 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

Kjeller:

Garderobe, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod

1 etg:

Stue/kjøkken, gang, toalettrom, garasje, bod

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

## Rekkehus - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein på hovedtak, flatt tak med takpapp med normal slitasje.

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vannbord og vindski av tre med beslag.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i 1 etg med glassrekkverk og støpt terrasse på mark i kjellernivå.

Garasje med ledport med elektrisk portåpner.

Støpt dekke

Vegger og tak med plater på innvendig overflater

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Laminat, beleg

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Malt slett tak.

Bad/Vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig betongmur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trapp med ingen avvik

registrert, 8 vektprosent .

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

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

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Hulltaking utført i soverom bak vannskap.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøl/Fryseskap.

Laminat på gulv og malte slette vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter med komfyrvakt.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

Innredet med nedfelt vask og toalett.

Balansert ventilasjon i tak, tilluft under dør

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Vannmåler og stoppekran montert i vannskap.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon montert i bod.

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjeller.

Røkvarsler er plassert i himling i 1 etg og kjeller

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplast

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle på deler av 1 etg,

## Beskrivelse av eiendommen

støpt grunnmur i kjellerne  
Forstøtningsmur i betongstein langs veien.  
Betongmur med rekkverk lang innkjørsel  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert  
gårdsplass og plen i fra kjellernivå.  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

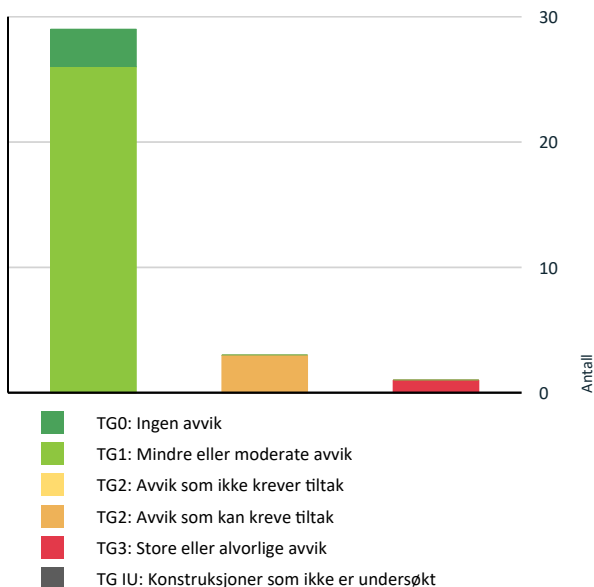
### Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

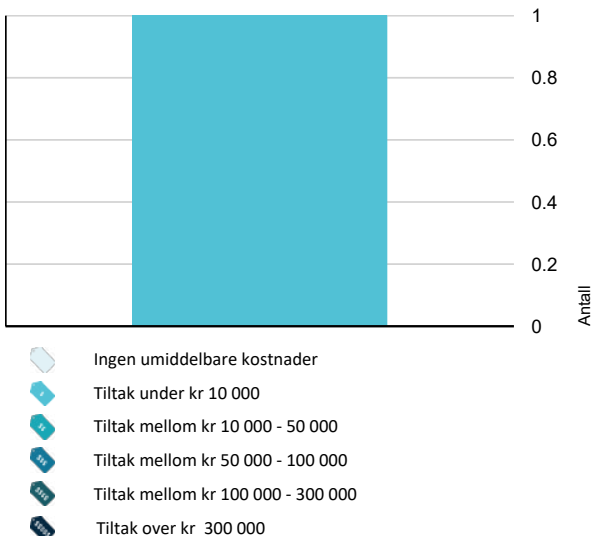
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Rekkehus.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegger mot terreng har dampsperre/plast bak plater. Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når vegger er under terreng, helt eller delvis ifg. Sintef Byggforsk.



##### Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



##### Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein på hovedtak, flatt tak med takpapp med normal slitasje.



### Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.  
Vannbord og vindski av tre med beslag.  
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

### Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

### Vinduer

Pvc vinduer med 3 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik

### Dører

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør.

Pvc balkongdør fra stue og soverom i kjelleren.

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord i 1 etg med glassrekkverk og støpt terrasse på mark i kjellernivå.  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.



### Garasje

# Tilstandsrapport

Garasje med ledport med elektrisk portåpner.  
Støpt dekke  
Vegger og tak med plater på innvendig overflater



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat, beleg

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Malt slett tak.

Bad/Vaskerom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

### TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig betongmur. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod under trapp med ingen avvik registrert, 8 vektprosent.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Vegger mot terreng har dampsperre/plast bak plater.  
Bruk av dampsperre i vegger anbefales ikke under noen omstendigheter når vegger er under terreng, helt eller delvis ifg. Sintef Byggforsk.

**Konsekvens/tiltak**

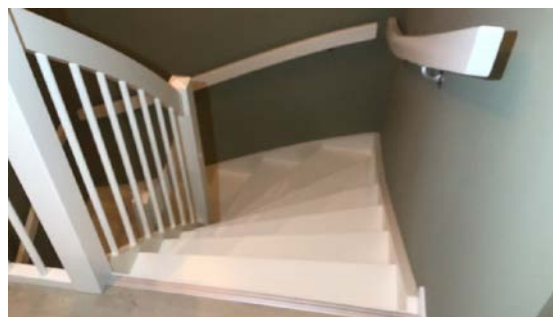
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.



### TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med malte trinn og spile rekkverk



### TG 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

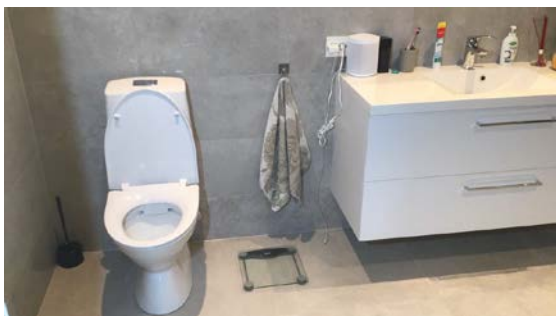
## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

## Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



Svikt i silikon fuger i dusj

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak vannskap.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

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



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilatoren med kullfilter med komfyrvakt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

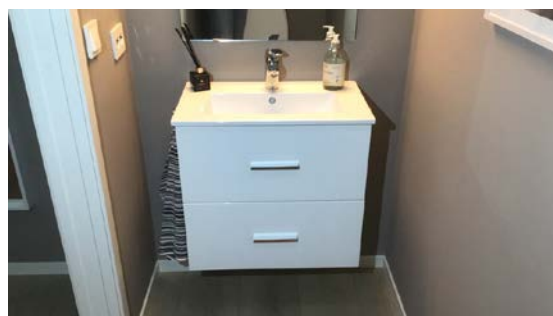


## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### 1 TG 1 Overflater og konstruksjon

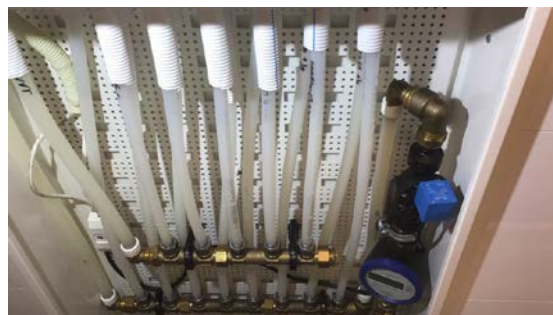
Toalettrom med laminat på gulv og malte slette vegger og tak.  
Innredet med nedfelt vask og toalett.  
Balansert ventilasjon i tak, tilluft under dør



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 1 Vannledninger

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



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Avløpsrør

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

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon montert i bod.  
Normal service og vedlikehold etter produsentens anvisninger.



## ! TG 1 Varmtvannstank

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



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Ved innstallering**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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



## 1 TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat er montert i gang i kjeller.  
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røkvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

## 1 TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er isolert og har synlig grunnmursplatt

## 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle på deler av 1 etg, støpt grunnmur i kjellerne

## 1 TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein langs veien.  
Betongmur med rekkverk lang innkjørsel

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TO 0 Terrenghold

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



## ! TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

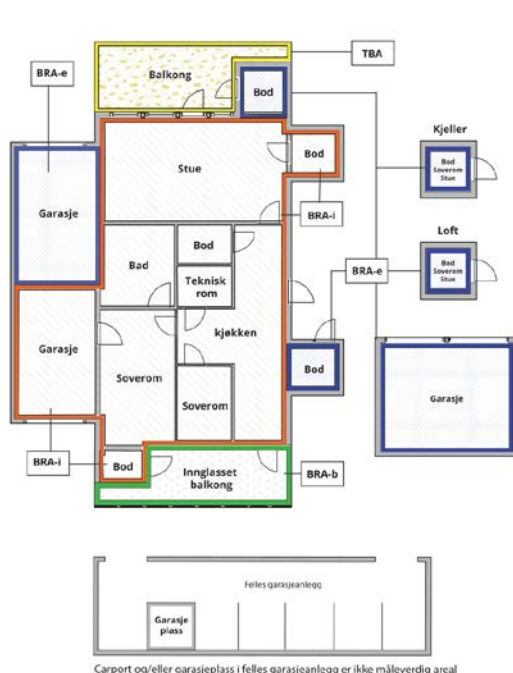
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 Etasje       | 77                            | 6                           |                            | 83  | 17                              |
| Kjeller        | 53                            |                             |                            | 53  | 24                              |
| <b>SUM</b>     | <b>130</b>                    | <b>6</b>                    |                            |     | <b>41</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>136</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Stue/kjøkken, Gang, Garasje, Toalettrom, Gang 2        | Bod                         |                            |
| Kjeller  | Bod, Bad/vaskerom, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Gang |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Rekkehus</b> | 103        | 33         |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 02.9.2025 | Karl Henry Englund | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 4225 LYNGDAL                                   | 157  | 79   |      | 1    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Hagekjeråsen 3 A             |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Mæland Sindre Stordahl |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 02.09.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Tegninger               | 05.09.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 05.09.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.09.2025 |           |
| 2       | 05.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX2114>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Sørlandet |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1408250203         |  |

|                        |
|------------------------|
| Selger 1 navn          |
| Sindre Stordahl Mæland |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Hagekjeråsen 3A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| LYNGDAL  | 4580   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år   
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  
Forsikringsselskap   
Polise/avtalnr.

Document reference: 1408250203

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde rens av ventilasjonen i Juni.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Var et takbeslag som løsnet pga. kraftig vind. kom å fikset det. Dette var kort tid etter overtakelse av bolig i 2019.

Arbeid utført av

Agder Bolig AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1408250203

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250203

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Sindre Stordahl Mæland | 97f8e2902576725354170<br>46a0e40fd4cc3aad1b5 | 26.08.2025<br>11:23:57 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1408250203

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                       |                    |                    |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 157, Bruksnr 79, Seksjonsnr 1 | <b>Kommune:</b>    | 4225 Lyngdal       |
| <b>Adresse:</b>        |                                       | <b>Grunnkrets:</b> | 201 Rom-Bringsjord |
| Veiadresse:            | Hagekjeråsen 3 A, gatenr 3960         | <b>Valgkrets:</b>  | 4 Å                |
| (fra bruksenhet)       | 4580 Lyngdal                          | <b>Kirkesogn:</b>  | 5150101 Lyngdal    |
| Oppdatert:             | 24.10.2019                            | <b>Tettsted:</b>   | 4091 Lyngdal       |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |             |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 11.11.2019        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 1/7         |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 1 821,9 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>   | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b>    | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|---------------|----------------|------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker        | 4225/157/79      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2020 | Mottaker        | 4225/157/79/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/2  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/3  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/4  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/5  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/6  | 0,0                 |
|               |                |            | Mottaker        | 4225/157/79/0/7  | 0,0                 |
| Seksjonering  | Forretning:    | 16.10.2019 | Etablert/Endret | 4225/157/79      | 0,0                 |
|               | Matrikkelført: | 16.10.2019 | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/1  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/2  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/3  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/4  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/5  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/6  | 0,0                 |
|               |                |            | Etablert/Endret | 4225/157/79/0/7  | 0,0                 |

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

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

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                             |               |       |                    |            |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                       | Bebygd areal: | 128,0 | Rammetillatelse:   | 08.04.2019 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig:    | 136,2 | Igangset.till.:    | 08.04.2019 |
| Energikilde:    |                             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |                             | BRA totalt:   | 136,2 | Midl. brukstil.:   | 30.11.2020 |
| Avløp:          |                             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): |            |
| Vannforsyning:  |                             |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 300738855                   |               |       | Antall etasjer:    | 2          |

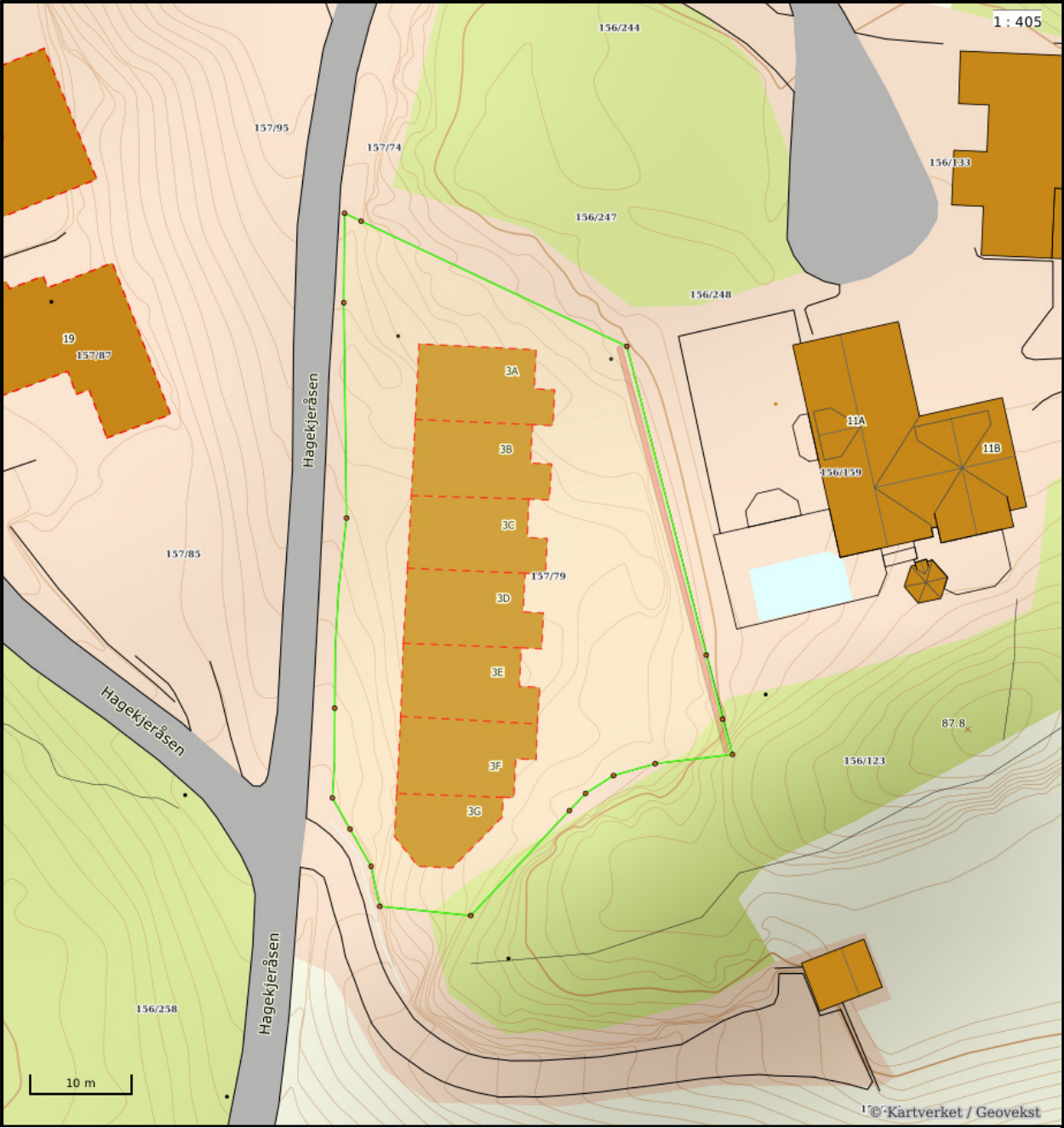
**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

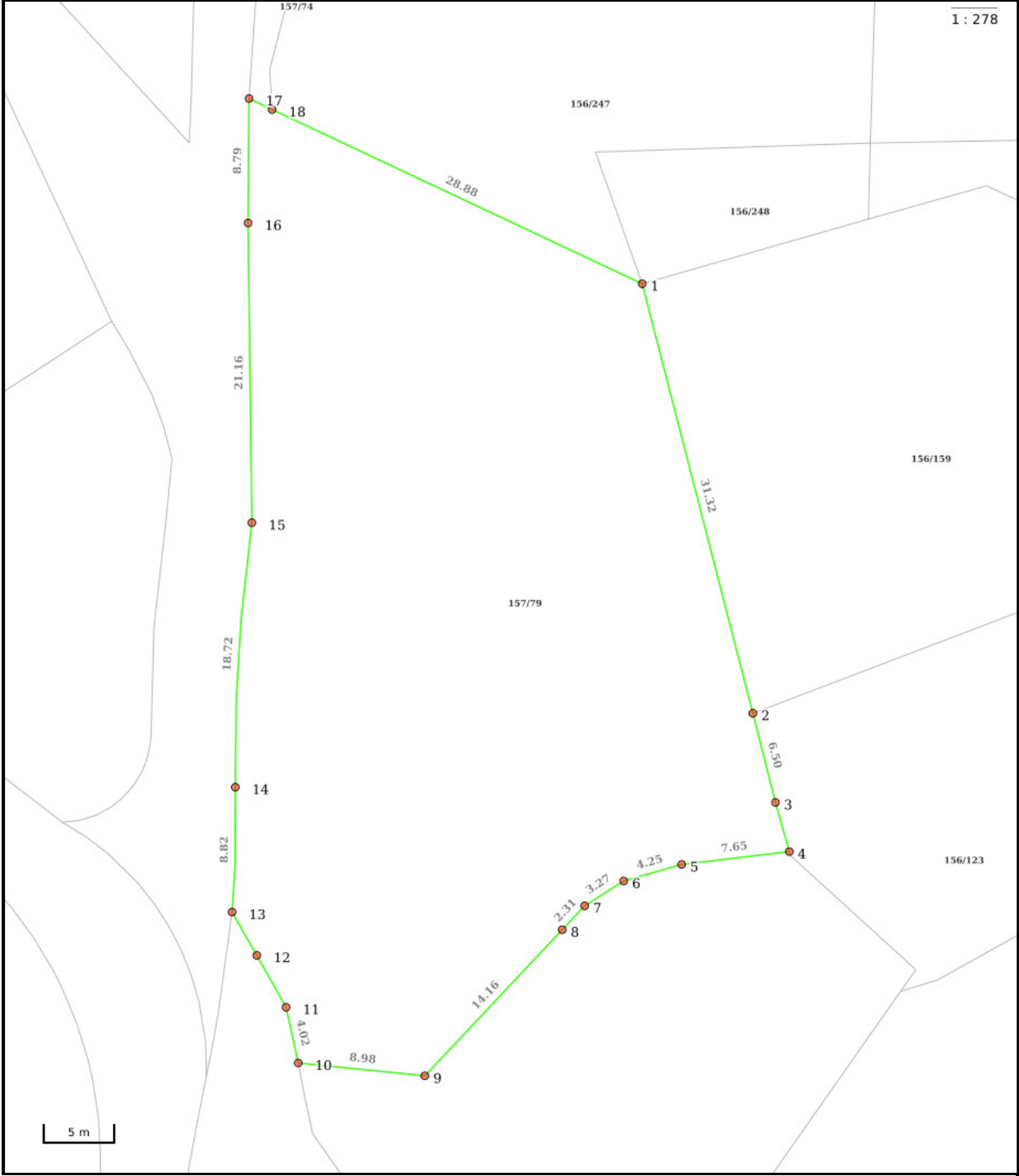
Hjelpelinjer

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

Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 821,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

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

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

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



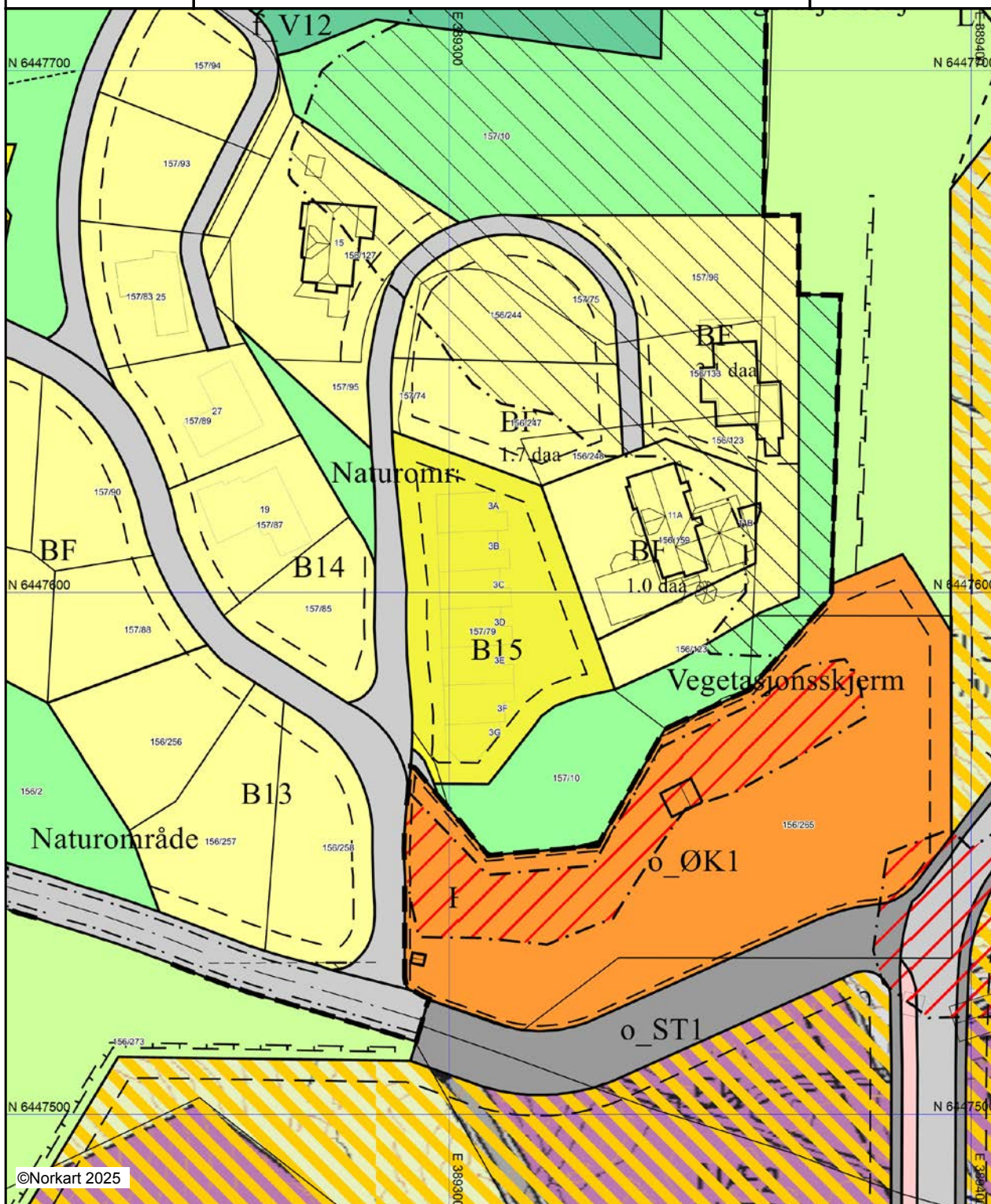
Lyngdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 157/79/0/1  
Adresse: Hagekjeråsen 3A  
Utskriftsdato: 26.08.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

 Landbruksområder

### Reguleringsplan PBL 2008

 Sikringsonegrense

 Støysonegrense

 Bestemmelsegrense

 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

 Uteoppholdsareal

 Lekeplass

 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

 Kjøreveg

 Fortau

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Naturområde

 Vegetasjonsskjerm

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

 Naturvern

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare

 Sikringsone - Frisikt

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Bestemmelseområde

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Faresonegrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert fotgjengerfelt

 Regulert støyskjerm

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal



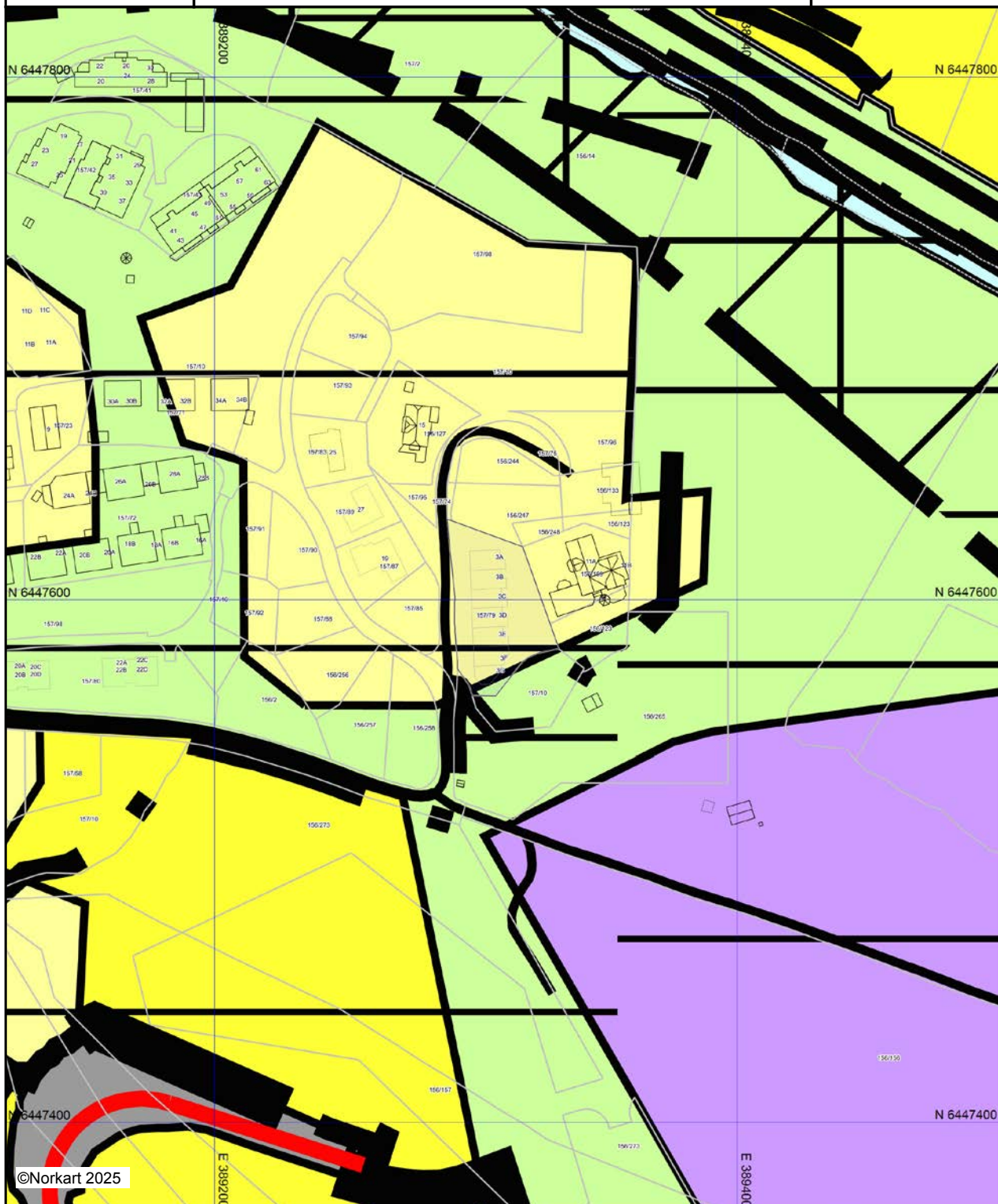
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 157/79/0/1  
Adresse: Hagekjeråsen 3A  
Utskriftsdato: 26.08.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/157/79/0/1

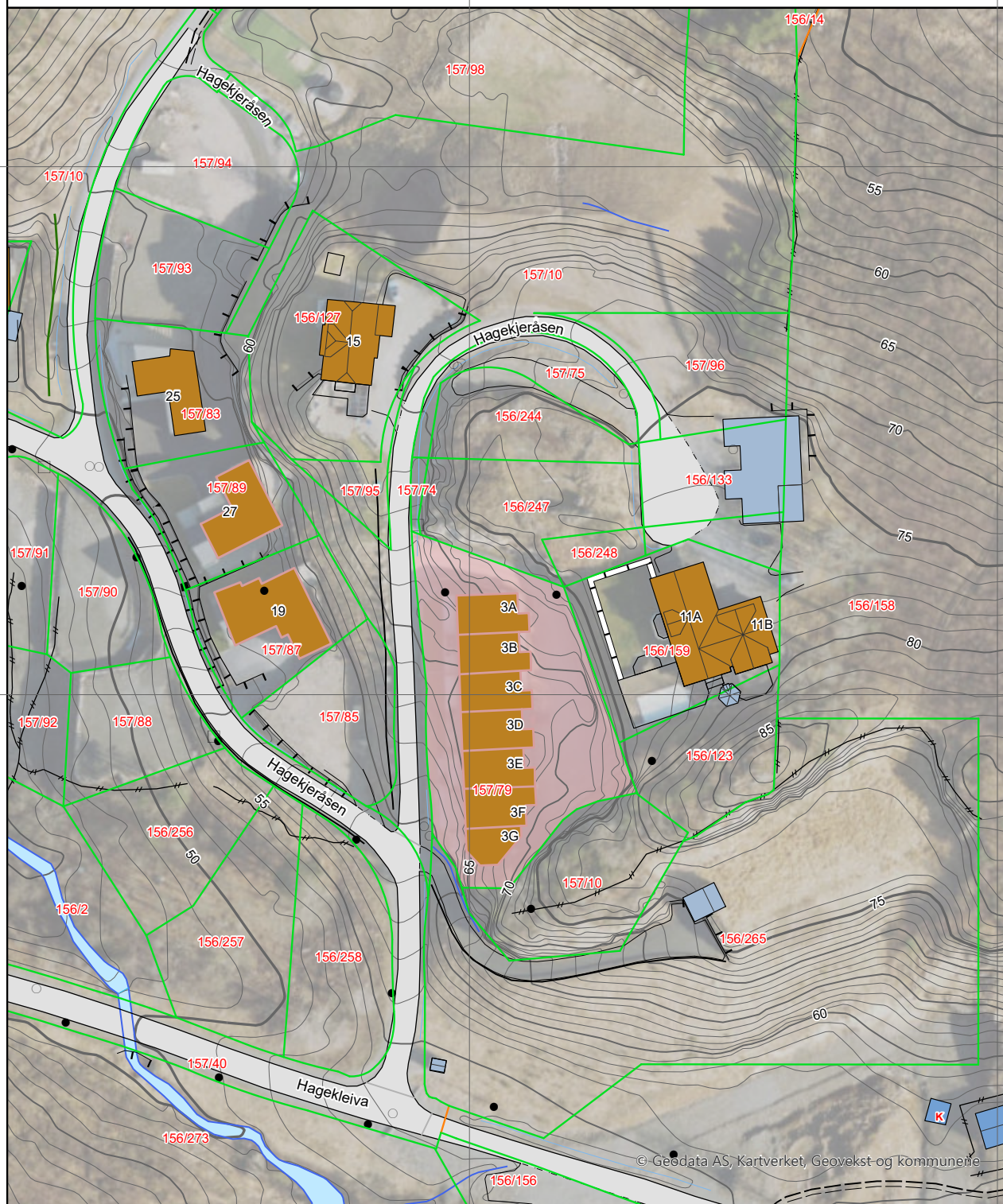
## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 26.8.2025



0 25 50 m

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

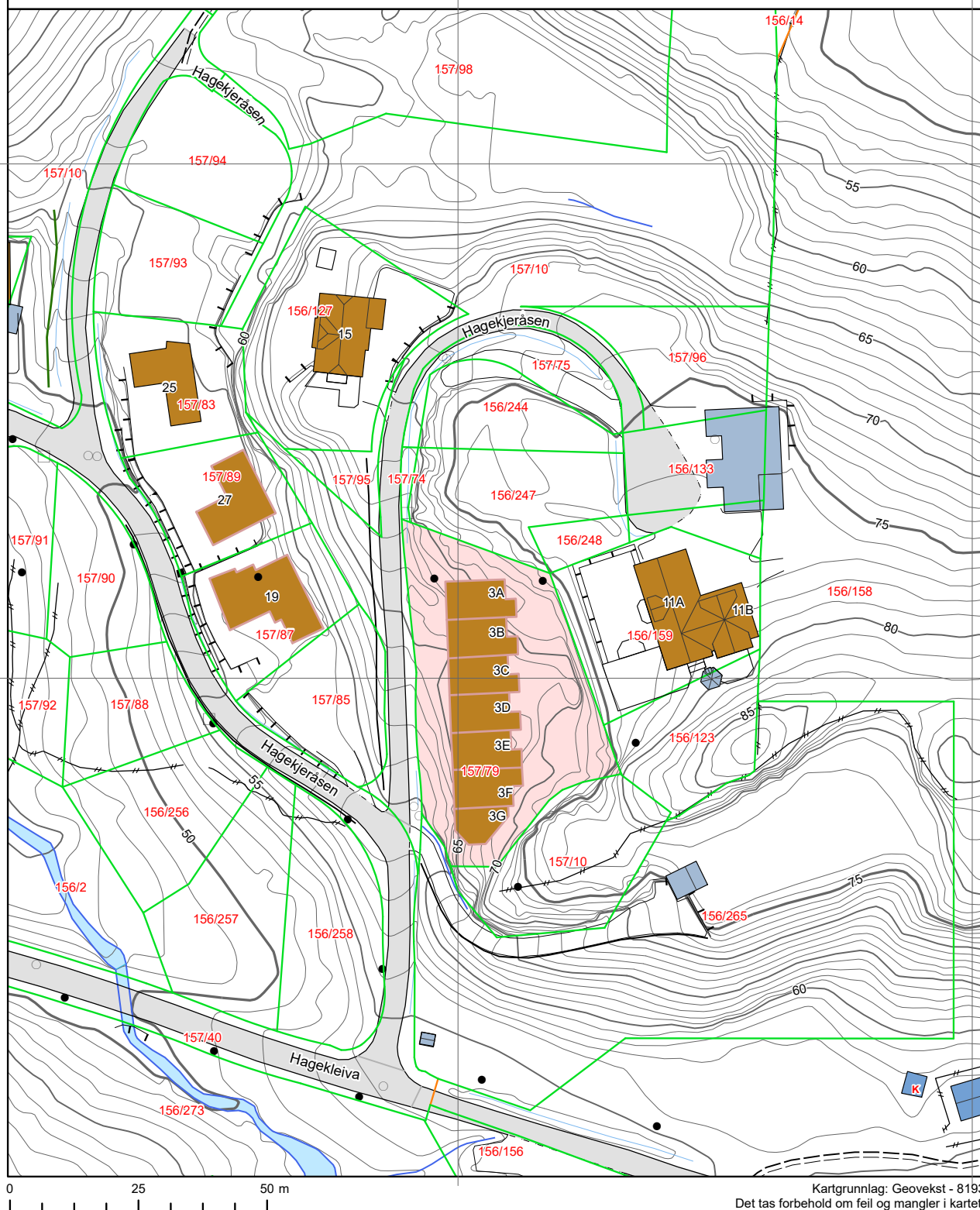
Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/157/79/0/1

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 26.8.2025



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/<br>spesifiseringer |

30 m

Legend:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- kommunalveg
- kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Annet gangareal

Map labels: Hagekjeråsen, Hagekleiva, 32A, 32B, 34A, 34B, 26B, 28A, 28B, 18A, 16B, 16A, 22C, 22D, 15, 25, 27, 19, 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 11A, 11B, 87.9, 56.5

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 26.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

|            |                               |          |     |          |    |          |  |             |   |
|------------|-------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 4225                          | Gårdsnr. | 157 | Bruksnr. | 79 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 1 |
| Adresse    | Hagekjeråsen 3A, 4580 LYNGDAL |          |     |          |    |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 201311                                                                                                                                                                                                                      |
| Navn           | Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel                                                                                                                                                                              |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                                                     |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                   |
| Ikrafttredelse | 03.09.2015                                                                                                                                                                                                                  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 76 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende                           |
|                | <b>Delareal</b> 1 746 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                                                                          |
|                | <b>Delareal</b> 1 822 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> H910<br><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                                                           |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| <b>Id</b>       | 202114                                       |
| <b>Navn</b>     | Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen |
| <b>Status</b>   | Planforslag                                  |
| <b>Plantype</b> | Kommuneplanens arealdel                      |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 201017                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Navn</b>           | Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7                                                                                                                                                                                         |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 09.12.2010                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/1255/201017%20Bestemmelser%20%20godkjent%20%20KS%2009.12.10%20-%20sign.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/1255/201017%20Bestemmelser%20%20godkjent%20%20KS%2009.12.10%20-%20sign.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> BF                                                                                                                                      |
|                       | <b>Delareal</b> 1 819 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> B15                                                                                                                                   |



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter MNAL-NPA

DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT  
PLANBESTEMMELSER  
LYNGDAL KOMMUNE



Vedtatt i KS  
9.12.10, PS 101/10

Plankart datert 11.11.09  
Revidert i hht. vedtak 25.11.09  
Revidert 23.04.10 (forslag - innspill off. ettersyn mv)  
Revidert 08.09.10 (forslag - rasvurdering)  
Revidert 04.10.10 (forslag - innspill kommuneadm)

## GENERELT

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

## PLANFORMÅL

§ 2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt 1)
  - Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (eneboligbebyggelse)
  - Bolig - konsentrert småhusbebyggelse
  - Uteoppholdsareal, f\_Utel (ball-løkke el. l)
  - Lekeplass, f\_Lek1 - f\_Lek4
- Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2)
  - Kjøreveg (o\_v1- o\_v8) og (f\_v1- f\_v11)
  - Fortau
  - Gangveg (f\_gv1)
  - Annen veggrunn grøntareal
  - Annen veggrunn tekniske anlegg
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3)
  - Naturområde
  - Park, f\_Park1
  - Vegetasjonsskjerm
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisikt, H140\_1-18
  - Støy, Rød sone, H210\_9



- Støy, Gul sone, H220\_10
- Bevaring av kulturmiljø, H570\_11

## BEBYGGELSE OG ANLEGG

### § 4. Generelt for byggeområdene

- 4.1 Utnyttelsesgrad: BYA skal være maksimalt 40 % for frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger) og maksimalt 60 % for konsentrert boligbebyggelse.
- 4.2 Byggegrenser: Plassering av nye boliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom. Garasje/ bod på inntil 50m<sup>2</sup> bebygd areal kan tillates bygd utenfor byggegrensen. Det er tillatt å bygge forstøtningsmur inntil 1 m fra regulert kjøreveg.
- 4.3 Utforming av tomt: Utnyttelsen av tomta skal være tilpasset terrenget. Med byggemelding skal leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmurer for å tilpasse terrenget skal ikke ha en høyde over 2,0 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2,0 meter. Terrenget mellom murene kan være skrånede. Store skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- 4.4 Byggetrinn: Feltet utbygges i følgende byggetrinn:
  - Trinn 1: Tomt 1-9
  - Trinn 2: Tomt 59-77
  - Trinn 3: Tomt 21-29 og 83
  - Trinn 4: Tomt 10-20 og 30-38
  - Trinn 5: Tomt 39-58
  - Trinn 6: Tomt 78-82
- 4.5 Kjøreveg: Skråninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med kjøreveg til tomtene vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs vegen. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget.



4.6 Radon: Det skal gjøres radontiltak i all ny bebyggelse med mindre undersøkelser viser at slike tiltak ikke er nødvendige.

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

## § 5. Frittliggende småhusbebyggelse

5.1 Generelt: Tomtene kan bebygges med eneboligbebyggelse

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

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

5.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.

5.4 Skredtiltak tomt 36, 79

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

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

## § 6. Konsentrert boligbebyggelse

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

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

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



6.3 Garasje / bod: Innenfor BYA er det tillatt å oppføre garasjeanlegg og boder. Mønehøyde og gesimshøyde skal være hhv maksimalt 6 m og 3 m fra planert terreng.

6.4 Skredtiltak tomt 35, 74

Tomt 35: Tomten terrasseres for å oppnå en stabil skråning.

Tomt 74: Ved opparbeidelse av tomt skal en eventuell fjellskjæring sikres, med mindre det kan påvises at det ikke er behov for en slik sikring.

6.5 Lekeplass tomt 9

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

§ 7. Uteoppholdsareal, f\_Utel

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

§ 8. Lekeplass, f\_Lek1 - f\_Lek6

Lekeplassene er fellesarealer. F\_Lek1 er felles for tomtene i byggetrinn 1. f\_Lek2 er felles for alle tomtene i planområdet. f\_Lek3 er felles for tomtene i byggetrinn 3 og 4. f\_Lek4 og f\_Lek5 er felles for tomtene i byggetrinn 5. f\_Lek6 er felles for tomt 61-64, 66-67, 74-77 samt tomtene i byggetrinn 6. Lekearealene skal være universelt utformet og opparbeides med minimum sand, benk og noe fast dekke. Kvartalslekeplass, f\_Lek2 skal planeres og senkes ca 1 m under vegnivå for å skille lekearealer fra biltrafikk. Det finnes særskilte rekkefølgekrav for opparbeidelse av de ulike lekeplassene, se § 16.

## SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9. Kjøreveg

Vegene i planen er delt inn i Offentlig veg (o\_v1- o\_v8) og Felles veg (f\_v1- f\_v11).

Veier er lagt hensiktsmessig inn mellom tomtene i planen. Vegbredden er så stor at det er tatt høyde for skulder og grøft, med forbehold om at det kan bli visse inngrep i tiliggende 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.

§ 14 Vegetasjonsskjerm

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

§ 15. Park, f\_Park1

Det er kun arealet med feltnavn f\_Park1 i plankartet som er parkareal. Parkarealet er et fellesområde, felles for alle boenhentene i planområdet. Parkområdet skal benyttes som et rekreasjonsområde for beboere i boligfeltet. Området planeres og opparbeides.

## HENSYNSSONER

§ 16 Frisikt H140\_1- H140\_18

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

§ 17 Støy, H210\_19 og H220\_20

Innenfor gul sone (H220\_20) skal støynivå på boligtomter ikke overskride 55 DBA. Innenfor rød sone (H210\_19) kan det ikke legges til rette for noen form for aktiviteter. I Naturområdet ved tomt 73 skal støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i



form av støyvoll eller støyskjerm opparbeides som vist på plankartet.  
Se også rekkefølgebestemmelser § 23

§ 18 Bevaring av kulturmiljø, H570\_21

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

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

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

|         |              |
|---------|--------------|
| f_Lek1: | byggetrinn 1 |
| f_Lek2: | byggetrinn 2 |
| f_Lek3: | byggetrinn 3 |
| f_Lek4: | byggetrinn5  |
| f_Lek5: | byggetrinn 5 |
| f_Lek6: | byggetrinn 2 |
| f_Utel: | byggetrinn 5 |

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

§ 21 Før brukstillatelse for boliger gis, skal gang- og sykkelveg fra  
Fiboveien og frem til Hagen bru, opparbeides i hovedsak i hht.  
reguleringsplan for Hagen / Herdalen, vedtatt i 2007.

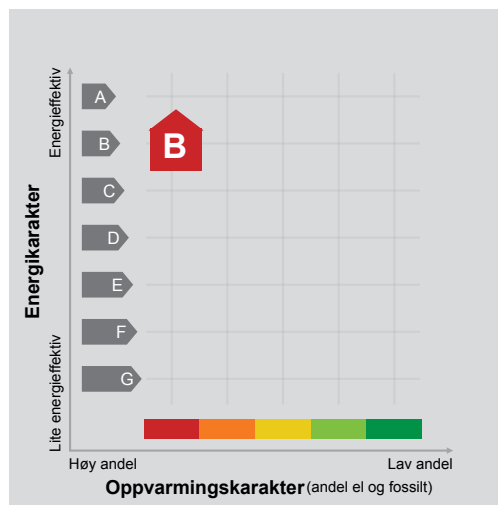
§ 22 Før det gis byggetillatelse for boliger, tomt 10 og videre, må  
kommunal vei (Hagenveien) og fortau som angitt på plankartet, være  
opparbeidet i hele planområdet.

§ 23 Innenfor tomter 54-55, 65 og 76 -82 i B21 og B24 skal det opparbeides  
støyskjerming som oppfyller krav til støynivå for tomtene, i form av  
støyvoll eller støyskjerm før boliger kan tas i bruk. Der dette er  
hensiktsmessig kan det opparbeides felles støyskjerming for flere  
tomter. Regulert støyskjerming i Naturområdet ved tomt 73 skal  
opparbeides som vist i plankartet før boliger på tomtene 71-73 kan  
tas i bruk.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hagekjeråsen 3A          |
| Postnummer        | 4580                     |
| Sted              | LYNGDAL                  |
| Kommunenavn       | Lyngdal                  |
| Gårdsnummer       | 157                      |
| Bruksnummer       | 79                       |
| Seksjonsnummer    | 1                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300738855                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-166070 |
| Dato              | 09.09.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



# Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 26.08.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

|                   |                               |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4225                          | <b>Gårdsnr.</b> | 157 | <b>Bruksnr.</b> | 79 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Hagekjeråsen 3A, 4580 LYNGDAL |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024 |
|------------|------------------------|
| Avløp      | 2 208,52 kr            |
| Renovasjon | 4 037,00 kr            |
| Vann       | 1 732,90 kr            |
| <b>Sum</b> | <b>7 978,42 kr</b>     |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                               | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         |
|------------------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|
| Abonnement vann                    | 15% | 1 stk    | 1497.76    | 1/1   | 0 %        | 1 497,76 kr         |
| Forskudd vann                      | 15% | 57 m3    | 19.40      | 1/1   | 0 %        | 1 105,95 kr         |
| Abonnement avløp                   | 15% | 1 stk    | 2027.68    | 1/1   | 0 %        | 2 027,68 kr         |
| Forskudd avløp                     | 15% | 57 m3    | 28.58      | 1/1   | 0 %        | 1 628,79 kr         |
| Grunngebyr renovasjon bolig        | 25% | 1 stk    | 1022.00    | 1/1   | 0 %        | 1 022,00 kr         |
| Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet | 25% | 1 stk    | 3788.00    | 1/1   | 0 %        | 3 788,00 kr         |
| Rabatt samarbeid bolig, renovasjon | 25% | 1 stk    | -571.00    | 1/1   | 0 %        | -571,00 kr          |
|                                    |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>10 499,18 kr</b> |

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Lyngdal kommune

**Adresse:** Postboks 353, 4577 Lyngdal

**Telefon:** 38334000

Utskriftsdato: 26.08.2025

### Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

|                   |                               |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 4225                          | <b>Gårdsnr.</b> | 157 | <b>Bruksnr.</b> | 79 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 1 |
| <b>Adresse</b>    | Hagekjeråsen 3A, 4580 LYNGDAL |                 |     |                 |    |                 |  |                    |   |

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 10029001  | 189   | 12.12.2024 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 58           |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

**AGDER BOLIGBYGGING AS**  
Sommerkroveien 6A

**4515 MANDAL**

### Midlertidig brukstillatelse for

|                          |     |            |            |
|--------------------------|-----|------------|------------|
| Saksnr                   |     | Løpenr     |            |
| 2019/137                 |     | 34228/2020 |            |
| Eiendom/byggested        |     |            |            |
| Hagekleiva, 4580 LYNGDAL |     |            |            |
| Gnr                      | Bnr | Festenr    | Seksjonsnr |
| 157                      | 79  |            |            |

Tiltakshaver (linje1) og ansvarlig søker (linje 2):

AGDER BOLIGBYGGING AS

| Vedtak                                                | datert     |
|-------------------------------------------------------|------------|
| Byggetillatelse, vedtaks nr. 160/19                   | 08.04.2019 |
| Endringstillatelse, vedtaks nr. 611/19                | 10.10.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse snr.1, vedtaks nr. 674/19 | 10.11.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse snr.2, vedtaks nr. 618/19 | 10.11.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse snr.3, vedtaks nr. 729/19 | 03.12.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse snr.4, vedtaks nr. 545/20 | 08.07.2020 |
|                                                       |            |

| Nye søknadsdokumenter                                              | mottatt    |
|--------------------------------------------------------------------|------------|
| Søknad om midlertidig brukstillatelse for snr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7. | 26.11.2020 |
|                                                                    |            |

| Spesifikasjon                                                                                                                                              |             |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Tiltaket/byggets art                                                                                                                                       |             |                 |
| Bygging av rekkehus bestående av 7 boenheter på eiendommen gnr. 157, bnr. 79 -Hagekleiva, 4580 LYNGDAL.                                                    |             |                 |
| Vedtak fattet av                                                                                                                                           | Vedtak dato | Vedtaksnr.      |
| Kommunedirektøren                                                                                                                                          | 30.11.2020  | <b>917/2020</b> |
| <b>Merknader</b>                                                                                                                                           |             |                 |
| Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, byggetillatelse og endringstillatelse for det aktuelle tiltaket på gnr. 157, bnr. 79. |             |                 |

Fra ansvarlig søker foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse for snr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7, datert 26.11.2020. Det opplyses i søknaden at tiltaket per i dag har tilstrekkelig sikkerhetens nivå til å bli tatt i bruk. I forhold til gjenstående arbeider frem mot 30.12.2020 heter det at:

**Snr.6 skal ferdigstilles i løpet av desember og det vil da bli søkt om ferdigattest.**

**Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.**

**Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.**

#### Feier:

|                  |     |   |    |  |        |   |
|------------------|-----|---|----|--|--------|---|
| Har bygget pipe? | Nei | x | Ja |  | Antall | 0 |
|------------------|-----|---|----|--|--------|---|

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med **kr 4.000,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.

#### Vilkår

|   |                                                                                         |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Midlertidig brukstillatelse gjelder kun for snr. 1, 2, 3, 4, 5 og 7.                    |
|   | Dette vedtaket erstatter tidligere gitte vedtak om midlertidig brukstillatelse i saken. |
| 2 | Søknad om ferdigattest må innsendes innen 30.12.2020*.                                  |

- \* Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. PBL § 21-10, 3.ledd, siste punkt.

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

Vennlig hilsen

Ole Njerve Stensøy  
Byggesaksbehandler

Sted: Lyngdal, Dato: 30.11.2020

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

**Kopi til:**

Sindre Stordahl Mæland  
Erik Hagen  
Kari Anita Skardal  
Tom Skardal  
Tanja Belland  
Siarhei Klopau

Hagekjeråsen 3 A  
Hagekjeråsen 3 B  
Hagekjeråsen 3 C  
Hagekjeråsen 3 C  
Hagekjeråsen 3 D  
Hagekjeråsen 3 D

Lyngdal  
Lyngdal  
Lyngdal  
Lyngdal  
Lyngdal  
Lyngdal



AGDER BOLIGBYGGING AS  
Veverigata 12  
4514 MANDAL

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

|                                         |
|-----------------------------------------|
| <b>Tiltakshaver og ansvarlig søker:</b> |
| AGDER BOLIGBYGGING AS                   |

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

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

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

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

**Vennlig hilsen**

**Bjørnar A. Olsen**  
**Byggesaksbehandler**

Sted: Lyngdal,      Dato:

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakerliste:

AGDER BOLIGBYGGING AS

Veverigata 12

MANDAL

## Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602598423  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 946485764 Navn LINGDAL KOMMUNE Adresse Postboks 353, 4577 LINGDAL

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 916620209 Navn AGDER BOLIG AS Bruksenhet Sommerkrovelen 6A, 4515 MANDAL

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1032 Gnr 157 Bnr 79

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 1   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 2   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 3   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 4   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 5   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 6   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |
| 1032 | 157 | 79  | 0   | 7   | 1 / 7      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1341747 Tinglyst: 11.11.2019  
 STATENS KARTVERK



Sak 2019/2325 Lu Frasteked

16.10.2019 12.17

Side 1 av 1

## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                            |               |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                            |               |
| Kommunens navn                                                        | Kommunens adresse          | Kontaktperson |
| Lyngdal kommune                                                       | Postboks 353, 4577 Lyngdal |               |

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

|                   |                    |                     |               |
|-------------------|--------------------|---------------------|---------------|
| Navn              | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse       |               |
| Rune Johnsen      | 031086 [redacted]  | rune@agder-bolig.no |               |
| Adresse           | Postnummer         | Poststed            | Telefonnummer |
| Sommerkroveien 64 | 4515               | Mandal              | 90739455      |

### 2. Opplysninger om eiendommen

|            |                |          |          |          |
|------------|----------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 1032       | Lyngdal        | 157      | 79       |          |

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

|                                  |                |                             |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn           | Eierandel (oppgis som brøk) |
| 916620209                        | Agder Bolig AS | 1/1                         |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |
|                                  |                |                             |

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |
|-----------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| S.nr            | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr                                                                                                                                                         | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal |
| 1               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 13                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 2               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 14                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 3               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 15                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 4               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 16                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 5               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 17                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 6               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 18                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 7               | B      | 1                                                                                                                                                 |               | 19                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 8               |        |                                                                                                                                                   |               | 20                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 9               |        |                                                                                                                                                   |               | 21                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 10              |        |                                                                                                                                                   |               | 22                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 11              |        |                                                                                                                                                   |               | 23                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| 12              |        |                                                                                                                                                   |               | 24                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |
| Sum tellere: 7  |        |                                                                                                                                                   |               | Nevner = 7                                                                                                                                                   |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| Dato     | Innsenderens underskrift |
| 03.10.19 | <i>Rune Johnsen</i>      |

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom  
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,  
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

03.10.19

Innsenderens underskrift

RUNE JOHANSEN

| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                 | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene                                                                                                                                       |
| b)                                 | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig                                                                                                                   |
| c)                                 | Sameiets vedtekter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d)                                 | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                          |
| e)                                 | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f)                                 | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur                                                                                                                |
| g)                                 | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.                                                                                                                                                                       |

| 9. Innsendte plantegninger          |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen |

| 10. Underskrifter                |                                                   |                                                                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>Mandal, 03.10.19 | Hjemmelshavers underskrift<br><i>RUNE JOHNSEN</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Rune Johnsen For Agder Bolig AS<br>orgnr. 916 620 209 |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                                                          |

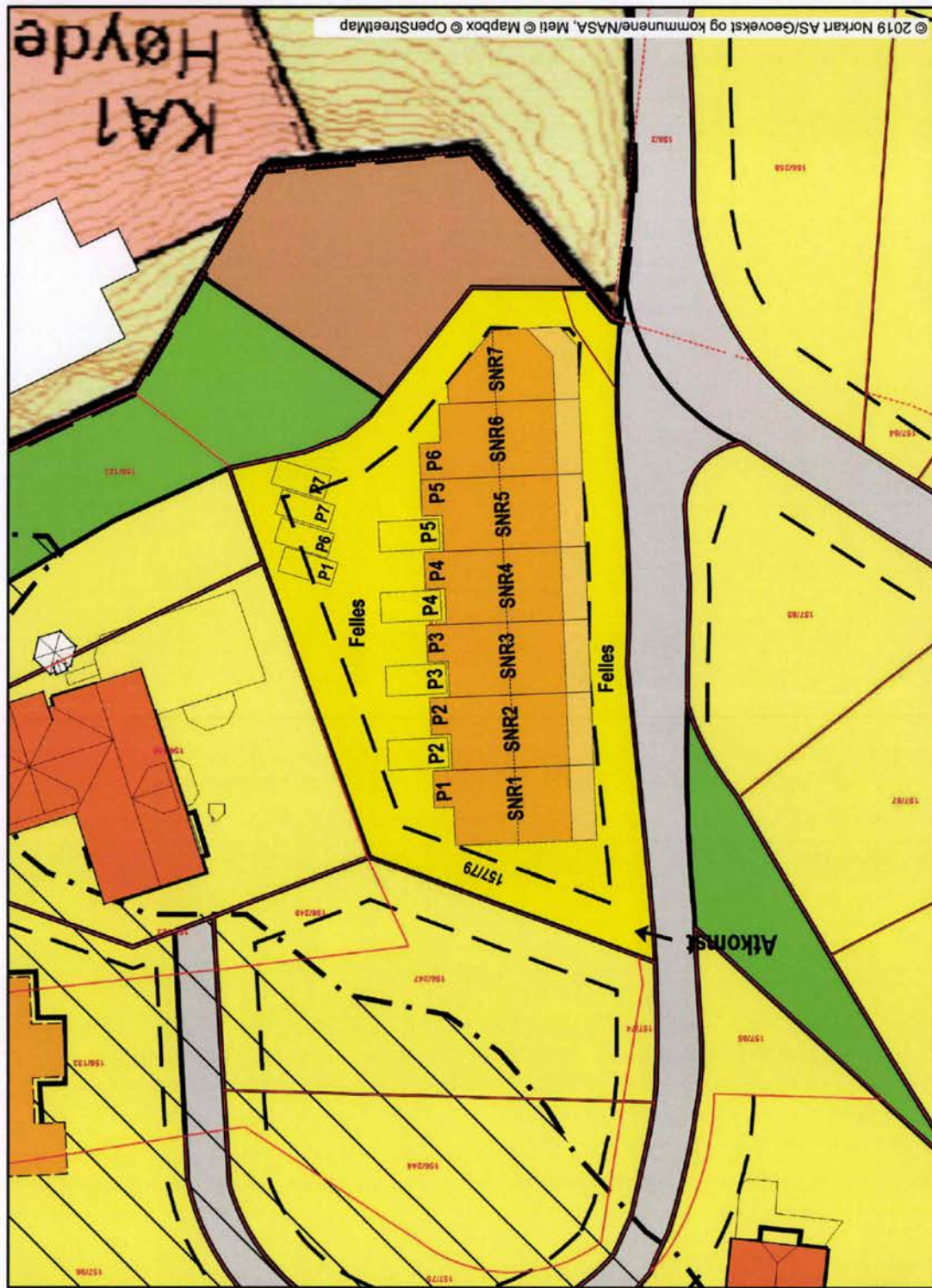
| 11. Kommunens saksbehandling |                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler          |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                                      |                                                                                                                                    |                |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| Kommunenr.<br>1032                                                                | Kommunens navn<br>Lyngdal            | Gårdsnr.<br>157                                                                                                                    | Bruksnr.<br>79 | Festenr. |
| Dato<br>16.10.19                                                                  | Underskrift<br><i>Liv Frøskstad.</i> | Stempel<br> Lyngdal kommune<br>Servicekontoret |                |          |

|                  |                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------|
| Dato<br>03.10.19 | Innsenderens underskrift<br><i>RUNE JOHNSEN</i> |
|------------------|-------------------------------------------------|

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |                                                                                                                                                   |               |                     |        |                     |               |               |        |               |               |               |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|--------|---------------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                   |               |                     |        |                     |               |               |        |               |               |               |        |               |               |
| Seksjons-nummer                                                                        |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               | Sameiebrøk (teller) |        | Sameiebrøk (nevner) |               | Tilleggsareal |        | Tilleggsareal |               | Tilleggsareal |        | Tilleggsareal |               |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr                | Formål | Brøk (teller)       | Tilleggsareal | S.nr          | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr          | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 85                  |        |                     |               | 109           |        |               |               | 133           |        |               |               |
| 62                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 86                  |        |                     |               | 110           |        |               |               | 134           |        |               |               |
| 63                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 87                  |        |                     |               | 111           |        |               |               | 135           |        |               |               |
| 64                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 88                  |        |                     |               | 112           |        |               |               | 136           |        |               |               |
| 65                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 89                  |        |                     |               | 113           |        |               |               | 137           |        |               |               |
| 66                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 90                  |        |                     |               | 114           |        |               |               | 138           |        |               |               |
| 67                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 91                  |        |                     |               | 115           |        |               |               | 139           |        |               |               |
| 68                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 92                  |        |                     |               | 116           |        |               |               | 140           |        |               |               |
| 69                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 93                  |        |                     |               | 117           |        |               |               | 141           |        |               |               |
| 70                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 94                  |        |                     |               | 118           |        |               |               | 142           |        |               |               |
| 71                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 95                  |        |                     |               | 119           |        |               |               | 143           |        |               |               |
| 72                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 96                  |        |                     |               | 120           |        |               |               | 144           |        |               |               |
| 73                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 97                  |        |                     |               | 121           |        |               |               | 145           |        |               |               |
| 74                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 98                  |        |                     |               | 122           |        |               |               | 146           |        |               |               |
| 75                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 99                  |        |                     |               | 123           |        |               |               | 147           |        |               |               |
| 76                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 100                 |        |                     |               | 124           |        |               |               | 148           |        |               |               |
| 77                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 101                 |        |                     |               | 125           |        |               |               | 149           |        |               |               |
| 78                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 102                 |        |                     |               | 126           |        |               |               | 150           |        |               |               |
| 79                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 103                 |        |                     |               | 127           |        |               |               | 151           |        |               |               |
| 80                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 104                 |        |                     |               | 128           |        |               |               | 152           |        |               |               |
| 81                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 105                 |        |                     |               | 129           |        |               |               | 153           |        |               |               |
| 82                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 106                 |        |                     |               | 130           |        |               |               | 154           |        |               |               |
| 83                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 107                 |        |                     |               | 131           |        |               |               | 155           |        |               |               |
| 84                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 108                 |        |                     |               | 132           |        |               |               | 156           |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                           |        |                                                                                                                                                   |               | Nevner =            |        |                     |               |               |        |               |               |               |        |               |               |

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Dato<br>03.10.19 | Innsenderens underskrift<br><i>RUNE JOHANSEN</i> |
|------------------|--------------------------------------------------|



Situasjonsplan Tomt 56

Seksjonering Rekkehus  
Hagekleiva

U. Etg

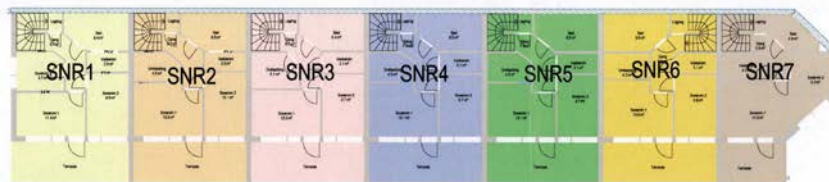
|      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|
| L101 | L102 | L103 | L104 | L105 | L106 | L107 |
|------|------|------|------|------|------|------|



## 1. Etg

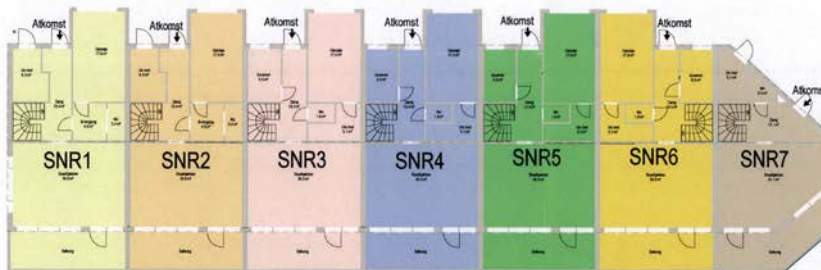
[illegible]

## Seksjonering Rekkehus Hagekleiva



U. Etg

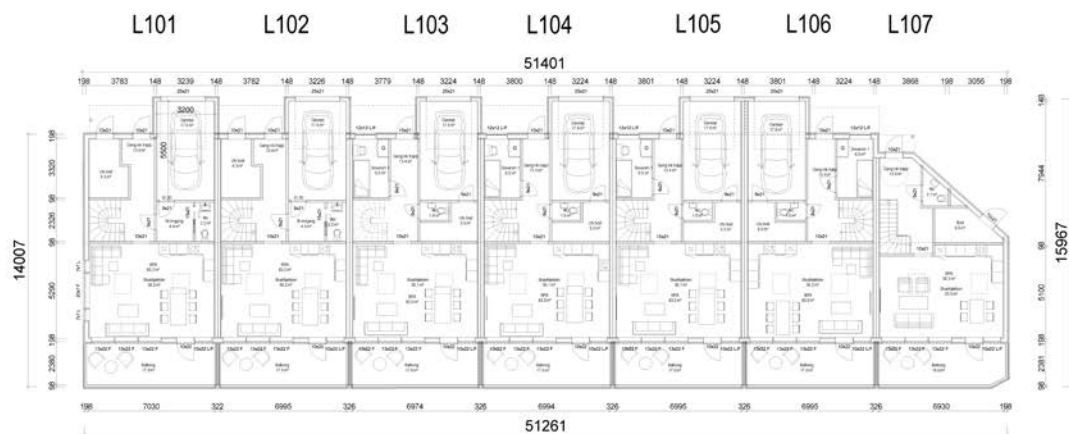
|      |      |      |      |      |      |      |
|------|------|------|------|------|------|------|
| L101 | L102 | L103 | L104 | L105 | L106 | L107 |
|------|------|------|------|------|------|------|



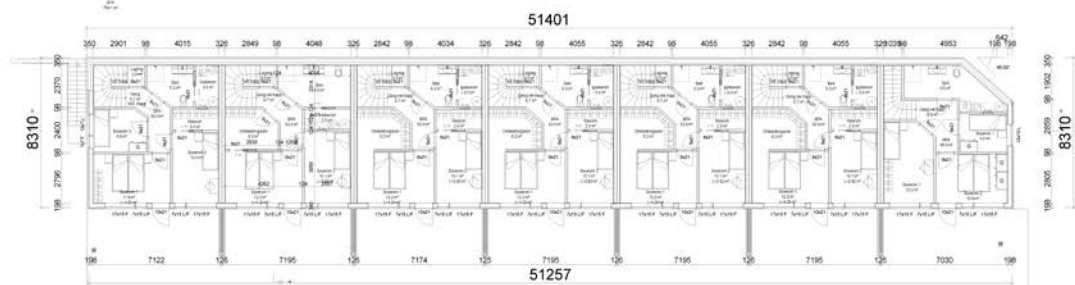
1. Etg

|                                                                                                                                                        |  |                                                                              |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskingtons Reiskort</b><br>Selskingtons AGDER BOLIG AS<br>REGJISTRERT - NORSK<br>OMB 12 848 78      (KOMMUNE - FJORDA)<br>Tegneregistrert i Norge |  | Prosjekt<br>Hagebølveien 1, 401 12                                           | Anbudsgiver<br>Jern og stål konstruksjon AS                                                           |
|  <b>AGDER BOLIGAS</b><br>« Jern og stål konstruksjon »            |  | Oppdrag<br>REKONSTRUKSJON TILBUD                                             | Ansatt<br>Jern og stål konstruksjon AS                                                                |
|                                                                                                                                                        |  | Sign: AGD<br>Dato: 07.02.2018<br>Verifikasjon: 1.1322<br>Format: A3<br>Sizer | Sign: Jern og stål konstruksjon AS<br>Dato: 07.02.2018<br>Verifikasjon: 1.1322<br>Format: A3<br>Sizer |

## 1818\_A1\_Plantegning\_L101-L107



**1.ETASJE**  
BRA = 83 kvm ink garasje og bod



U.ETASJE  
BRA = 53 kvm ink bod

[illegible]

1818\_A1\_Fasade\_L101-L107

Vedlegg E2

REV 130619:  
- Sikringsskap satt inn i fasade

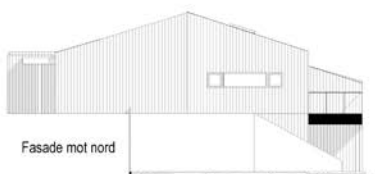
# **Fasader** Rekkehus tomt 56



Fasade mot øst



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot sør

|                                      |                                      |                |                         |
|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-------------------------|
| <b>Fasader</b>                       |                                      | Revisjonsnr. 0 |                         |
| Prosjekt: 1818_A1_Fasade_L101-L107   | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |
| Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Oppdragsnr. 1818_A1_Fasade_L101-L107 | Revisjonsnr. 0 | Revisjonsdato: 13.06.19 |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.  
**LYNGDAL**

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



**Christian Tveit**

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

## Om Kvinesdal Sparebank

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

*«Dine drømmer - vår utfordring»*

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

**Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.**



**Anna S. Kvinlaug**

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



# 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:** Hagekeråsen 3A  
4580 LYNGBAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torstein Hellestøl

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre