

aktiv.



Langemyrveien 39, 4580 LYNGDAL

Innholdsrik fritidsbolig fra 2016 med 4 soverom, 2 bad + toalettrom og vaskerom. *Sjøbod *Mulighet for båt plass



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

Christine Larsen-Solhaug

Mobil 993 65 298

E-post christine.bjornestad@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 860 000,-
Omkostn.: Kr 97 890,-
Total ink omk.: Kr 3 957 890,-
Selger: Frank Berge Gjesdal
Mariann Vagle Gjesdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 149/151 kvm
Tomtstr.: 933.7 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 58, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1408250250

Innholdsrik fritidsbolig fra 2016 med 4 soverom, 2 bad + toalettrom og vaskerom.

Flott fritidsbolig fra 2016 i Ådneskår hyttefelt, med kort vei til sjø og småbåthavn. Eiendommen har nydelig utsikt over Rosfjorden, gode solforhold og medfølgende sjøbod.

Mulighet for kjøp av båt plass i felles anlegg.

Hytta går over 2 plan, holder god standard og byr på 4 soverom, 2 bad + toalettrom, vaskerom og romslig terrasse i front med hage. Åpen stue- og kjøkkenløsning med ekstra takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med lys og flott utsyn. Kjøkken med god skapplass, integrerte hvitevarer og kjøkkenøy.

Hovedetase - Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, bod.

Loftsetasje - Loftstue, soverom, bad, kott.

God P-plass på egen tomt.

Ca 15. min. i bil til Farsund sentrum med alt av fasiliteter, godt tilrettelagt for turisme.

Velkommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 149 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 151 kvm

TBA: 174 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 kvm Stue/kjøkken, gang, toalettrom, bad, vaskerom, bod og 3 soverom

BRA-e: 2 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Loftstue, soverom, bad og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

174 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

Fritidsbolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, mende stemmer ikke med dagens bruk.

Utvendig bod er ikke tegnet inn eller bygge meldt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

933.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet naturtomt med gruset gårds plass. Det er lagt beleggningsstein fremfor fritidboligens inngangsparti.

Solrik beliggenhet med flott sjøutsikt! Flere ulike soner/kroker rundt boligen som kan møbleres og tas i bruk.

Beliggenhet

Ådneskår hyttefelt ligger sjønært til med adkomst til småbåthavn.

I båt er det korte avstander til både Lyngdal, Spangereid, Lindesnes og skjærgården i Farsund. Fine turmuligheter i området og i bil er det ca. 10 minutter til Lyngdal hvor du finner alt av servicetilbud med Handelparken, Sørlandsbadet, bowling m.v.

Til Farsund er det ca. 15 minutter med bil til Amfi senteret, yrende folkeliiv sommerstid, serveringssteder samt Adrenalinpark m.v. Her er tilbud for alle aldersgrupper og familier og nærområdene er svært tilrettelagt for turisme.

Langemyrveien 39 ligger i et attraktivt område med kort avstand til sjøen, kun 412 meter unna. Eiendommen har god tilgang til offentlig transport, med nærmeste bussholdeplass, Svenevik ytre, 6 minutter unna med bil og Kollevoll holdeplass 7 minutter unna. Fra eiendommen er det 12 minutters kjøring til Lyngdal sentrum, mens Mandal og Kristiansand nås på henholdsvis 46 minutter og 1 time og 12 minutter med bil.

Området byr på et bredt utvalg av aktiviteter og fasiliteter. Sørlandsbadet ligger kun 9 minutter unna, og Rosfjord Strandhotell samt Rosfjordsanden kan nås på 10 minutter. Kvavik Friluftsområde og Lucky Strike Bowlingsenter er begge innen 12 minutters kjøring, og Lyngdal kino er 13 minutter unna. For sportsinteresserte finnes Helle ballbane 3 minutter unna, og Just Padel Lyngdal kan nås på 12 minutter.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi Lyngdal og Snarkjøp Lyngdal innen 12 minutters kjøring. Området har også ladepunkter for el-bil, med Bjørnevåg ferie kun 3 minutter unna og KVS camping 9 minutter unna.

Langemyrveien 39 tilbyr en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og praktisk beliggenhet med nærhet til både rekreasjonsmuligheter og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Adkomst via privat vei i feltet. Elektrisk veibom inn til hyttefeltet.

Det er kjørevei helt frem til fritidseiendommen.

Bebyggelsen

Etablert nyere hyttefelt hvor det allerede er bygget nærmere 20 hytter i feltet.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra 2016 og har en bygningskonstruksjon som er typisk for byggeåret.

Bygningen er fundamentert på en støpt betongplate som fungerer som underlag for gulvet i første etasje. Grunnmuren består av en støpt ringmur.

Dreneringen håndterer takvann som ledes fra takrenner til nedløp og videre ut i terrenget. Det er etablert fall fra bygningsmassen og ut på tomten, som hovedsakelig er en naturtomt med gruset gårdsplass.

Ytterveggene er oppført i en bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående kledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre, tekket med betongstein. Konstruksjonen er lukket, med en luftspalte i gesims. Taket er utstyrt med takrenner og nedløp i aluminium, samt vannbord og vindski av tre. Det er også en isolert stålpipeline over taket.

Etasjeskillerne mellom etasjene er bygget i tre.

Vinduer er malte med 2-lags glass. Boligen har malte to-fløyede hovedytterdører med glass, en to-fløyet balkongdør, en malt balkongdør fra et soverom, og to malte, tette boddører.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

VÅTROM, TAK OG FASADE

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

- Ja.

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

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

- Ja.

På et tidspunkt ble det oppdaget antydning til fukt i karm på venstre store vindu i loftstue, samt ned langs innsiden av dørkarm på terassedør i hovedsoverom 1.etg. Undersøkelser avdekket at sterk vind fra en spesiell vindretning presset vann inn mellom ytterkledning og vindu, over vindu i loftstue.

Vann fulgte da langs karm og ble presset inn. Utbedret med tetting.

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

- Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av åpning som førte til vanninnpressing.

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

- Ja.

Ingen skader eller stort omfang, men beliggenhet av eiendommen er i åpen natur, som innebærer at både fluer

og insekter til tider finner veien inn. Dette er normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

- Ja.

Beskrivelsen gjelder ikke feil eller skader, men det må presiseres at eiendommer er tilknyttet boret brønn, som forsyner flere hytter. Ved uvetting bruk og mye folk i alle de tilknyttede hyttene, kan en i særlig tørre perioder oppleve vannmangel. Ved bruk av vann fra borede brønner skal en være restriktiv på vannbruk i slike perioder. Det er videre lagt opp til at noen hytter blir skilt fra den aktuelle brønnen når en påbegynt hytte står klar og flere brønner er boret. Megler er informert om dette via korrespondanse med velforeningens formann.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rørcomfort Stavanger

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i nybygg. Ufaglært assistanse fra byggherre.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Assistanse til faglært.

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

- Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

- Ja.

Som beskrevet i punkt 14.

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

- Ja.

Fabrikasjonsfeil på baderomsvifter. Viftene ble tilbakekalt og byttet med nye.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Frank Gjesdal

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifter

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

- Ja.

Ved ugunstig vindretning, bruk av kjøkkenvifte uten tilstrekkelig tilført luftmengde og andre ugunstige forhold, kan en oppleve at det ikke er tilstrekkelig luftmengde tilgjengelig til å få god trekk i ovnen.

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

- Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: F.eks vindu åpnes på gløtt for å tilføre større luftmengde.

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

- Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Frank Gjesdal

Beskrivelse av arbeidet: Nyinstallasjon. Faglært gr.L Innstallasjon i egen bolig godkjent av Agder Energi, ihht til dokumentasjon på kompetanse. All dokumentasjon i Boligmappa.no

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

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

- Ja.

Generell opparbeidelse av tomt.

Bygget terrasse, murer, bed, opparbeidelse av plen og generell opparbeidelse av tomten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Ikke søknadspliktig arbeid.

GENERELT

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei.

Innhold

Innholdsrik fritidsbolig ved Ådneskår hyttefelt! Feltet ligger sjønært til med adkomst til småbåtshavn.

Naturskjønn beliggenhet med svært gode solforhold og utsikt ut over Rosfjorden og havet. Medfølger sjøbod og mulighet for kjøp av båtplass i felles båtanlegg med molo. (kr. 230 000kr)

Fritidseiendommen er fra 2016 med blant annet 4 soverom, 2 bad + toalettrom, eget vaskerom og stor terrasse m/hage.

Gjennomgående god standard med ekstra takhøyde og store vindusflater i front med åpen stue -og kjøkkenløsning. Denne trivelige og sosiale løsningen byr på god romfølelse og lysforhold, i tillegg til nydelig utsikt også innenfra.

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy. På kjøkkenet er det også plass til spiesbord.

Fritidsboligen har en praktisk planløsning og inneholder:

Hovedetase - Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, bod.

Loftsetasje - Loftstue, soverom, bad, kott.

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Boligen selges møblert (med unntak av diverse eiendeler som benevnes under).

Til Farsund er det ca.15 minutter med bil til SALT senteret, yrende folkeliv sommerstid, serveringssteder samt Adrenalinpark m.v. Her er tilbud for alle aldersgrupper og familier og nærområdene er svært tilrettelagt for turisme.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Grunnmur og fundamenter: Støpt ringmur med støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.
- Drenering: Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
- Vannledninger: Utvendige vannrør er i PVC. Boligen er tilknyttet privat vann og avløp via private stikkledninger.
- Avløpsrør: Utvendige avløpsrør er i PVC.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig>Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vannbord og vindski av tre.

Isolert stålpipeline over tak med stigetrinn for feier

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

Utvendig >Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen over enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utvendig >Dører

Malte to fløyet hovedytterdører med glass og tofløyet balkongdør i hall

Malt balkongdør i fra soverom og 2 stk malte tette bod dører

Dørene har normal slitasje ut i fra alder

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er registrert fukt skader i nedkant dørkarm i bod

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på dørkarm i bod for å begrense skader

Forhold som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

2026- lagt ny belegningsstein ved inngangsparti

2026- nytt rekkverk mot biloppstillingsplass og hage

Det er også:

- Appstyrt robotklipper

- Utendørs jacuzzi (saltvannsbasseng)

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering på egen eiendom. Gruset gårdsplass med god biloppstillingsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav. Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at 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.

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)

Boligen selges møblert, bortsett fra diverse eiendeler som benevnes i listen under:

TING SOM IKKE MEDFØLGER I SALGET

Utendørs:

- Spisebord m/6 stoler
- Blomsterurner
- Figurer i betong

Innvendig:

2.etg, soverom:

- Dobbeltseng

2.etg, loftstue:

- Kinoanlegg. (Kan medfølge for kr. 10.000)
- AppleTV boks

1.etg, stue/kjøkken:

- 3-seter sofa. (Kan medfølge for kr. 5000, og en får da med en lik 2-seter)
- Gammel smijerns gulvlampe
- 2 stk gamle fjøslamper hengende i hjørne
- Gammelt bord med kobberplate, som står under smijernslampe.
- Pidestall-bord innfor dør fra gang.

1.etg, gang:

- Skjenk under trapp

1.etg, soverom generelt:

- Dobbeltseng på hovedsoverom
- 2 stk. Nattbord på hovedsoverom

1.etg, bod:

- Verktøy og maskiner

Det er også mulig å kjøpe båtplass (nede ved sjøbod) i felles båtanlegg med molo til kr. 230 000kr.

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming. Boligen har elektrisk gulvvarme på begge bad og i vaskerom, samt elektrisk panelovn på toalettrommet.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 860 000

Omkostninger kjøper

3 860 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

97 890 (Omkostninger totalt)

114 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 957 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 974 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 977 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 5 250 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024: Kr. 5 250,- og inkluderer feiing, renovasjon og slam.

Kommunale avgifter inkluderer: (prognose for 2026)

Tømming minirensesanlegg fritidsbolig: kr 1004,64

Grunngebyr slamanlegg: kr 491,28

Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.: kr 1920,00

Grunngebyr renovasjon fritidsbolig: kr 967,00

Tilsynsgebyr spredt privat avløp: kr 750,00

Feie- og branntilsynsavgift: kr 415,00

Totalt: kr 5547,92

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: kr 1 040 000,-.

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Velforening:

Medlemskontigent kr. 6 000,- i året. Dekker vedlikehold av felles vei, brønn m/
pumpehus, tømning av septik (3 stk i feltet), samet strøm til bom og pumpehus.

Velleder er: Jack Jensen, 416 32 619

Båtforening:

Det betales ca. 200 kr i året til båtforeningen for forsikting av båtnaust/sjøbu.

Pris for kjøp av båtplass i felles anlegg med molo: kr. 230 000kr.

(Det betales ca. 1 250 kr i året til båtforeningen for båtplass)

Styrets leder: Kenneth Skogen, 905 88 771.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 58, bruksnummer 67 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2014/862692-2/200 08.10.2014 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

GRUNNDATA

2007/775607-1/200 28.09.2007 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4225 GNR: 58

BNR: 1

2020/1289275-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 58 BNR: 67

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2007/775660-23/200 28.09.2007 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 58 BNR: 1

2014/862736-1/200 08.10.2014 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 58 BNR: 1

Gjelder båt plass nr 37.

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Utvendig bod er ikke tegnet inn eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Avkjørslene er felles for fritidsboligene som naturlig er tilknyttet veien.

Tilknytning vann: privat vannverk, innlagt vann.

Tilknytning avløp: Privat septikanlegg.

Informasjon fra selger ang. vann og forbruk:

Borret brønn med 6 andre hyttenaboer tilknyttet . Slike borrede bronner har sin naturlige begrensning, og ved uvettig forbruk som om en skulle være knyttet til offentlig vannverk, kan en risikere å gå tom. Dette har skjedd noen ganger, ved mye folk i enkelte hytter. I fjor skjedde det visstnok bare en gang.

Ved videreutvikling/bygging av flere hytter i feltet, vil det gjennom velforeningen diskuteres om ny brønn skal borres - og da også om 2 av hyttene nedenfor som i dag er tilknyttet eksisterende brønn også skal flyttes over til den nye brønnen. Når evt. dette vil skje er uvisst.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Ådnesgård - reguleringsendring for hytter, gnr. 58/1 (plan-ID 200907). Eiendommen er i planen regulert til fritidsbebyggelse innenfor feltnavn F8.. 10.12.2009

Følger kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, ikrafttredelse 03.09.2015. Et delareal på 932 kvm er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse, nåværende.

Det er registrert planarbeid i form av Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen (plan-ID 202114).

Eiendommen omfattes av hensynssone H910 i kommuneplanen, hvor det er angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Reguleringsplanen viser også et fareområde på 7,5 meter på hver side av en høyspenningsledning.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. 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 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf inkl. drone og plantegning

3 000 Kommunale opplysninger

7 900 Oppgjørsvederlag

16 550 Stor markeds pakke + Aktiv treff med finn.no

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet

Totalt kr: 137 750

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistår av

Christine Larsen-Solhaug

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornestad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

15.04.2026



Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

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











Toalettrom i hovedetasje.





Det er 3 soverom i hovedetasjen. Ett med direkte utgang til terrasse i front.



Bad og vaskerom i hovedetasje.











Soverom og bad i loftsetasje.











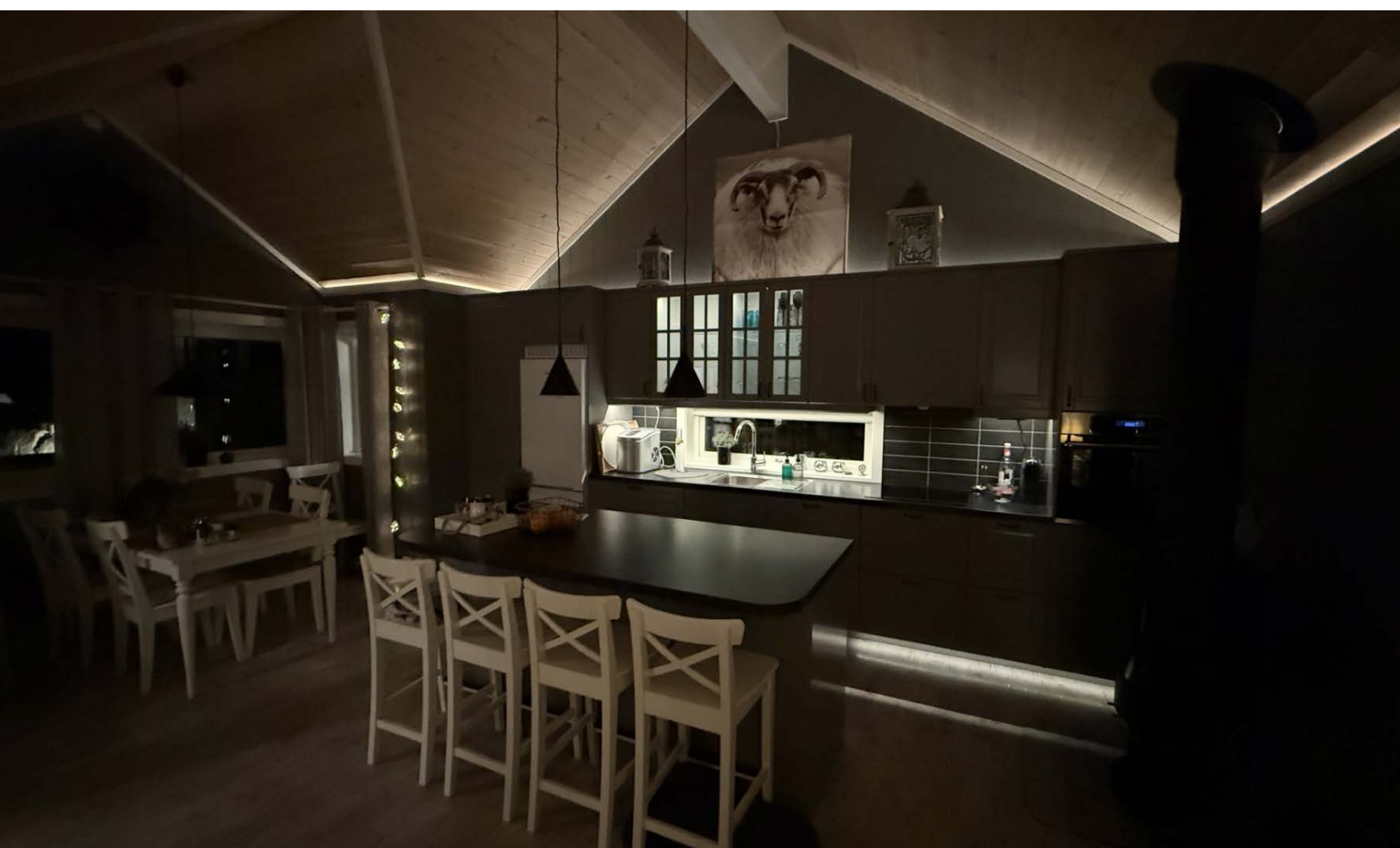








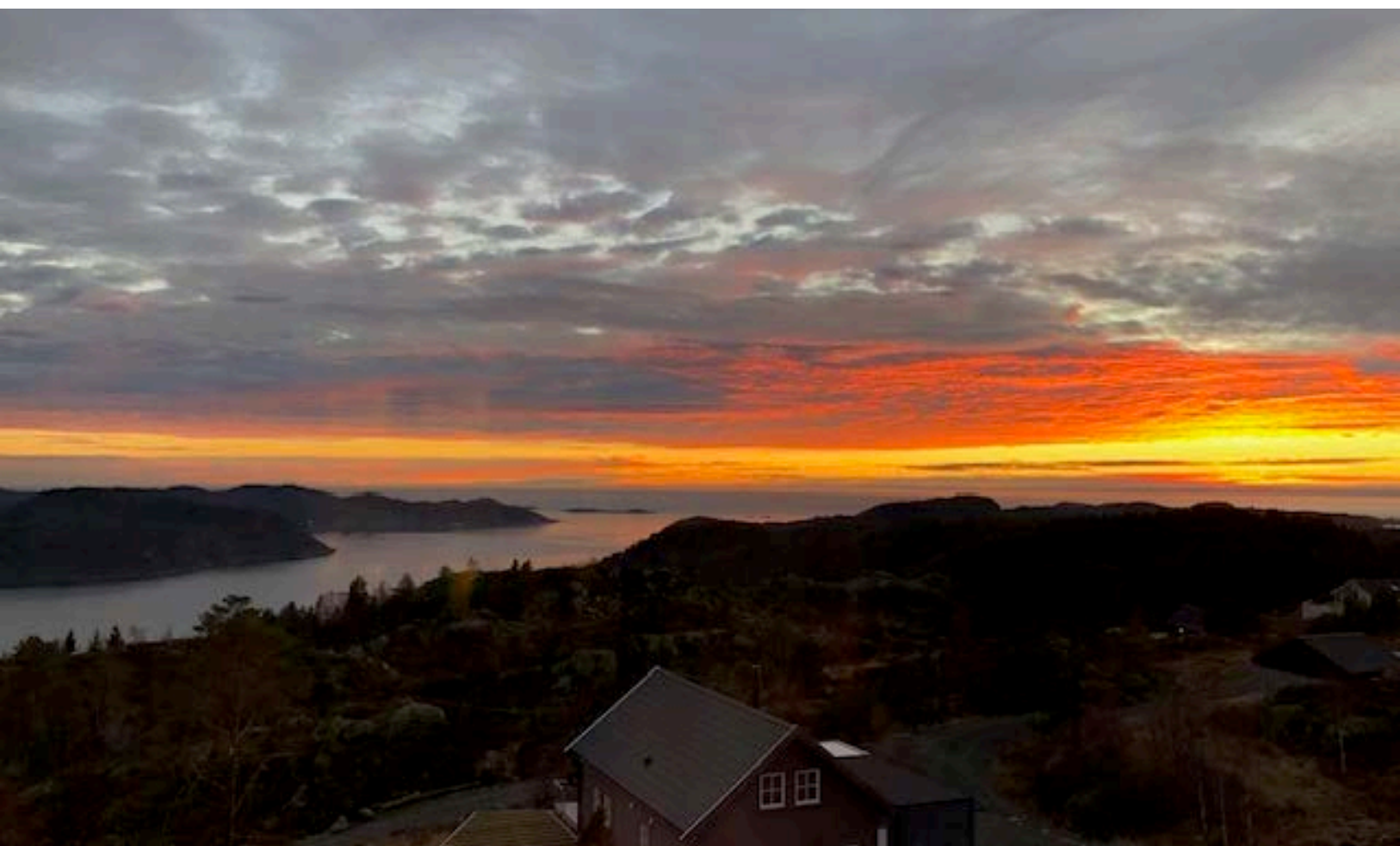












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Langemyrveien 39 , 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 58, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 20755-1396

Eiendomsverdi ref nr: JR4975

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2016 beliggende i et etablert hytteområde
Fritidsboligen holder normal standard og er godt vedlikeholdt
Fritidsboligen inneholder:
1 etg:
Stue/kjøkken, gang, 3 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod,
utv bod
Loft:
Loftstue, soverom, bad kott

Fritidsboligen 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!

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking teknet med betongstein.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Isolert stålpipeline over tak med stigetrinn for feier.
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående
kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i
gesims.
Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert
avvik ut over normal alder slitasje
bruks merker må likevel kunne forventes.
Malte to fløyete hovedytterdører med glass og tofløyete balkongdør i
hall
Malt balkongdør i fra soverom og 2 stk malte tette bod dører
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og
materialbruk slik:
Gulver: Laminat, malt betong i bod
Vegger: Panel.
Tak: Panel
Bad 1 etg: Flis på vegger og gulv, panelt tak
Bad loft: Flis på vegger og gulv, panelt tak
Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje.

oppvarming: Vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik
registrert
Isolert stålpipeline med vedovn montert i stue/kjøkken.
Malt tretrapp med åpne trinn med spile rekkverk
Malte fire speils fyllingsdører, to fløyete glassdør mellom gang og
stue/kjøkken

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i inspeksjons luke på vaskerom bak innredning
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6
vektprosent

Vaskerom:

Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromsplater på vegger og panelt tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin
Mekanisk ventilasjon montert i vegg
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i inspeksjonsluke under sikringsskap
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1
vektprosent

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,8
vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Laminat på gulv og malte panel på vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler i vannskap og komfyrvakt på
kjøkkenet som er et krav ut i fra alder.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, panel på vegger og i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og vegghengt toalett.
Oppvarming med elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på
bad.
Stoppekran montert i vannskap og under kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av
vinduer. Normal for byggeperioden.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har

Beskrivelse av eiendommen

sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerommet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass med belegningsstein ved hytten og ellers naturtomt
Det er fall i fra bygningsmassen til terreng
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat V/A via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

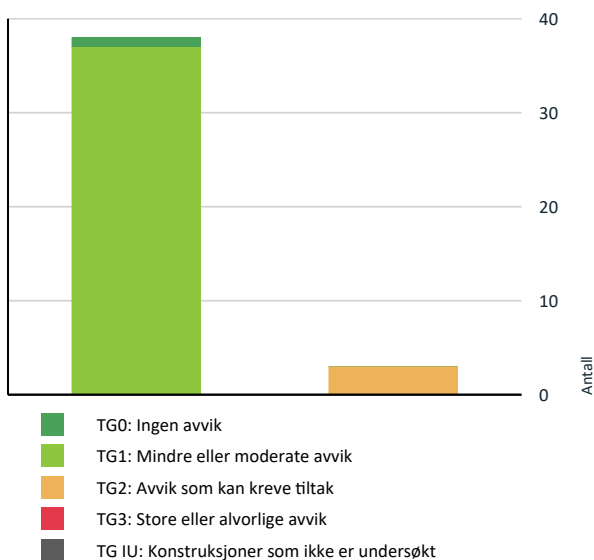
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Utvendig bod er ikke tegnet inn eller bygge meldt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

-Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen over enkelte vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert fukt skader i nedkant dørkarm i bod

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking tekket med betongstein.
Normalt vedlikehold må forventes.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre.
Isolert stålpipen over tak med stigerinn for feier
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

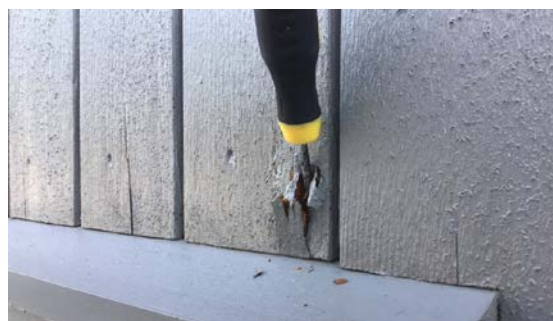
Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen over enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

-Råteskadet tre kledning må skiftes ut for å begrense videre skadeutvikling i både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert avvik ut over normal alder slitasje
bruks merker må likevel kunne forventes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte to fløyet hovedytterdører med glass og tofløyet balkongdør i hall
Malt balkongdør i fra soverom og 2 stk malte tette bod dører
Dørene har normal slitasje ut i fra alder

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er registrert fukt skader i nedkant dørkarm i bod

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det må gjøres tiltak på dørkarm i bod for å begrense skader

Tilstandsrapport



Fukt skader i dørkarm i bod

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:

Gulver:	Laminat, malt betong i bod
Vegger:	Panel.
Tak:	Panel
Bad 1 etg:	Flis på vegger og gulv, panelt tak
Bad loft:	Flis på vegger og gulv, panelt tak
Vaskerom:	Flis på gulv og våtromsplater på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes med vedovn montert i stue/kjøkken.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med åpne trinn med spile rekkverk

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fire speils fyllingsdører, to fløyet glassdør mellom gang og stue/kjøkken

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panelt tak

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme med nedsenkelt gulv i dusjsonen

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



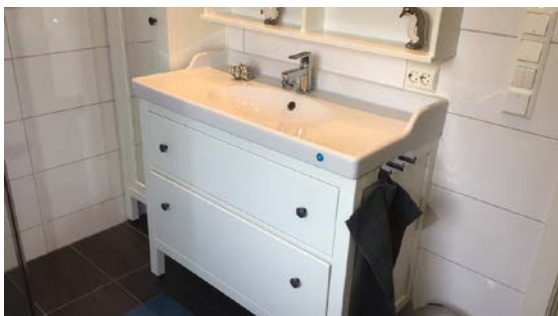
1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

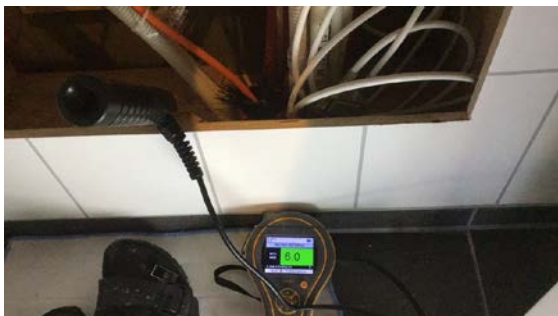
Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i inspeksjons luke på vaskerom bak innredning
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv med oppkant langs vegger.
Våtromsplater på vegger og panelt tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser
langs gulv.
Tak med panel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med fall til sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert på vegg.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i inspeksjonsluke under sikringsskap
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,1 vektprosent

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og panelt tak

LOFT > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med nedsenking av gulv i dusj med elektrisk gulvvarme

LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

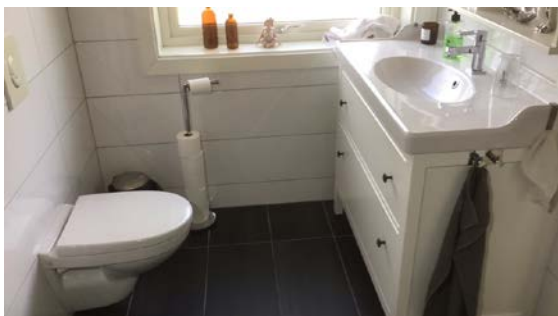


LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.



LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,8 vektprosent



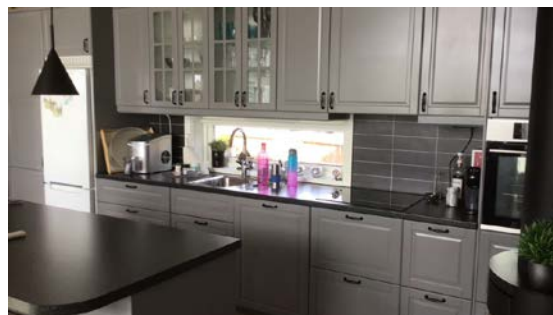
KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
Laminat på gulv og malte panel på vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet som er et krav ut i fra alder.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, panel på vegger og i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og vegghengt toalett.
Oppvarming med elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad.
Lekkasjevarslers montert i vannskap
Stoppekran montert i vannskap og under kjøkkenskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og fliser på 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.

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerommet

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.
2016 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårds plass med belegningsstein ved hytten og ellers naturtomt. Det er fall i fra bygningsmassen til terreng. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

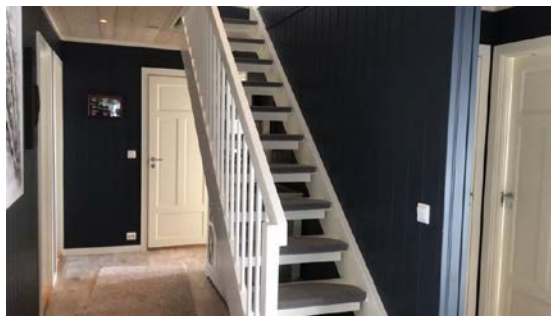
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav. Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

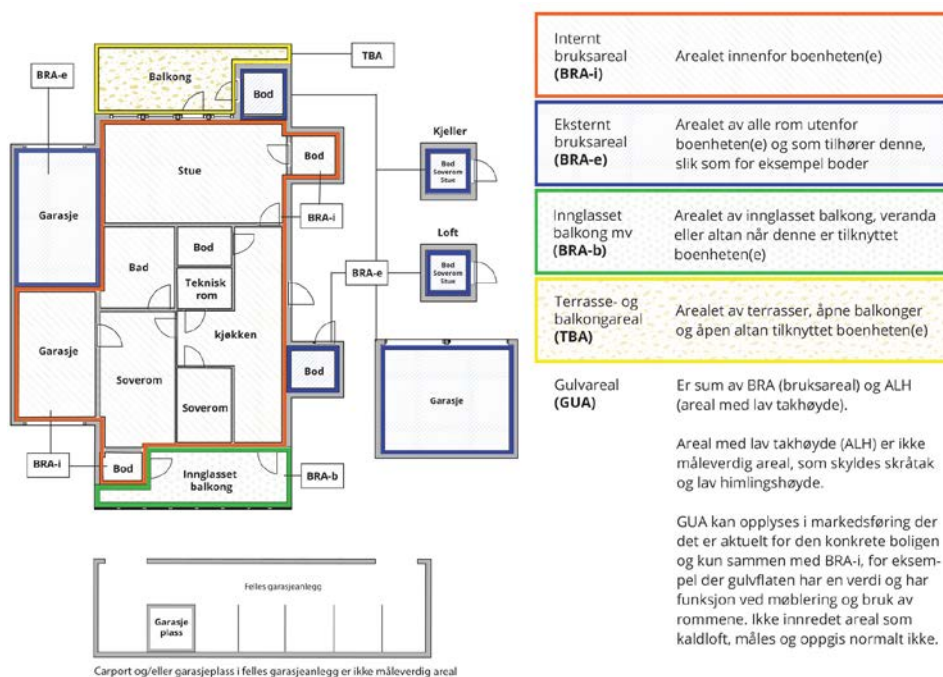
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	114	2		116	174		116
Loft	35			35		13	48
SUM	149	2			174	13	164
SUM BRA	151						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, bod	Bod 2	
Loft	Loftstue, soverom, bad, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod er ikke tegnet inn eller bygge meldt

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	58	67		0	933.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langemyrveien 39

Hjemmelshaver

Gjesdal Frank Berge, Gjesdal Mariann Vagle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	25.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	25.03.2026		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mariann Vagle Gjesdal

Frank Berge Gjesdal

Boligen

Langemyrveien 39

4580 Lyngdal

4225-58/67/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

På et tidspunkt ble det oppdaget antydning til fukt i karm på venstre store vindu i loftstue, samt ned langs innsiden av dørkarm på terassedør i hovedsoverom 1.etg.

Undersøkelser avdekket at sterk vind fra en spesiell vindretning presset vann inn mellom ytterkledning og vindu, over vindu i loftstue. Vann fulgte da langs karm og ble presset inn.

Utbedret med tetting.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Tetting av åpning som førte til vanninnpressing.

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

♦ Ja

Ingen skader eller stort omfang, men beliggenhet av eiendommen er i åpen natur, som innebærer at både fluer og insekter til tider finner veien inn. Dette er normalt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Beskrivelsen gjelder ikke feil eller skader, men det må presiseres at eiendommer er tilknyttet boret brønn, som forsyner flere hytter. Ved uvettig bruk og mye folk i alle de tilknyttede hyttene, kan en i særlig tørre perioder oppleve vannmangel. Ved bruk av vann fra borede brønner skal en være restriktiv på vannbruk i slike perioder. Det er videre lagt opp til at noen hytter blir skilt fra den aktuelle brønnen når en påbegynt hytte står klar og flere brønner er boret. Megler er informert om dette via korrespondanse med velforeningens formann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Rørcomfort Stavanger

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon i nybygg. Ufaglært assistanse fra byggherre.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Assistanse til faglært.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?



♦ Ja

Som beskrevet i punkt 14.

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

♦ Ja

Fabrikasjonsfeil på baderomsvifter. Viftene ble tilbakekalt og byttet med nye.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Frank Gjesdal

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ved ugunstig vindretning, bruk av kjøkkenvifte uten tilstrekkelig tilført luftmengde og andre ugunstige forhold, kan en oppleve at det ikke er tilstrekkelig luftmengde tilgjengelig til å få god trekk i ovnen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: F.eks vindu åpnes på gløtt for å tilføre større luftmengde.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Frank Gjesdal

Beskrivelse av arbeidet: Nyinstallasjon. Faglært gr.L Installasjon i egen bolig godkjent av Agder Energi, ihht til dokumentasjon på kompetanse. All dokumentasjon i Boligmappa.no

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Generell opparbeidelse av tomt.

Bygget terrasse, murer, bed, opparbeidelse av plen og generell opparbeidelse av tomten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ikke søknadspliktig arbeid.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 67	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	301 Ådnesgård
Veiadresse:	Langemyrveien 39, gatenr 5460	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Ådneskår, tomt 23	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.09.2007	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	933,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	130868	Gjesdal Mariann Vagle	1/2	Bosatt i Norge
		Torgveien 1, 4330 Ålgård		
Hjemmelshaver	150167	Gjesdal Frank Berge	1/2	Bosatt i Norge
		Torgveien 1, 4330 Ålgård		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/58/67	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	21.03.2011	Avgiver	4225/58/1	-1 010,8
	Matrikkelført:	17.04.2012	Berørt	4225/58/66	0,0
			Berørt	4225/58/67	0,0
			Mottaker	4225/58/65	1 010,8
Kartforretning	Forretning:	21.03.2011	Avgiver	4225/58/1	-933,7
	Matrikkelført:	17.04.2012	Berørt	4225/58/65	0,0
			Berørt	4225/58/66	0,0
			Berørt	4225/58/68	0,0
			Mottaker	4225/58/67	933,7
Kartforretning	Forretning:	21.03.2011	Avgiver	4225/58/1	-836,2
	Matrikkelført:	17.04.2012	Berørt	4225/58/65	0,0
			Berørt	4225/58/67	0,0
			Mottaker	4225/58/66	836,2
Kartforretning	Forretning:	21.03.2011	Avgiver	4225/58/1	-942,2
	Matrikkelført:	17.04.2012	Berørt	4225/58/67	0,0
			Mottaker	4225/58/68	942,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.09.2007	Avgiver	4225/58/1	-934,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/58/67	934,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langemyrveien 39	Fritidsbolig	146,0	Kjøkken	6	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	125,0	Rammetillatelse:	20.02.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.02.2015
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	146,0	Ferdigattest:	28.01.2016
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	146,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300488640			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				111,0	111,0				
H02				35,0	35,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

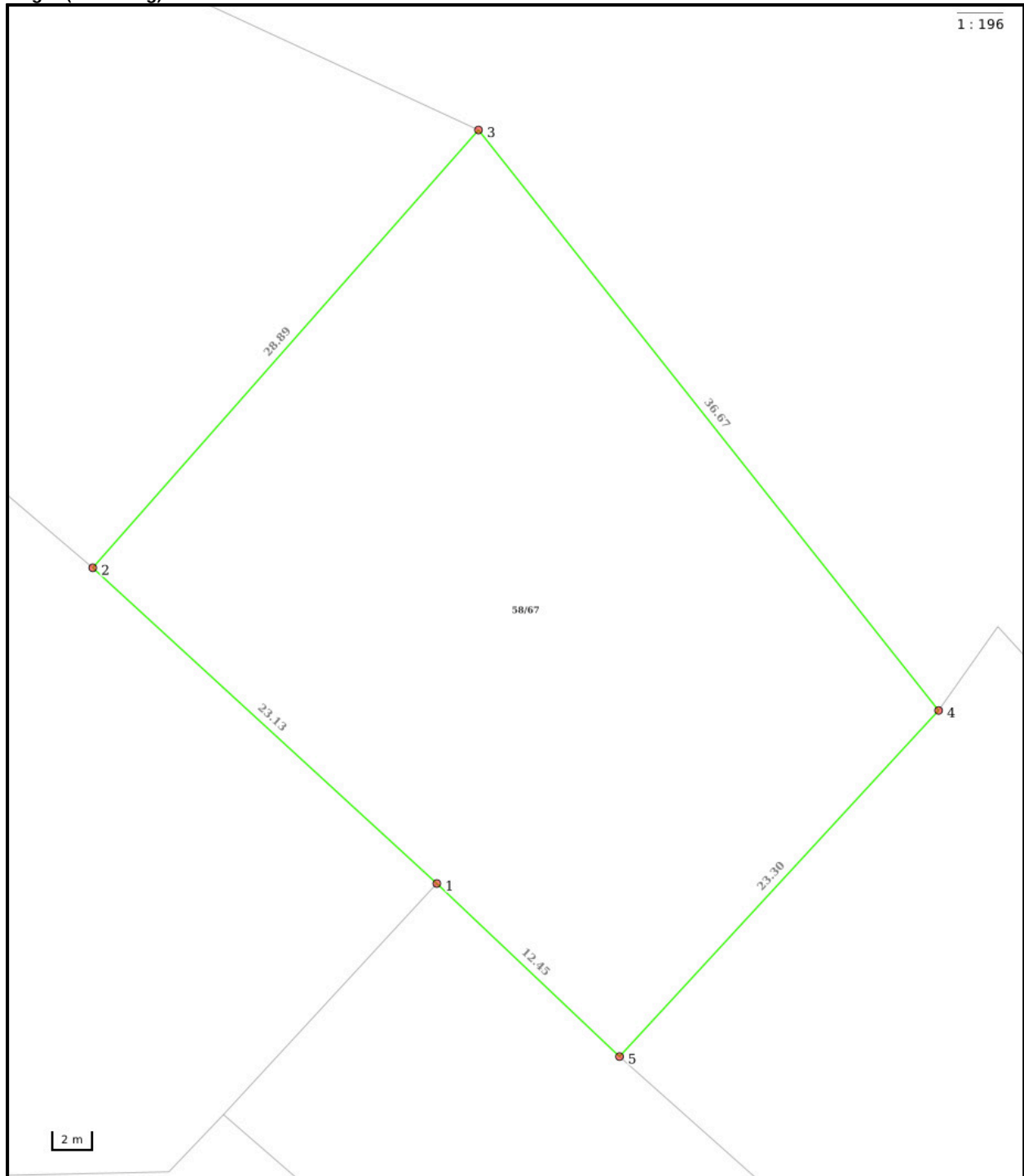
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 933,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 439 715,66	381 740,21	23,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 439 729,72	381 721,85	28,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 439 753,01	381 738,95	36,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 439 726,41	381 764,19	23,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 439 707,94	381 749,98	12,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

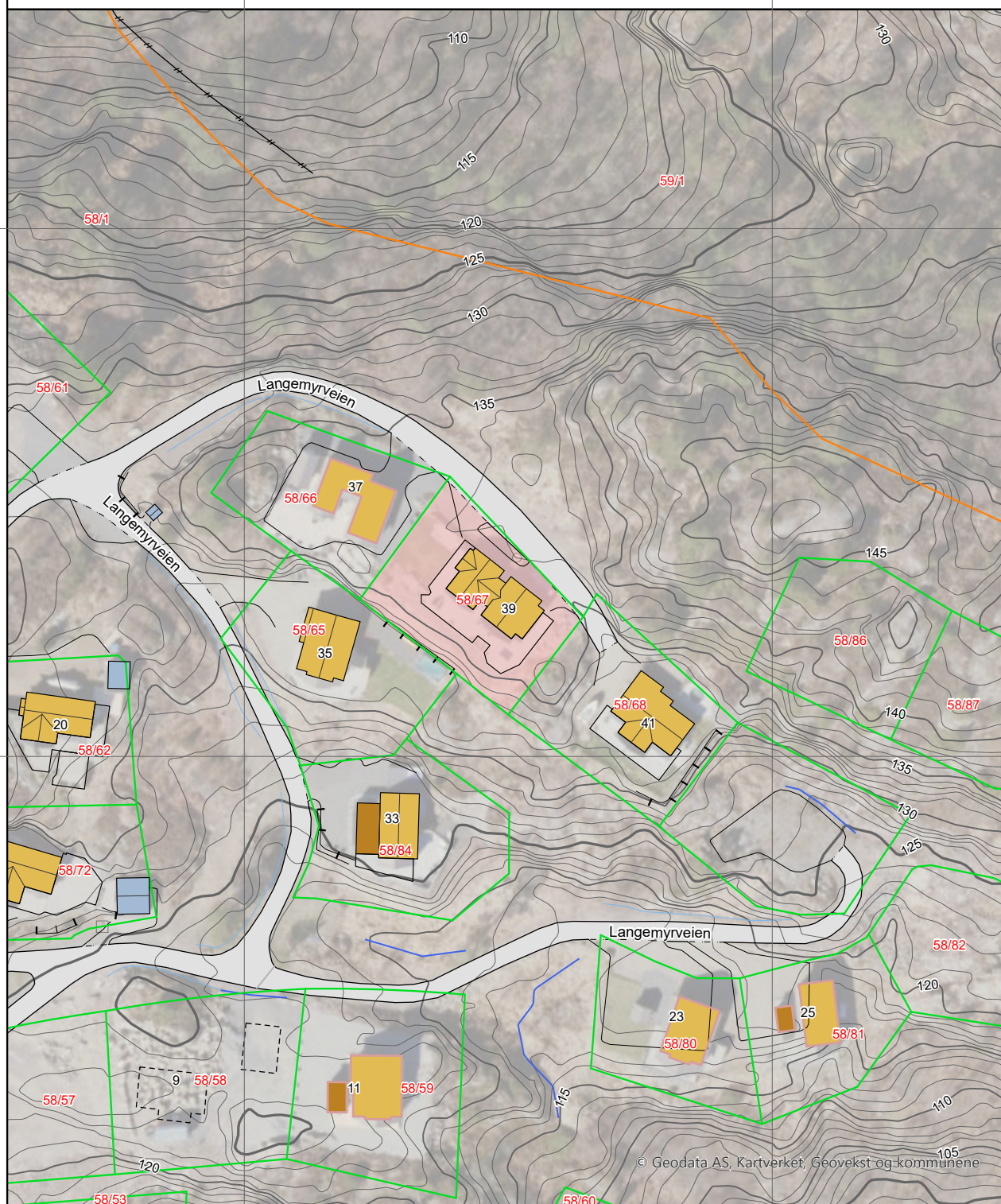
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.10.2025

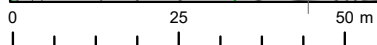
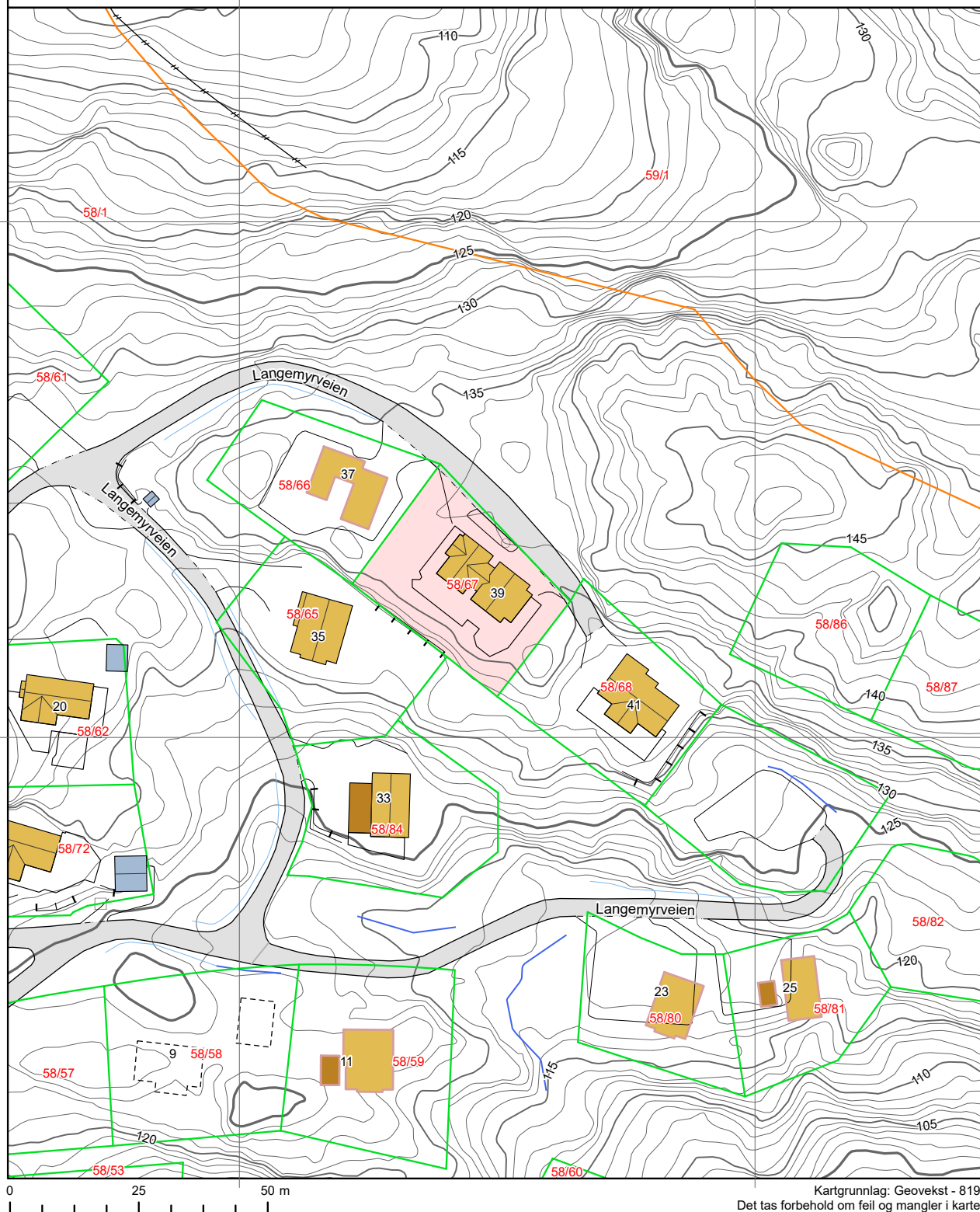


0 25 50 m

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












Eiendomsgrenser







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









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

Tegnforklaring









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

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

Høydekurver

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

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

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



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

**REGULERINGSPLAN FOR ÅDNESGÅRD
PLANBESTEMMELSER
GNR. 58 BNR. 1.
Revidert 19.01.10**

LYNGDAL KOMMUNE

**Plankart datert 15.12.08.
Revidert 23.09.09**

Beskrivelse datert 19/1-10
Godkjent i kommunestyret
10.12.09, PS 9/109

13.07.2010

Jingunn Foss



GENERELT

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

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bygeområder (PBL § 25, I. ledd nr. 1)
 - fritidsbebyggelse F1 – F12
- Offentlige trafikkområder (PBL § 25, I. ledd nr. 3)
 - annen veggrunn
- Fareområde (PBL § 25, I. ledd nr. 5)
 - høyspenningsanlegg
- Spesialområder (PBL § 25, I. ledd nr. 6)
 - friluftsområde land
 - privat veg
 - frisiktsone ved veg
 - trafo
 - steinbrudd/ massetak
- Fellesområder (PBL § 25, I. ledd nr. 7)
 - felles avkjørsel
 - felles lekeplass

BYGGEOMRÅDER

§3. Fritidsbebyggelse F1 – F12

- Utnyttelsesgrad:
BYA skal være maksimalt 150 m², hvorav 25 m² forbeholdes parkeringsplasser som ikke er overbygde.



- Utforming av tomt:
Utnyttelsen av tomta skal tilpasses terrenget og uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Med byggemelding skal det leveres en plan som viser planering og utforming av tomta. Forstøtningsmurer for å heve terrenget i forkant av fritidsboligen skal ikke ha høyde over 1,5 m. Det kan bygges flere, men det må da være en horisontal avstand mellom murene på minst 2 meter. Store, skjemmende fyllinger er ikke tillatt. Fyllinger skal jordkles.
- Byggegrenser:
Plassering av nye fritidsboliger skal skje innenfor byggegrensene på de enkelte tomtene. Internt i byggeområdene hvor det ikke er angitt byggegrenser, skal avstanden være 4 m fra naboeiendom.
- Høyder, fritidsbolig:
Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m, og mønehøyde skal ikke overstige 6 m. Gjennomsnittelig grunnmurshøyde skal være maksimalt 1 m. Høydene refererer seg til planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tomt 22 og 29 kan maksimalt ha en mønehøyde på 5m.
- Parkering:
Minst 2 parkeringsplasser skal være tilgjengelige innenfor hver tomt.
- Garasje / bod:
Innenfor byggegrensen og BYA er det tillatt å oppføre garasje og redskapsbod. Mønehøyde fra planert terreng skal være maksimalt 4,5 m.
- Farge:
Alle bygg må ha mørk farge på utvendige vegger og tak, med minimalt avbrekk på lister, hjørner mv.
- Felles avkjørsel:
Skrånninger, skjæringer og grøfteareal i forbindelse med felles avkjørsler vil i nødvendig grad ligge innenfor de tomtene som ligger langs veien. Inngrep i tomta vil variere med stigningsforhold i terrenget. Eiere av skogeiendommer kan benytte veiene til skogsdrift. Eventuelle skader ved utdrift av virke rettes opp straks.
- Gjerder:
Skrenter og stup i nær tilknytning til tomtene skal sikres med nødvendige gjerder.
- Universellutforming:
For minst 50 % av fritidsboligene må adkomsten ha universell utforming.

TRAFIKKOMRÅDE



§5. Det er angitt et areal for annen veggrunn langs fylkesvegen.

SPESIALOMRÅDER

§6. Friluftsområde

I friluftsområdet skal det tas vare på landskapsbildet ut fra hensyn til allmennhetens friluftsliv. Grunneier kan drive skogsdrift i friluftsområdet. Ytterligere treslagsskifte til gran tillates ikke.

§7. Frisiktsoner ved veg

Innenfor frisiktsonene er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre sikthindere høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers høyde.

§8. Privat veg

Der hvor vei betjener bare ei enkelt tomt, er denne angitt som privat veg.

§9. Trafo

Området avmerket på kartet kan benyttes til trafo og/eller fordelingsskap for strøm.

§10. Område for steinbrudd og massedeponi

Området har kun midlertidig status som område for steinbrudd og massedeponi. Knuseverk kan ikke drives i en lengre periode enn 1 mnd, og dette må skje innen to år etter godkjenning av denne plan.

Ferdig avsluttet areal legges til ca. kote 113-115.

Under produksjonsperioden skal:

- Bruddet sikres med nødvendige gjerder.
- Det skal opprettes buffersoner som ikke sprenges ned før steinbruddet ferdigstilles for å hindre innsyn og dempe støy i anleggsperioden.
- Det skal ikke produseres utenom tidsrommet kl. 06.00 - 22.00 på virkedager.
- Det skal ikke transporteres masser ut av området.
- Det skal ikke fraktes masser ut av planområdet uten at det søkes spesielt til kommunen om dette.

Etter at driften er avsluttet, skal området dekket med jord og tilsås. Massetaket skal rundes av inn mot urørt terreng.

Retningslinje T1442 skal følges i forbindelse med arbeidet.

FAREOMRÅDE



Høyspenningsledning er markert med 7,5 m fareområde på hver side av luftspennets senterlinje.

FELLESOMRÅDER

§11. Felles avkjørsel

Avkjørslene er felles for fritidsboligene som naturlig er tilknyttet veien. Kotehøyder i tilkobling til fylkesvegen skal følges.

§12. Felles lekeplass

Områdene skal brukes til lek og rekreasjon og er felles for alle fritidsboligene i planen. Områdene skal tilrettelegges og inneholde enkle lekeanordninger for mindre barn. I det søndre området er det tenkt etablert ballbane. Adkomst til lekeplasser og selve lekeplassene må være universelt utformet.

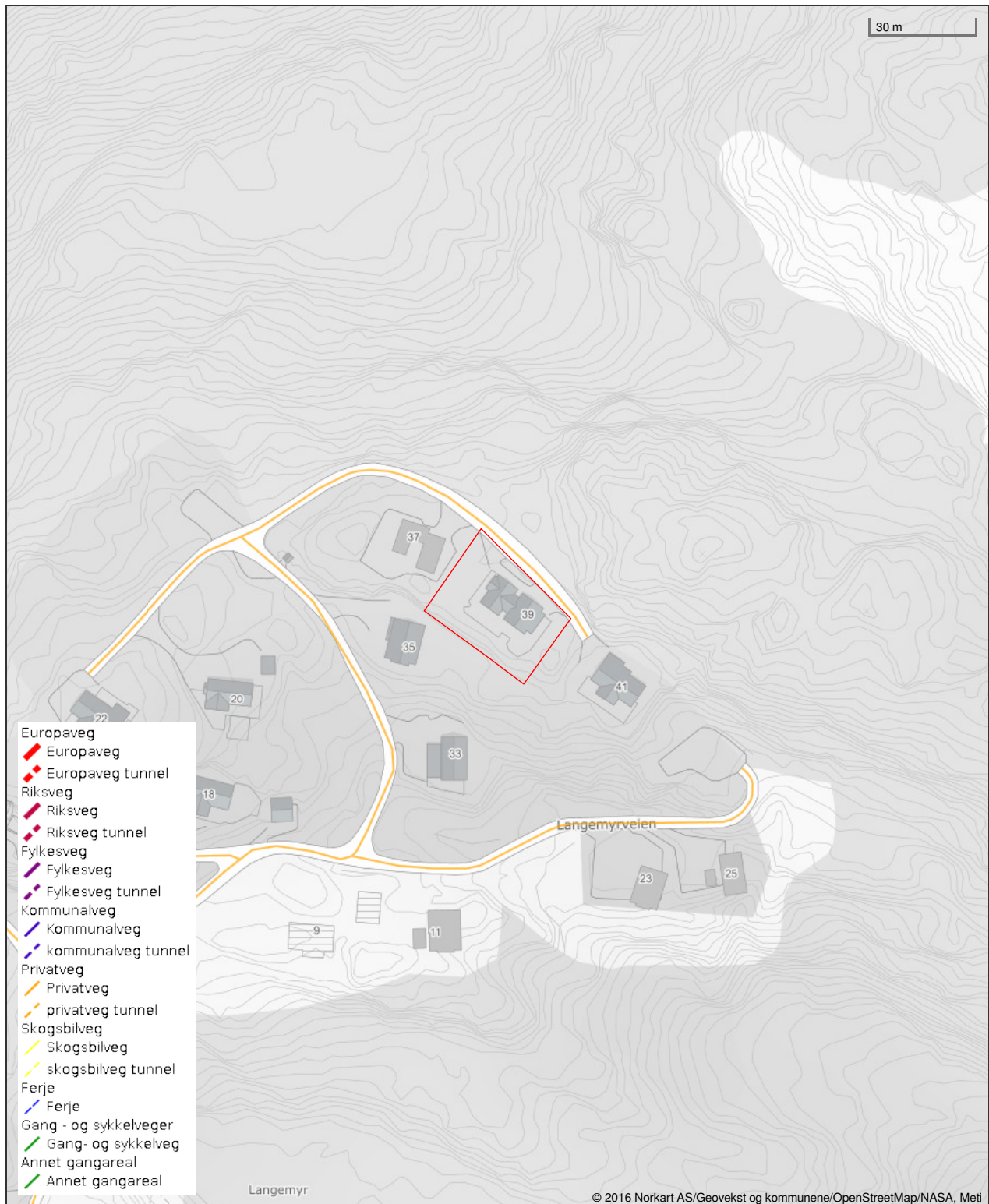
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- §13 Før bygging av de enkelte fritidsboliger kan igangsettes innenfor områdene F1-12, skal felles avkjørsel frem til de aktuelle boligene være ferdig opparbeidet.
- §14 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal det foreligge godkjent vannforsyning og utslippstillatelse.
- §15 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal det foreligge godkjent båt plass.
- §16 Når driften av massetaket opphører, får massetaket status som friluftsområde.
- §17 Før det gies brukstillatelse for hytter må felles lekeplass være opparbeidet og utstyrt med lekeapparater.
Felles lekeplass/ballbane må være opparbeidet når 80 % av hyttene har fått brukstillatelse.
- §18 Før igangsettelse for den enkelte fritidsbolig godkjennes, skal skrenter og stup sikres med gjerde.

Lyngdal, 19.01.09
Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Stig Alfred Eikeland
reguleringsarkitekt



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 58/67//



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



Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 58/67
Adresse: Langemyrveien 39
Utskriftsdato: 02.10.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32









©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulærtomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør



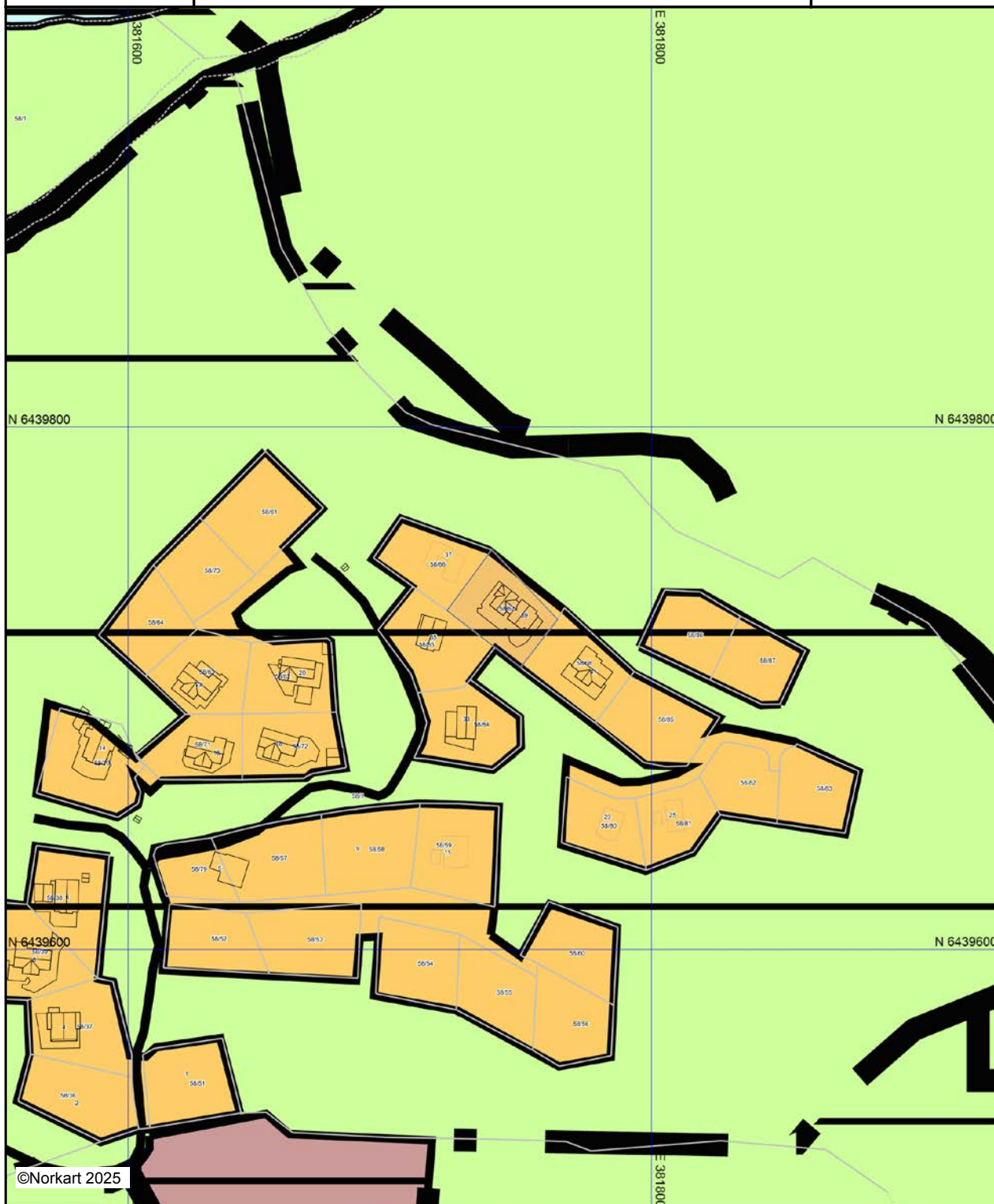
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 58/67
Adresse: Langemyrveien 39
Utskriftsdato: 02.10.2025
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

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Råstoffutvinning - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Farled - nåværende



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langemyrveien 39, 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
Feiing	415,00 kr
Renovasjon	2 750,00 kr
Slam	2 085,00 kr
Sum	5 250,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tømming minirensanlegg fritidsbolig	15%	1 år	2511.60	1/1	-60 %	1 004,64 kr
Grunngebyr slamanlegg	15%	1 år	491.28	1/1	0 %	491,28 kr
Renovasjonsgebyr fritidsbolig fellesanl.	25%	1 stk	1920.00	1/1	0 %	1 920,00 kr
Grunngebyr renovasjon fritidsbolig	25%	1 stk	967.00	1/1	0 %	967,00 kr
Tilsynsgebyr spredt privat avløp	0%	1 år	750.00	1/1	0 %	750,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	0%	1 stk	415.00	1/1	0 %	415,00 kr
					Sum	5 547,92 kr

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

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

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 02.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	58	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langemyrveien 39, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	<p>Delareal 932 m² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <p>Delareal 934 m² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p>Delareal 2 m² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</p>

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200907
Navn	Ådnesgård - reguleringsendring for hytter, gnr. 58/1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/513/200907_best.pdf
Delarealer	Delareal 934 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn F8



Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 2014/2333		Løpenr 1416/2016	
Eiendom/byggested , 4580 LYNGDAL			
Gnr 58	Bnr 67	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Solhytten A/S Welhavensvei 4 4319 SANDNES	Tiltakshaver (navn og adresse) Frank Gjesdal Røsslyngveien 2 A 4332 Figgjo
--	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
100/15	Tillatelse etter søknad (ett-trinns saksbehandling)	18.02.15

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbolig/hytte		
Vedtak fattet av Rådmannen	Vedtak dato 28.01.2016	Vedtaksnr. 40/16
Dato sluttkontroll 25.01.15	Kontrollansvarlig SOLHYTTEN AS (988 374 059)	
<p>Merknader</p> <p>Det er sendt inn oppdatert gjennomføringsplan, bekreftelse på påkobling til privat renseanlegg og kart som viser tiltakets plassering.</p> <p>Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.</p> <p>Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.</p>		
<p>Gebyr:</p> <p>Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1100,-.</p>		

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.

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Bankgiro: 3201 56 02421
Org. nr: 946 485 764

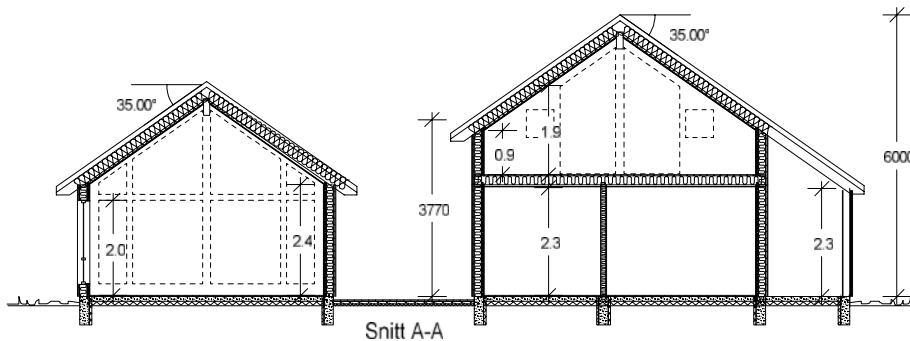
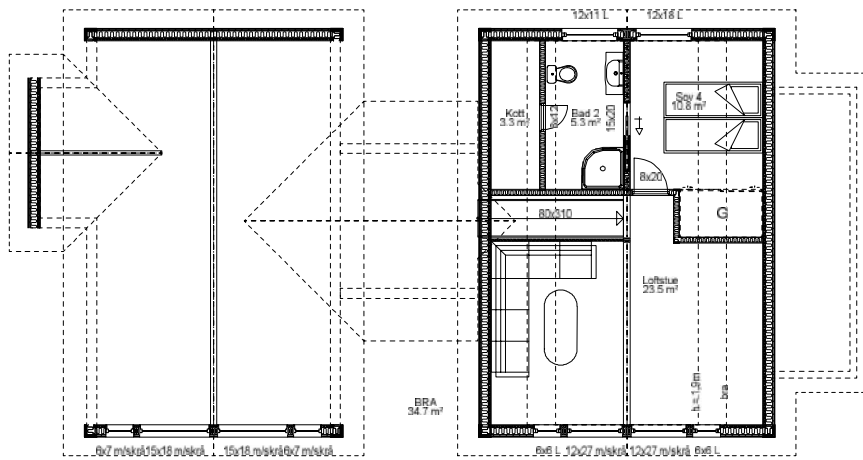
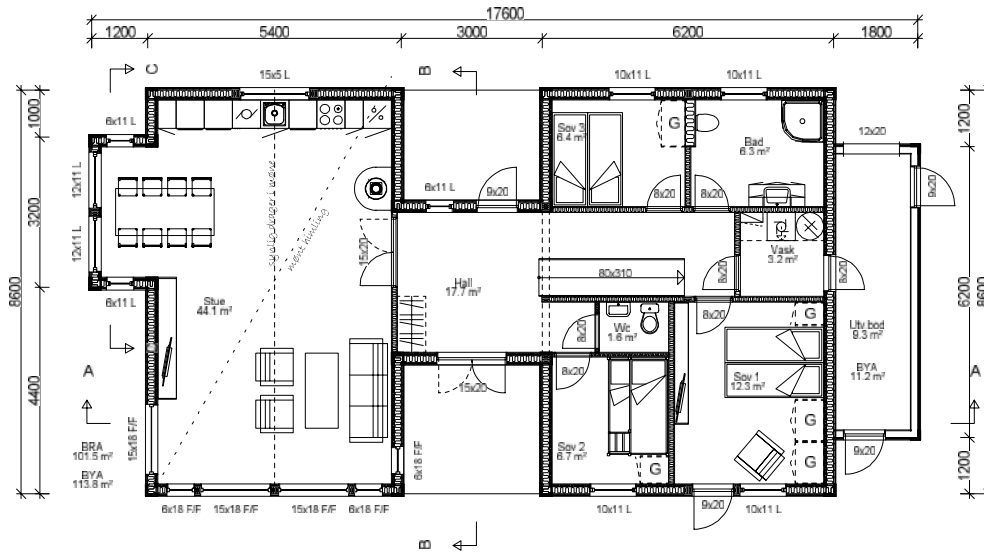
Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Tel: +47 38 33 40 00
Fax: +47 38 33 40 01
E-post:
post@lyngdal.kommune.no



Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	28.01.2016	Ida Jordal Byggesaksbehandler

Kopi til:



Solkrok

A 13.02.2015 Eveli Endring

DATA DESIGN SYSTEM

Arealberegninger i hht NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pretasje	Uyendig bod/garasje	Sum BRA
1. etg. plan	101.5	9.3	110.8
2. etg. plan	34.7	0.0	34.7
SUM:	136.2	9.3	145.5
BYA:	113.8	11.2	125.0



Tiltakshaver: 14059 Frank og Mariann Gjesdal

Byggeplass: Ådnesgård

Kommune: Lyngdal

Gnr: 58 Bnr: 67 Mål: 1:100

PLANER OG SNITT

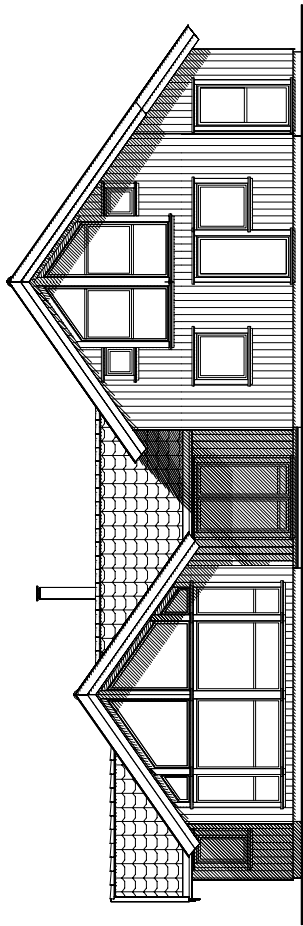
Dato: 09.02.2015

Tegn: Eveli

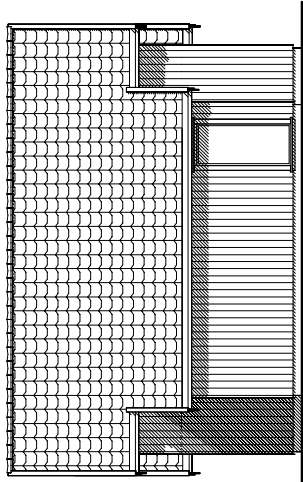
Prosjektnr.: 14059

Tegn.nr.: 501

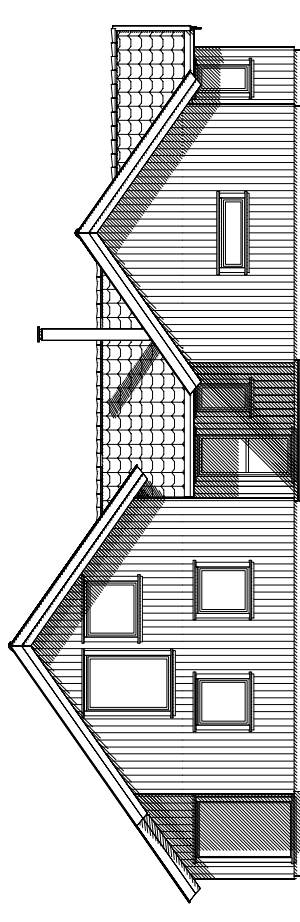
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



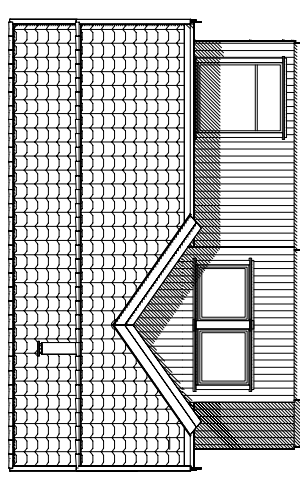
Fasade - 1



Fasade - 2



Fasade - 3

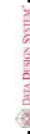


Fasade - 4

Solkrok



A 13.02.2015 Eveli Endring



Tilakshever: 14059 Frank og Mariann Gjesdal

Dato: 09.02.2015

Tegn: Eveli

Prosjektnr.: 14059

Tegn. nr.: 502

© Tegningene er beskyttet iht. lov om opphavsrett

Byggekrets: Årnesgård

Kommune: Lyngdal

Gnr.: 58 Bnr.: 67 Mål: 1 : 100

FASADER

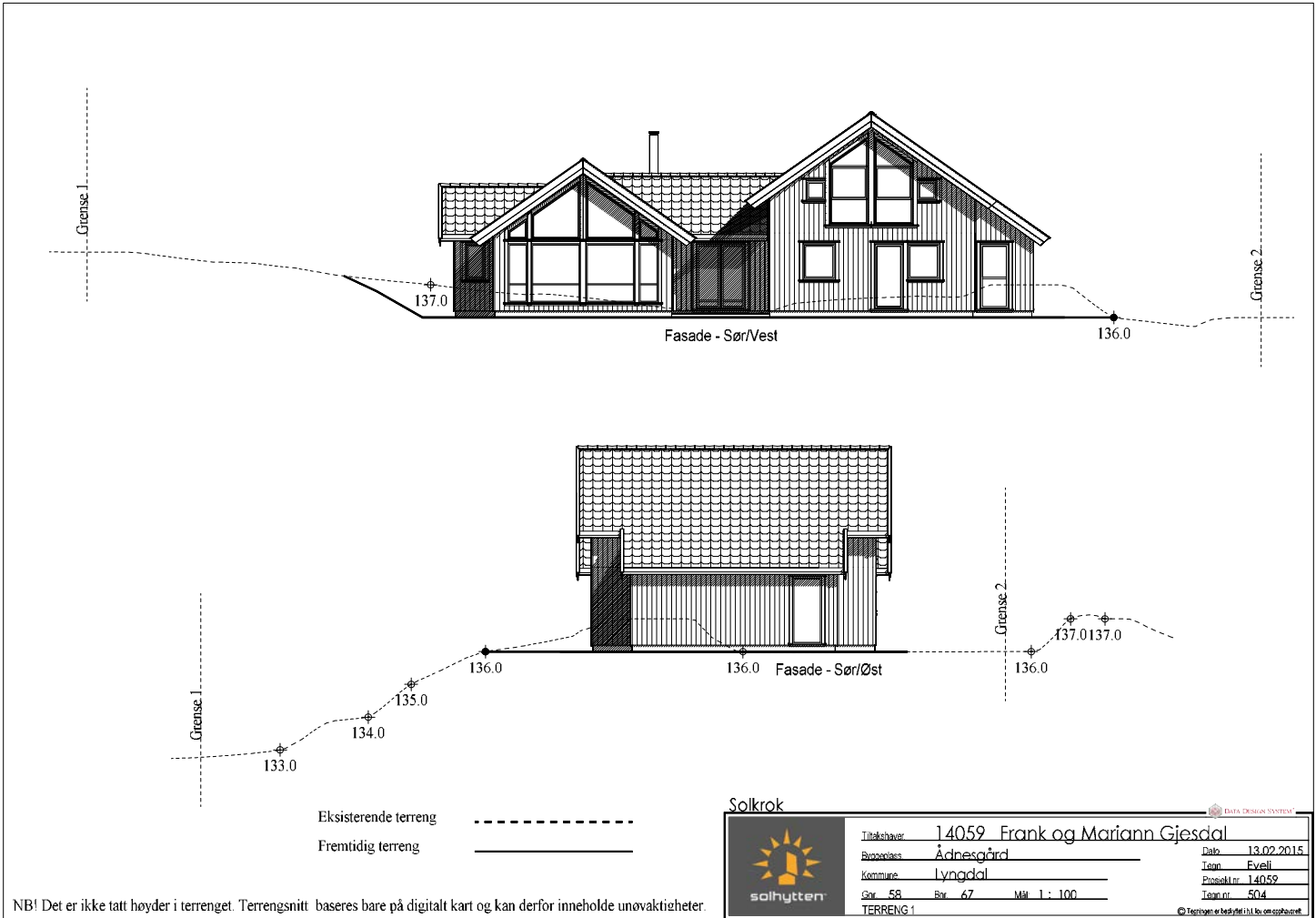


Solkrok A 13.02.2015 Eveli Endring

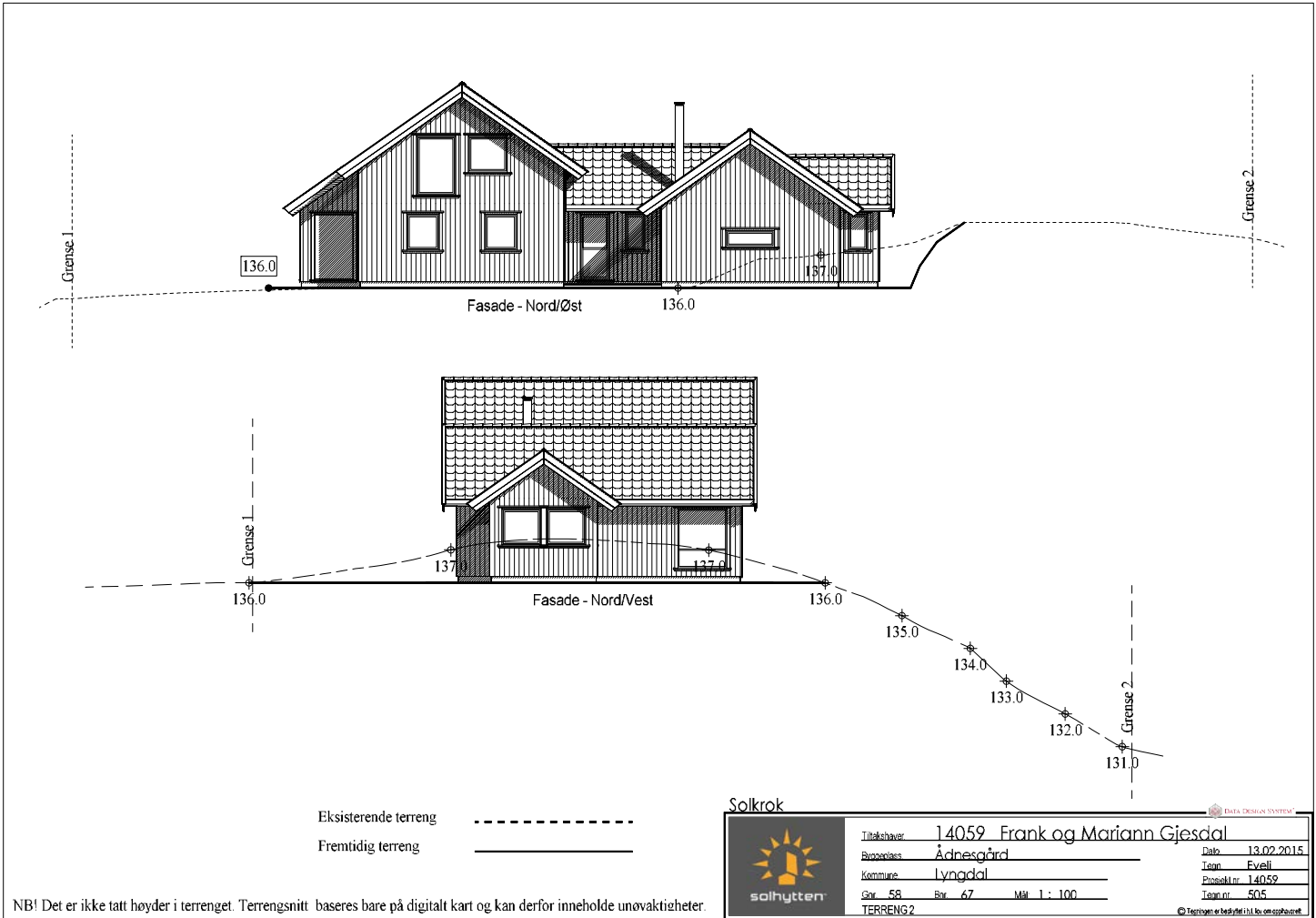
solhytten

DATA DESIGN SYSTEM

Tilaksstaver: 14059 Frank og Mariann Gjesdal
 Dato: 09.02.2015
 Byggekrets: Årnesgård
 Tegner: Evelli
 Kommune: Lyngdal
 Prosjektnr.: 14059
 Gnr.: 58 Bnr.: 67 Mål: 1 : 100
 Tegnr. nr.: 503
 PERSPEKTIV
 © Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

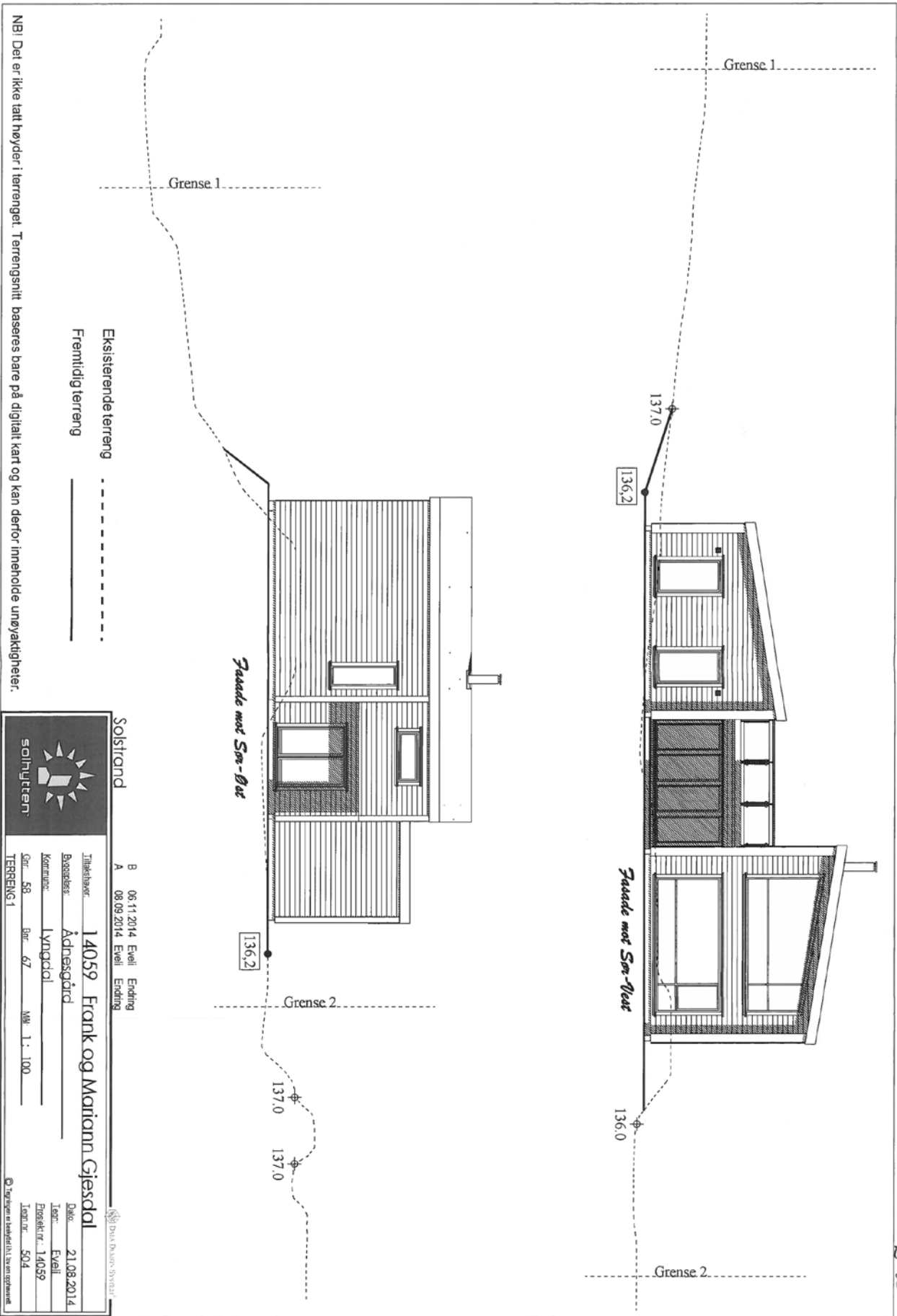


NB! Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terrengsnitt baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde unøyaktigheter.



NB! Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terreningsnitt baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde unøyaktigheter.

E-2



NBI Det er ikke tatt høyder i terrengen. Terrengsnitt baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde unøyaktigheter.

Solstrand

solhulten

Tilskrevet: **14059 Frank og Marianne Gjesdøl**

Budsjett: **Ådresgård**

Kommune: **Lyngdal**

Gr: 58 Grn: 67 Mål 1: 100

TERRENG 1

© Trykkes og bindes i Norge av trykkesentralen

DATA DESIGN SYSTEM

B 06.11.2014 EVEL Ending

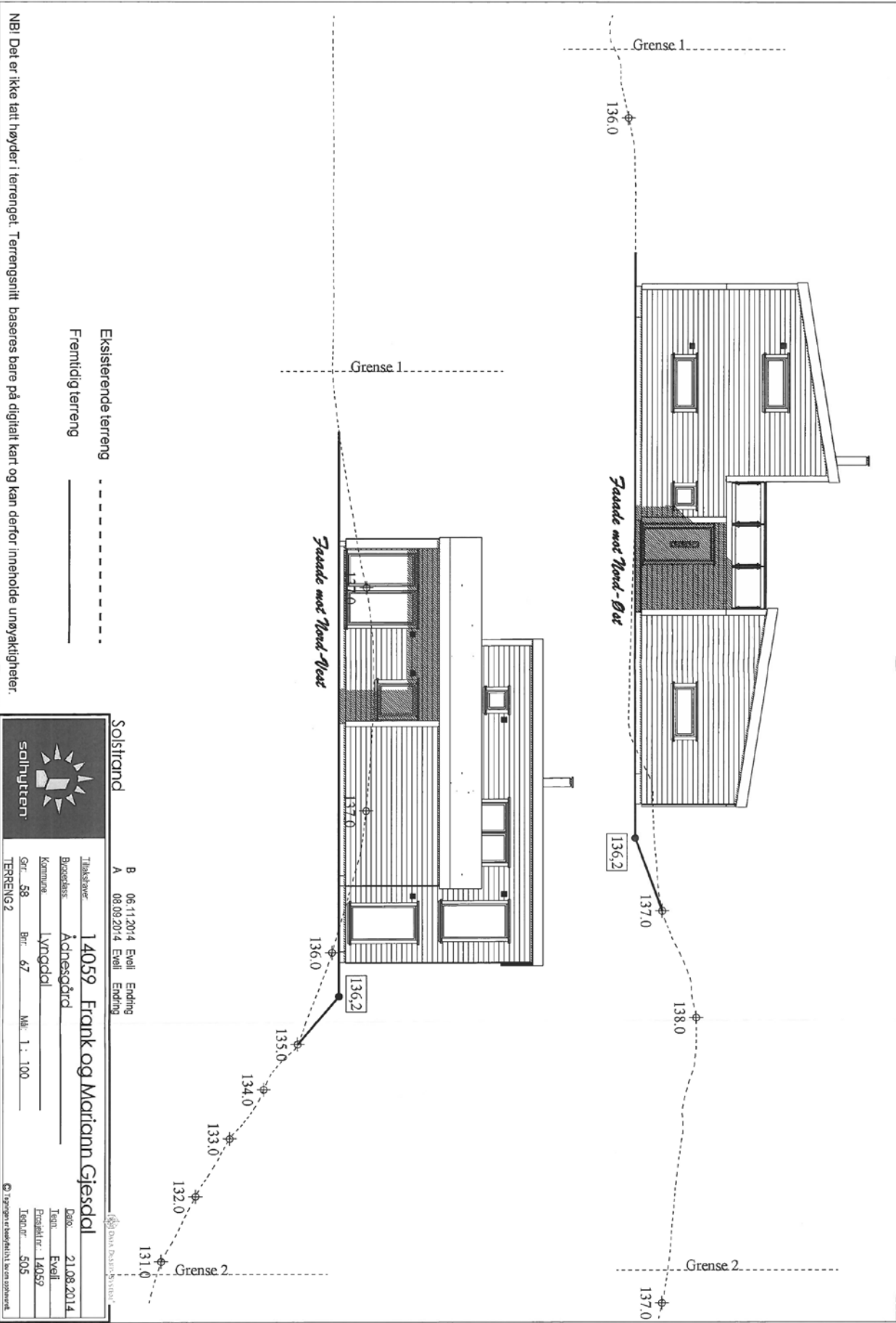
A 08.09.2014 EVEL Ending

Dato: 21.08.2014

Tegn: EVEL

Prosjekt nr.: 14059

Tegn nr.: 504



NBI Det er ikke tatt høyder i terrenget. Terrangsnitt baseres bare på digitalt kart og kan derfor inneholde unøyaktigheter.

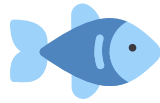
Solstrand		B 06.11.2014 Evelt Ending	
		A 08.09.2014 Evelt Ending	
Tilskrevet: 14059 Frank og Mariann Gjesdøl		Dato: 21.08.2014	
Byggesaks: Achesgård		Tegn: Evelt	
Kommune: Lymgdal		Prosjekt nr.: 14059	
Gr. 58 Bnr. 67 Mfl. 1: 100		Tegn nr.: 505	
TERRENG 2		© Tegning er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.	

Nabolagsprofil

Langemyrveien 39

Avstand til sjø

412 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 27 min	🚗
🚗 Svenevik ytre Linje 236	6 min	🚗 6.7 km
🚗 Kollevoll Linje 224, 230, 236, 237, 238	7 min	🚗 7.4 km

Avstand til byer

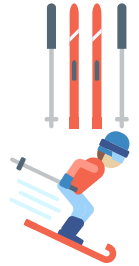
Lyngdal	12 min	🚗
Mandal	46 min	🚗
Kristiansand	1 t 12 min	🚗
Egersund	1 t 41 min	🚗
Grimstad	1 t 45 min	🚗
Stavanger	2 t 36 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørnevåg ferie	3 min	🚗
🚗 KVS camping	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn



Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 52 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

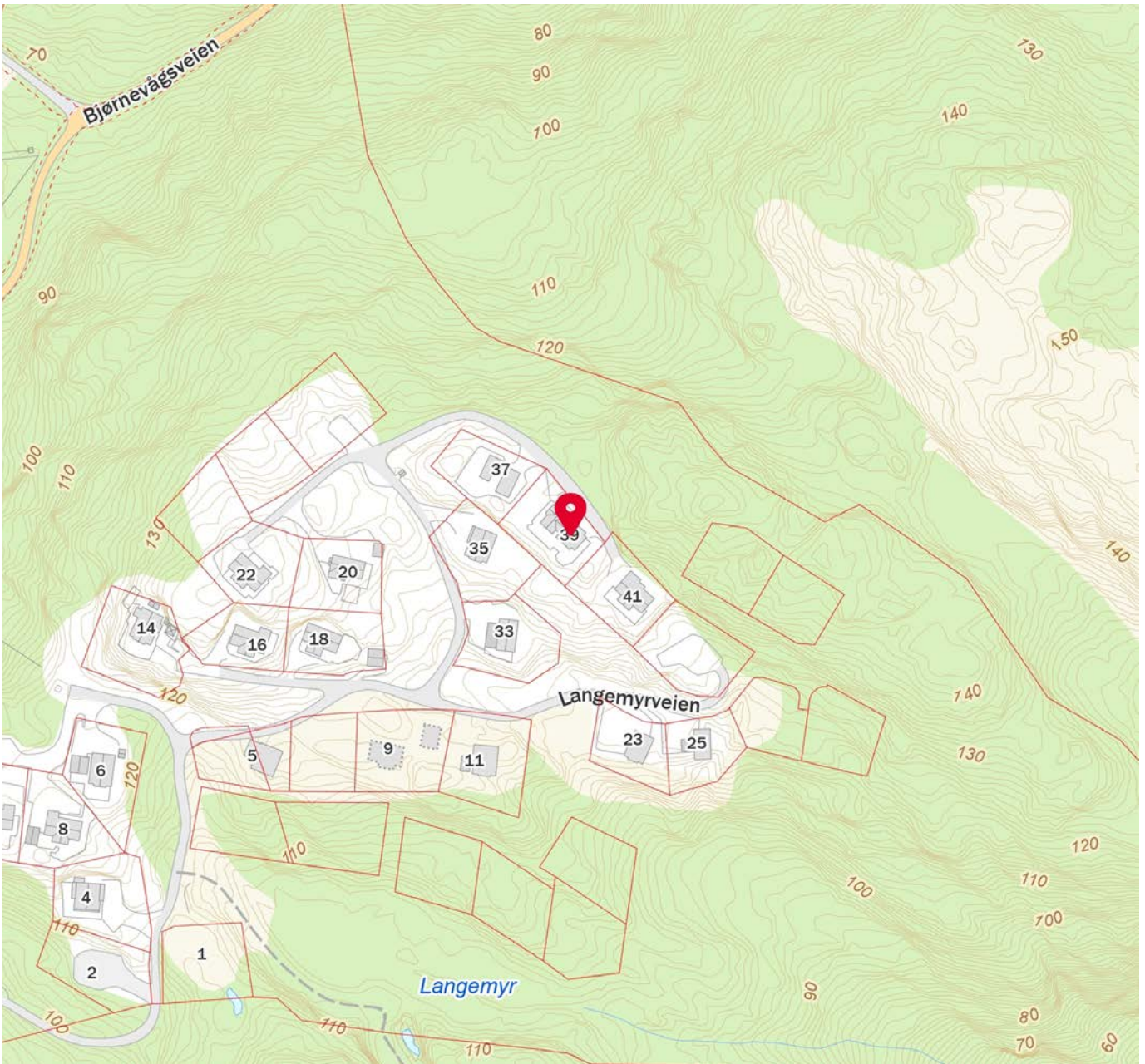
Sørlandsbadet	9 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	10 min	🚗
Rosfjordsanden	10 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	12 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	12 min	🚗
Lyngdal kino	13 min	🚗

Sport

🏀 Helle ballbane Ballspill	3 min	🚗 3 km
🏀 Ytre Svennevik balløkke Ballspill	7 min	🚗 7 km
🏊 Sørlandsbadet trening	9 min	🚗
🏊 Just Padel Lyngdal	12 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	12 min	🚗 11.4 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	12 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langemyrveien 39
4580 LYNGDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Larsen-Solhaug**Telefon:** 993 65 298
E-post: christine.bjornestad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre