

aktiv.



Hageleet 17, 4580 LYNGDAL

Lyngdal/ Hagekleiva - Flott og moderne leilighet med uteplass - P-plass i garasjekjeller - solrikt og utsikt



Partner / Eiendomsmegler

Torstein Hellestøl

Mobil 995 44 665

E-post torstein.hellestol@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 470 000,-
Omkostn.: Kr 63 140,-
Total ink omk.: Kr 2 533 140,-
Felleskostn.: Kr 1 067,-
Selger: Stine Bekkenes Stankovic
Branko Stankovic

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 1686.7 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 157, bnr. 42
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1408260010

Flott og moderne leilighet med uteplass - P-plass i garasjekjeller - solrikt og utsikt

Flott og moderne leilighet i populære Hagekleiva Leiligheten ligger i første etasje i den første blokken, med terrasse på fremsiden av boligen.

Praktisk og arealeffektiv planløsning, med tilhørende biloppstillingsplass og bod i felles garasjeanlegg. Boligen har gode solforhold, flott utsikt og attraktiv beliggenhet i et svært barnevennlig område. Leiligheten består av åpen stue og kjøkkenløsning, gang, bad med vaskeromsdel, innvendig bod samt to soverom og et tredje rom som kan benyttes som soverom eller bod.

Utgang til terrasse og uteplass fra stuen. Kort vei til skoler og barnehager. Handelsparken med et bredt servicetilbud ligger kun i kort gangavstand. Opparbeidet badebass i nærområdet.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	55
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 64 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, soverom2/bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 kvm Bod i felles garasjeanlegg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

64 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: innvendig areal leilighet.

BRA-e: innvendig areal bod i felles garasjeanlegg, tilhørende parkeringsplass til leilighet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

TBA: Areal utvendig platting med direkte utgang fra leilighet. Det er ukjent for takstmann om utvendig platting tilhørende leilighet er en del av fellesområdet til sameiet eller leilighet. Arealet av utvendig plattinger er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1686.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet fellesområdet som gangvei og innkjørsel som er asfaltert. Betongplattning og treplattning på utsiden av leiligheten.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert område for boligbebyggelse i Lyngdal kommune. Området er regulert til boligbebyggelse, noe som gir en rolig og familievennlig atmosfære.

Adkomsten til eiendommen er via offentlig vei eller gate, som leder til felles parkering i garasjeanlegget. Dette gjør det enkelt å komme seg til og fra boligen, enten man benytter bil eller offentlig transport.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger, som sikrer pålitelig tilgang til nødvendige fasiliteter. Det opparbeidede fellesområdet inkluderer gangvei og innkjørsel som er asfaltert, samt betong- og treplattninger på utsiden av leiligheten, som gir gode muligheter for utendørs aktiviteter og sosialt samvær.

Adkomst

Fra E-39, ta inn på Fiboveien ved Handesparken - kjør 200 meter før du tar inn mot Hagen og følg veien opp til Hagekleiva.
Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Nytt boligfelt bestående av eneboliger og leilighetsbebyggelse.

Skolekrets

Å skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Rom terminal i gangavstand. Her er daglige avganger.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter fra 2015. Det er støpt betonggulv på grunn, med bruk av radonsperre. Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er begge utført i malt tre. Til leiligheten hører en utvendig plattning av betong og tre, som er sikret med et glassrekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er registrert hulrom under fliser på gulv ved hovedytterdør

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør inn til bad står i våtsone til dusj

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrom, er det ikke mulig for takstmann å bekrefte oppbrett av membran på dørterskel uten destruktive tiltak

Innhold

BRA-i 66 kvm: Gang, soverom2/bod, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod i felles garasjeanlegg

TBA 64 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og avtrekk via balansert anlegg. Hvitevarer består av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer medfølger.

Bad

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Radonsikring: Det foreligger bildedokumentasjon som viser radonsperre før det er støpt betonggulv.

Leiligheten har takbelysning med appstyrt dimming via SG Smart-systemet, som gir enkel og fleksibel styring av lyset.

Til informasjon har selger satt opp en levegg med port ved eget uteområde på bakkeplan mot parkeringsområdet. Dette har sameiet godkjent, i følge selger.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

I felles parkeringsanlegg.

Det er lagt opp strøm tilgjengelig for påkobling av el-bil lader i felles garasjeanlegg.

Radonmåling

Det foreligger bildedokumentasjon av skjult teknisk anlegg i gulv, bilde viser også radonsperre i gulv før det er støpt betonggulv.

Diverse

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

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

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

GJENSTANDER SOM IKKE MEDFØLGER I SALGET

- Mikrobølgeovn på kjøkken.
- Plantekasser med tujahekk som står på uteområdet kan kjøpes etter avtale. Ellers ønsker selger å ta med seg disse videre.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv.

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 2 470 000

Omkostninger kjøper

2 470 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

63 140 (Omkostninger totalt)

75 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 533 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 545 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 547 840 (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 9 979 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 931,34

Forskudd vann: kr 1635,61

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1371,61

Forskudd avløp: kr 3247,78

Målt forbruk vann: kr 1012,33

Målt forbruk avløp: kr 1490,88

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Totalt: kr 9978,68

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

67/964

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, felles forsikring m.v.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 067

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 157, bruksnummer 42, seksjonsnummer 1 i Lyngdal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 08.04.15.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7 (plan-ID 201017), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse i felt B24.. 09.12.2010

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, ikraftttredelse 18.09.2025. Eiendommen på 1687 kvm er i kommuneplanen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende. Det er også angitt under detaljering at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger i hensynssone H220, som er en gul sone for støy, i henhold til reguleringsplanen.

Adgang til utleie

Ingen separat utleiedel. Det ikke kjent at det er regler til hinder for utleie.

Legalpant

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

Boplikt

Nei.

Konsesjon

Nei.

Odelsrett

Nei.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 500 Fotograf

0 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke full digital pakke, aktiv treff med finn.

7 900 Oppgjørsvederlag

2 893 Opplysninger fra forretningsfører

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr til forretningsfører/sameie

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 107 393

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

Ansvarlig megler

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Ansvarlig megler bistås av

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

13.02.2026



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













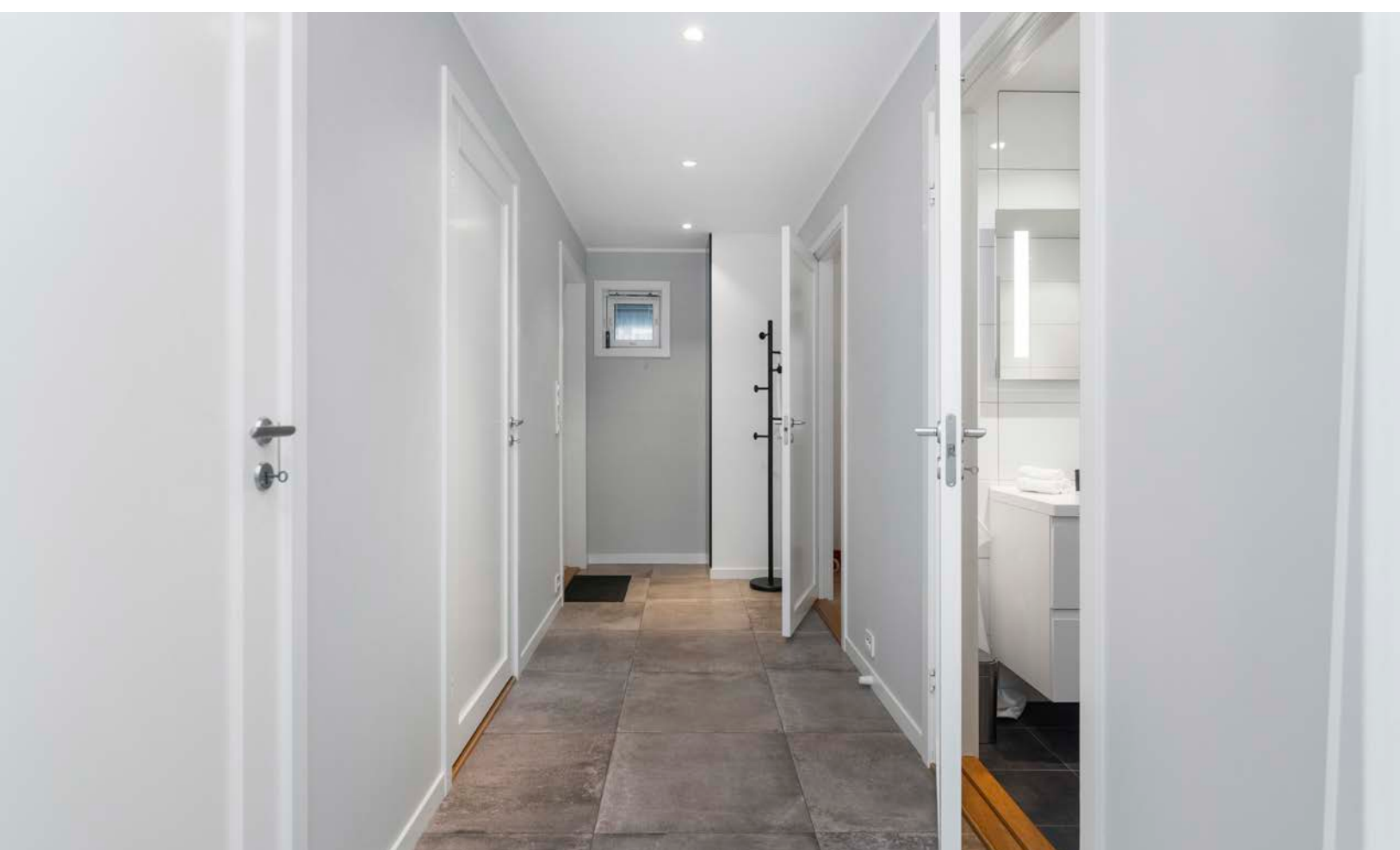




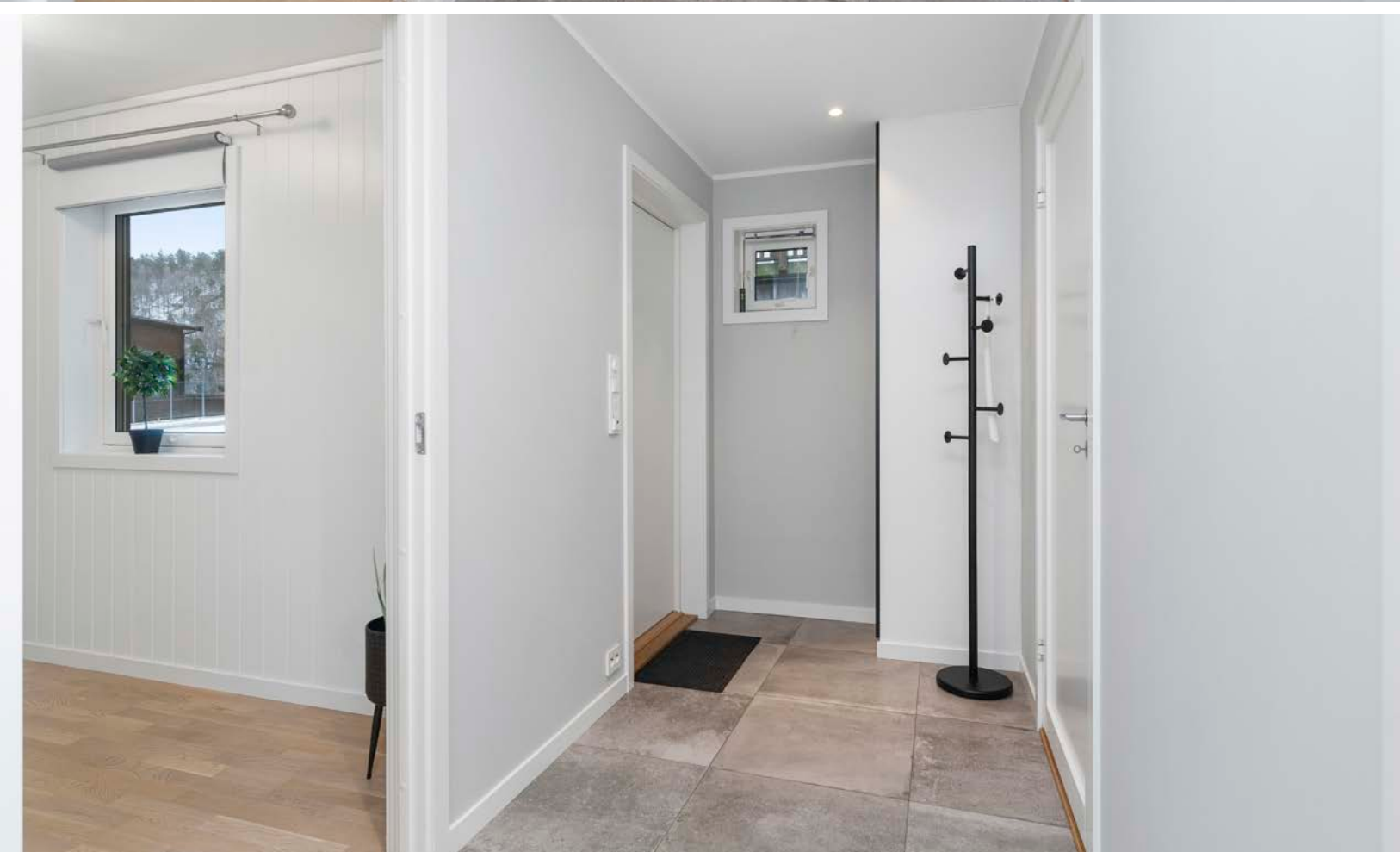














Det er 3 soverom i leiligheten.

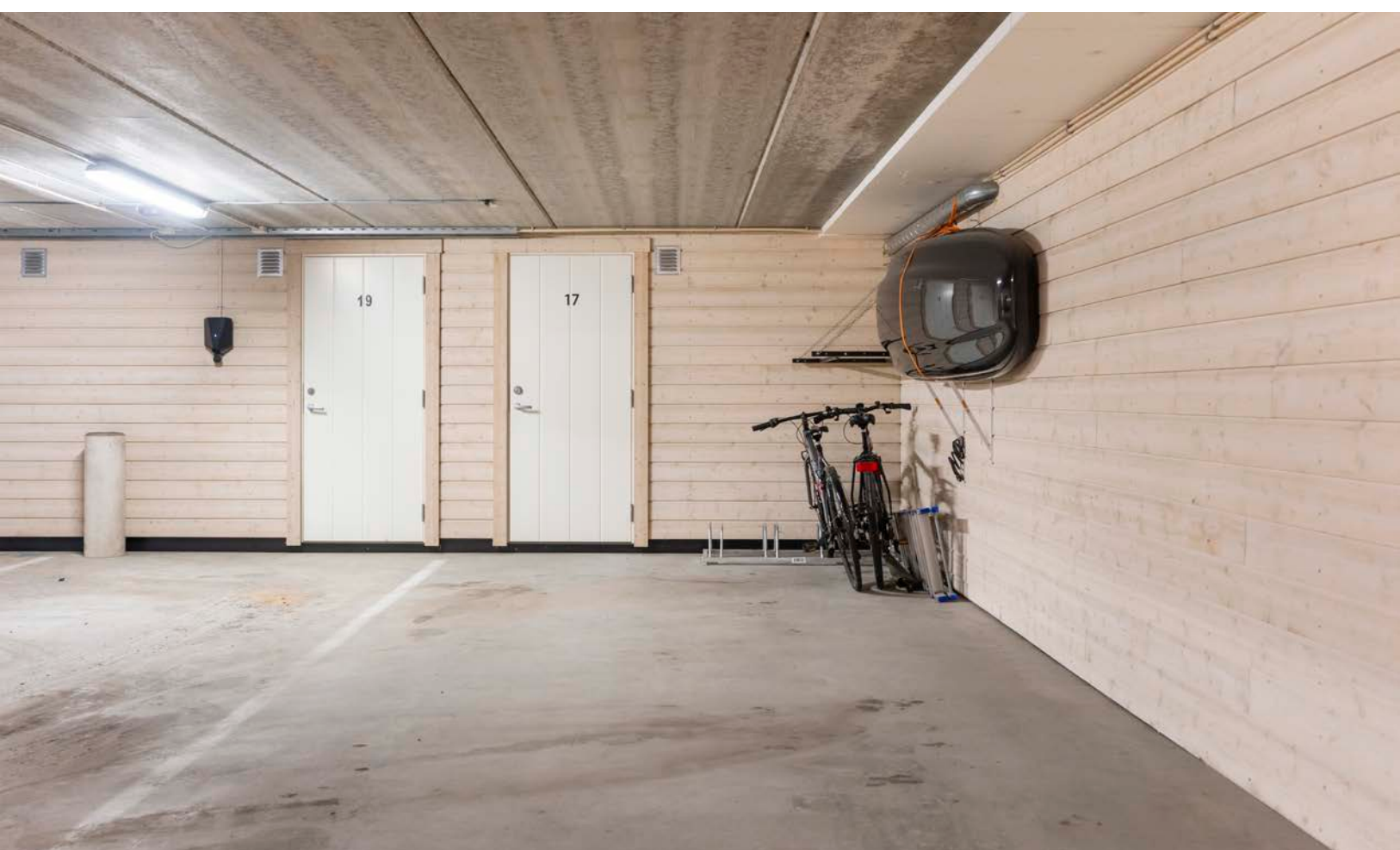












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hageleet 17, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 gnr. 157, bnr. 42, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 22592-1026

Referansenummer: MX7516

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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.

MB AS

Leverer takst og byggt tekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befinning. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Leiligheten ligger i 1 etg i et boligbygg med flere boenheter, med felles parkeringsanlegg for sameiet. Innvendig leilighet er det fliser og parkett på gulv, med malte plater på vegger og i tak. Bad har flislagt gulv og vegger. Leiligheten er i overordnet ok stand, med noen registrerte avvik som en bør være oppmerksom ved for eksempel bruk av bad. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig platting er utført i betong og tre, med glassrekkverk. Det er ukjent om den utvendige terrasseplattingen tilhører fellesareal i sameiet eller er tilknyttet den enkelte leilighet. Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendig tak har malte plater. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet som er gjort. Påpeker ved mangelfull dokumentasjon på våtrom som er bygget etter forskrift 2010, gir TG 2 etter forskriftene. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3,5.

Det er registrert fall mot sluk. Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk, men med redusert effekt. Ved bruk av bad må en være oppmerksom på vannoppsamling på gulv som ledes til sluk med redusert effekt, spesielt på gulv foran døråpning. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt

servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg. Mellom gang og bad mot våtsone til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

Påpeker også at det er begrenset for takstmann å finne forhøyede fuktverdier da badet ikke har vært i bruk i løpet av den siste perioden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurdering av vannledningene er begrenset, da de ligger i bakenforliggende, skjulte konstruksjoner. Rørene er besiktiget i rørskap. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på anlegget, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget. Boligen har balansert ventilasjon. Det er ikke opplyst om serviceintervall på anlegget. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

[Gå til side](#)

Det foreligger bildedokumentasjon av skjult teknisk anlegg i gulv, bilde viser også bruk av radonsperre i gulv før det er støpt betonggulv. Bildedokumentasjonen foreligger i innvendig sikringskap.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

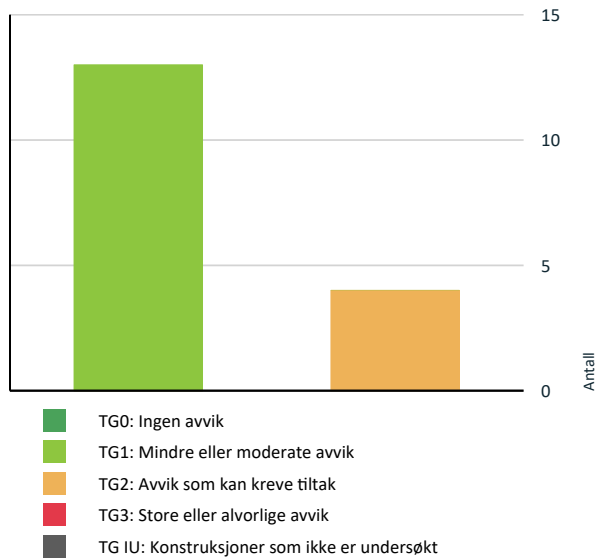
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Leiligheten

Leiligheten har ikke vært i bruk i den siste tiden og muligheten for å finne eventuelle avvik kan være begrenset som følge av at leiligheten ikke har vært i daglig bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting er utført i betong og tre, med glassrekkverk. Det er ukjent om den utvendige terrasseplattingen tilhører fellesareal i sameiet eller er tilknyttet den enkelte leilighet

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hulrom under fliser på gulv ved hovedytterdør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved hulrom under flis gir økt risiko for sprekkdannelse, som vil gi kosmetiske følger på gulv. Ved eventuelt tiltak anbefales det å ta opp flis, utbedre underlaget og legge flisen ned på nytt.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet som er gjort. Påpeker ved mangelfull dokumentasjon på våtrom som er bygget etter forskrift 2010, gir TG 2.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til bad står i våtsone til dusj

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Plassering av dør i våtsone kan medføre økt fuktbelastning på dørblad, karm og tilstøtende konstruksjoner. På befaringsdagen var det montert dusjvegger på badet, noe som reduserer risikoen for direkte vannsprut på uegnet materialer i våtsone

Ved bruk av badet bør en være oppmerksom på vannoppsamling på gulv foran døråpningen, samt økt fuktbelastning på materialer og tilstøtende konstruksjoner som ikke er beregnet for bruk i våtsone.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3,5.

Det er registrert fall mot sluk. Det er utført vanntest på gulv hvor vann ledes til sluk, men med redusert effekt. Ved bruk av bad må en være oppmerksom på vannoppsamling på gulv som ledes til sluk med redusert effekt, spesielt på gulv foran døråpning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av våtrom, er det ikke mulig for takstmann å bekrefte oppbrett av membran på dørterskel uten destruktive tiltak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon for utført arbeid på våtrom.

For å bekrefte oppbrett av membran på dørterskel anbefales det å demontere feielist på terskel.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg. Mellom gang og bad mot våtsone til dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport

Påpeker at hulltaking og fuktmåling kun er utført som punktkontroll. Forhøyde fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak. Hulltaking er utført i skillevegg mot våtsone, hvor sannsynligheten for eventuell fuktighet er størst.

Påpeker også at det er begrenset for takstmann å finne forhøyede fuktverdier da badet ikke har vært i bruk i løpet av den siste perioden.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vurdering av vannledningene er begrenset, da de ligger i bakenforliggende, skjulte konstruksjoner. Rørene er besiktiget i rørskap. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt på anlegget, og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene ligger i skjulte konstruksjoner, og muligheten for å vurdere tilstanden er derfor begrenset. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i rørenes alder. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller driftsproblemer ved bruk av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke opplyst om serviceintervall på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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.

2015 Det elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, dokumentasjon ligger i sikringskapet.

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 Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

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

Nei 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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?

Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det foreligger bildedokumentasjon av skjult teknisk anlegg i gulv, bilde viser også radonsperre før det er støpt betonggulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

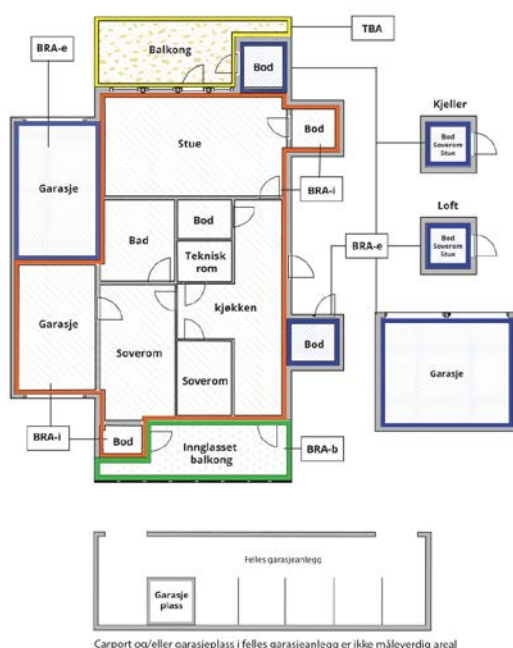
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5		71	64
SUM	66	5			64
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom 1, soverom2/bod, soverom 3, bad, stue/kjøkken	Bod i felles garasjeanlegg	

Kommentar

BRA-i: innvendig areal leilighet.

BRA-e: innvendig areal bod i felles garasjeanlegg, tilhørende parkeringsplass til leilighet. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

TBA: Areal utvendig platting med direkte utgang fra leilighet. Det er ukjent for takstmann om utvendig platting tilhørende leilighet er en del av fellesområdet til sameiet eller leilighet. Arealet av utvendig plattinger er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	157	42		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hageleet 17							
Hjemmelshaver Stankovic Branko, Stankovic Stine Bekkenes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert området for boligbebyggelse

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, til felles parkering i garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet fellesområdet som gangvei og innkjørsel som er asfaltert. Betongplattning og treplattning på utsiden av leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Det er opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold registrert på denne matrikkelenheten.

Andre merknader

Eldre bolig som er bygget etter datidens forskrifter, må ikke forveksles med boliger som er oppført etter dagens standarder og krav.

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Eier har ikke bodd i leiligheten i løpet av den siste perioden. Påpeker at vurdering av mulige avvik kan være begrenset da leiligheten ikke har vært i daglig bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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

Stine Bekkenes Stankovic

Branko Stankovic

Boligen

Hageleet 17
4580 Lyngdal

4225-157/42/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Hageleet 17-39.

Vedtatt på konstituerende sameiemøte 24.09.2015

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

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

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

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

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

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

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

§ 6 ORDEN

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

§ 7 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

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

§ 8 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

§ 9 ERSTATNINGSANSVAR

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

Lyngdal 24.09.2015

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

**Vedtekter For
Eierseksjonssameiet Hageleet 17-39
vedtatt i sameiemøte den 24.09.2015**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Hageleet 17-39, gnr. 157 bnr. 42 i Lyngdal kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Hageleet 17- 39**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 14 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Alle seksjoner har tilleggsdel i bygning, B. Snr. 1,3 og 5 disponerer deler av felles uteareal vist med D og nummer på vedlegg til vedtekter.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Dersom en sameier trenger å passere over areal som er gitt disponeringsrett, skal dette avklares i forkant av behovet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet har med alminnelig flertall fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Sameiet Hageleet 17- 39, Lyngdal

Side 1

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendig maling/beis: Fargevalg for sameiet skal være basert på flertallsvedtak i sameiemøtet. Det tillates ikke at det males enkeltvis seksjoner i forskjellige farger. Fasadeendringer skal ikke utføres uten at dette har vært behandlet på sameiermøte. Flertallsvedtak gjelder også i slike tilfeller.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Bygningsforsikring skal tegnes under ett for hele bygningsmassen og kostnaden fordeles med 1/2 på hver boligseksjon. Garasjedel deles på 14 like deler. Alt med heis fordeles med lik del på snr. 7-12.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Heis fordeles med lik del på snr. 7-12.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av forretningsfører

I sameiermøtet har hver seksjon 1- en stemme.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

Lyngdal den 24.09.2015

Vedlegg:

Kartutsnitt med disponeringsretter

Sameiet Hageleet 17- 39, Lyngdal

Side 4

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 157, Bruksnr 42, Seksjonsnr 1	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Hageleet 17, gatenr 3930	Valgkrets:	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	30.01.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	67/964
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 686,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/42	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/157/42/0/1	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/2	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/3	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/4	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/5	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/6	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/7	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/8	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/9	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/10	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/11	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/12	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/13	0,0
			Mottaker	4225/157/42/0/14	0,0
Reseksjonering	Forretning:	01.12.2014	Etablert/Endret	4225/157/42	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2014	Etablert/Endret	4225/157/42/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/14	0,0
Seksjonering	Forretning:	09.01.2014	Etablert/Endret	4225/157/42	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2014	Etablert/Endret	4225/157/42/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/157/42/0/12	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hageleet 17	Bolig	66,5	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.10.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	452,4	Igangset.till.:	22.10.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.04.2015
Oppvarming:		BRA totalt:	452,4	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300406879			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		226,2		226,2				
H02	3		226,2		226,2				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

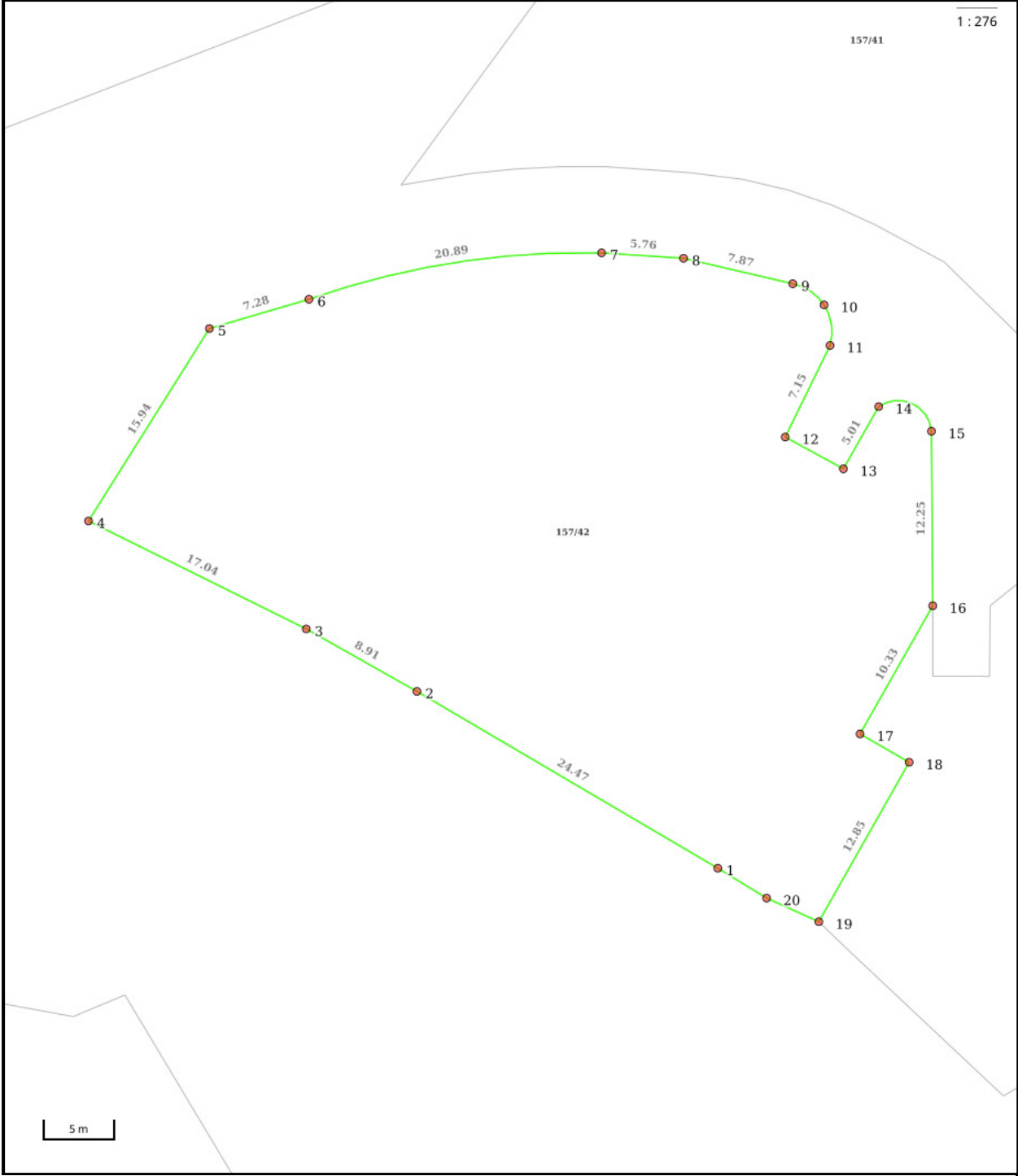
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 686,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 447 744,45	389 163,64	24,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 447 754,92	389 141,52	8,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 447 758,59	389 133,40	17,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 447 764,77	389 117,52	15,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 447 778,97	389 124,76	7,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 447 781,64	389 131,53	20,89m	Terrengmålt	10	58,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 447 786,70	389 151,68	5,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 447 786,84	389 157,44	7,87m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 447 785,74	389 165,23	2,72m	Terrengmålt	10	3,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 447 784,46	389 167,55	2,97m	Terrengmålt	10	3,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 447 781,66	389 168,22	7,15m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 447 774,98	389 165,66	4,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 447 773,13	389 169,92	5,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 447 777,69	389 172,00	4,94m	Terrengmålt	10	2,35	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 447 776,31	389 175,84	12,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 447 764,12	389 177,02	10,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 447 754,72	389 172,74	3,97m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 447 753,04	389 176,34	12,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 447 741,34	389 171,03	4,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 447 742,67	389 167,24	4,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/42/0/1

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



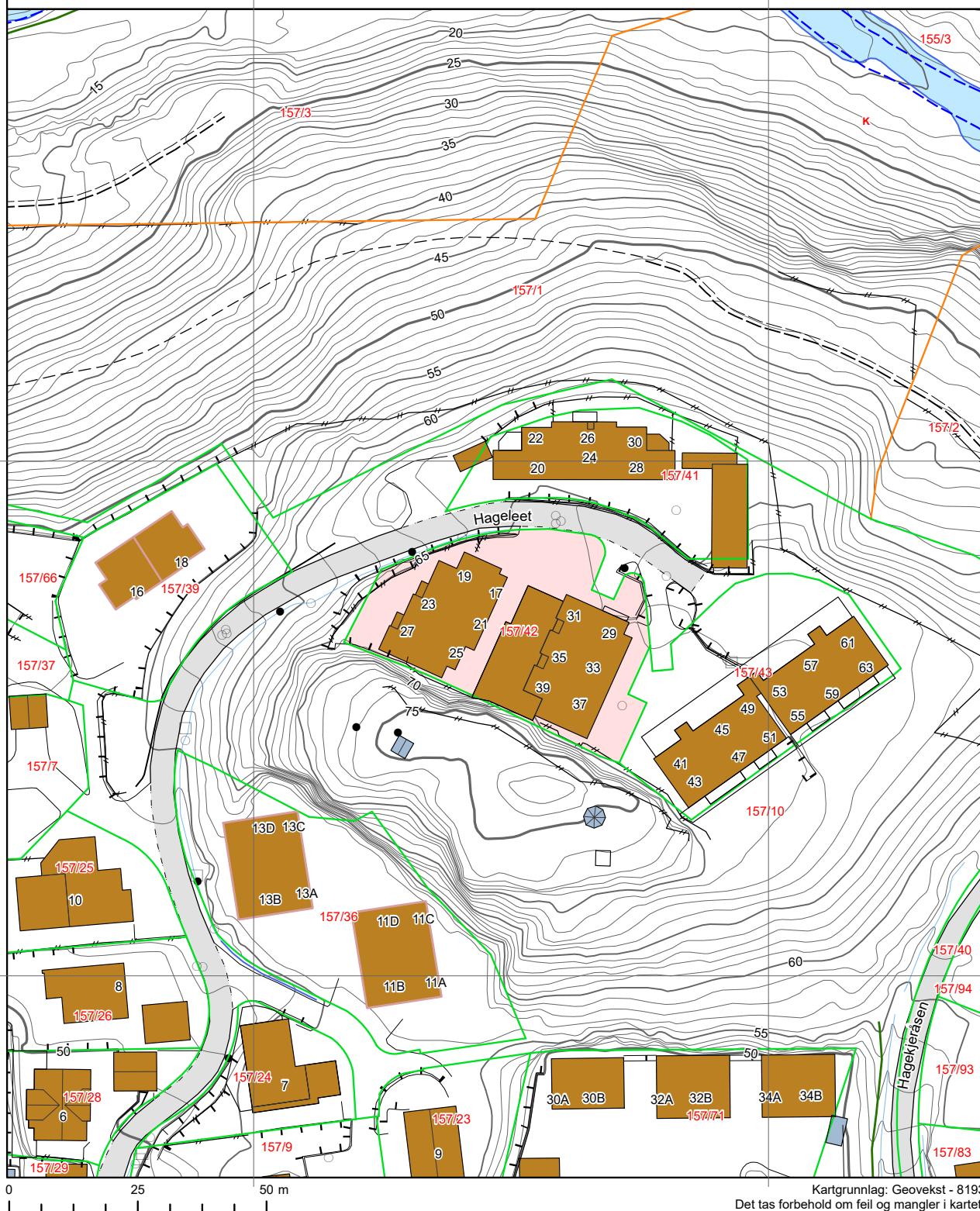
Kommune: 4225 Lyngdal
Eiendom: 4225/157/42/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 22.1.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Vegstatuskart for eiendom 4225 - 157/42//





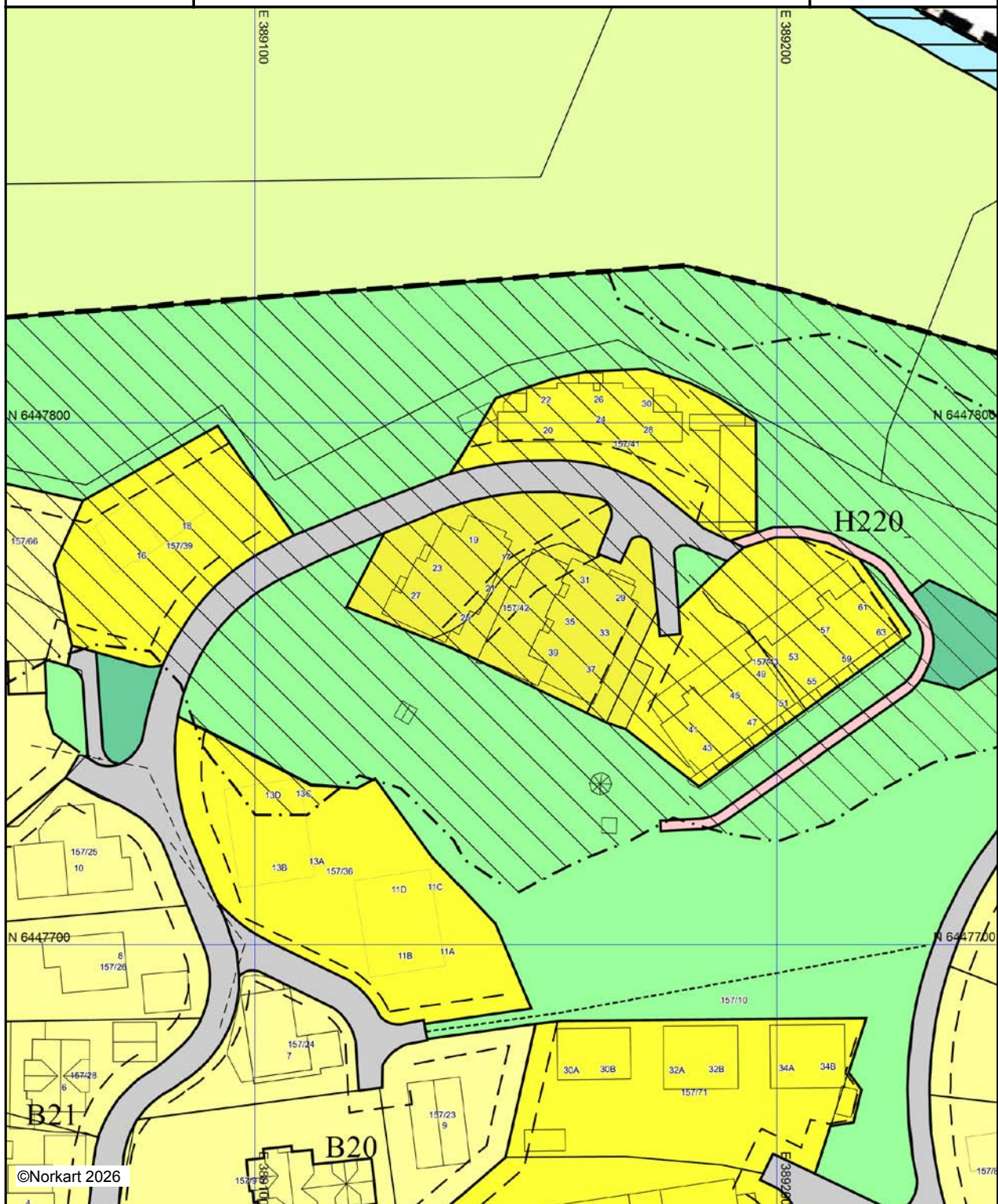
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 157/42/0/1
Adresse: Hageleet 17
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Landbruksområder
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



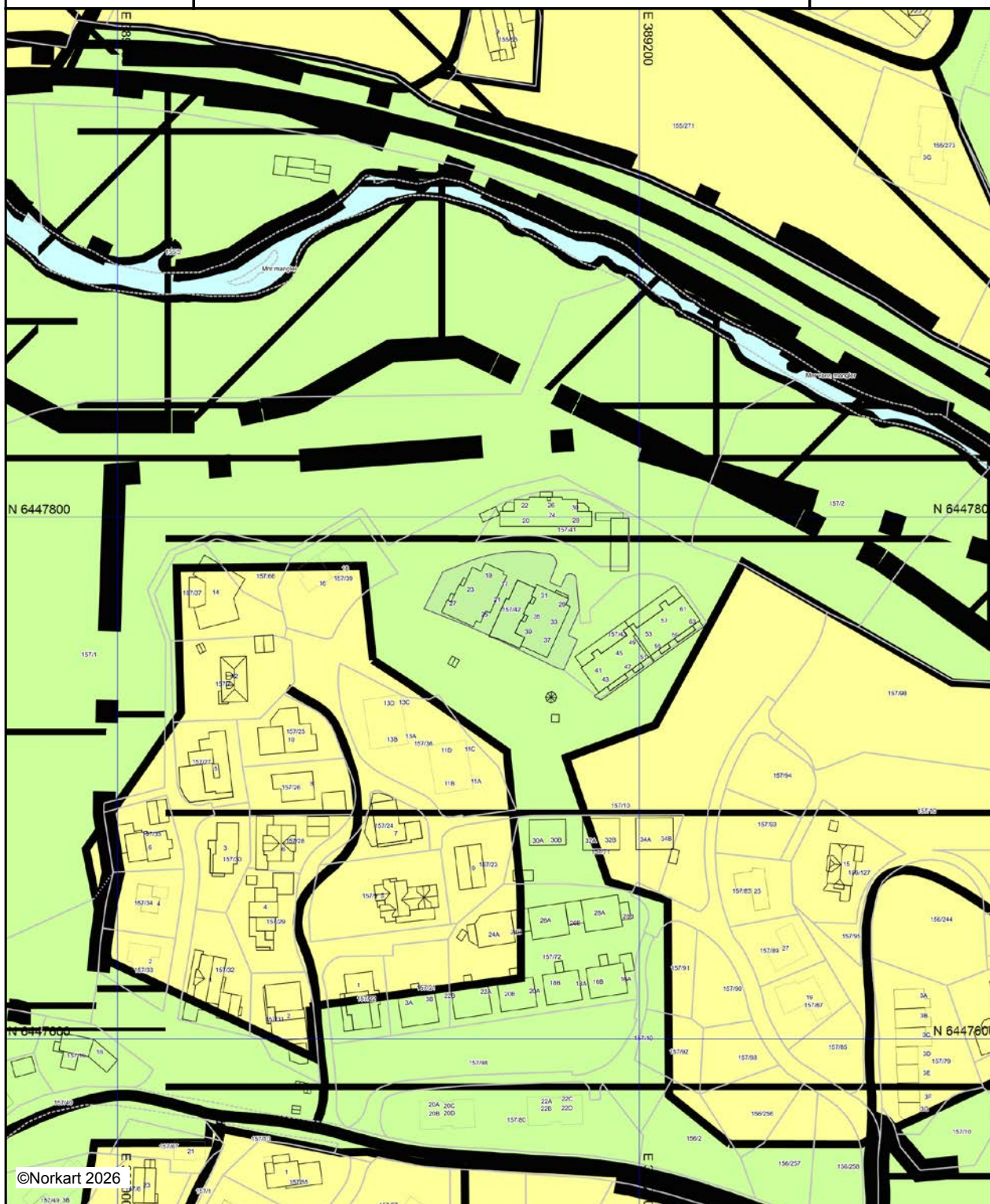
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 157/42/0/1
Adresse: Hageleet 17
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



DETALJREGULERINGSPLAN FOR HAGEKLEIVA BOLIGFELT
PLANBESTEMMELSER
LYNGDAL KOMMUNE
PlanID: 1032201017

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

GENERELT

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

PLANFORMÅL

§2. Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

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



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

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4. Generelt for byggeområdene

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



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

§5. Frittliggende småhusbebyggelse

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



§6. Konsentrert boligbebyggelse

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

§7. Uteoppholdsareal, f UTE1

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

§8. Lekeplass, f LEK1 – f LEK7

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



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

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§9. Kjøreveg

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

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

§10. Fortau

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

§11 Gangveg

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

§12. Annen veggrunn (grøntareal, tekniske anlegg)

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

GRØNNSTRUKTUR

§13 Naturområder

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

§14 Vegetasjonsskjerm

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

§15. Park, f PARK1



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

HENSYNSSONER

§16 Frisikt H140 1- H140 13

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

§17 Støy, H210 13 og H220 14

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

§18 Bevaring av kulturmiljø, H570 15

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

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

f_LEK1: byggetrinn 1

f_LEK2: byggetrinn 1

f_LEK3: byggetrinn 3

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

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

f_LEK6: byggetrinn 1

f_LEK7: byggetrinn 2

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

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



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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 22.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hageleet 17, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13.051532	764	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 22.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hageleet 17, 4580 LYNGDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 679,01 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	4 659,74 kr
Sum	15 577,75 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	15%	1 stk	1392.99	1/1	0 %	1 392,99 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	15%	48 m3	19.40	1/1	0 %	931,34 kr	0,00 kr
Forskudd vann	15%	98 m3	16.69	1/1	0 %	1 635,61 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-77 m3	19.40	1/1	0 %	-1 494,01 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	15%	48 m3	28.58	1/1	0 %	1 371,61 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	15%	98 m3	33.14	1/1	0 %	3 247,78 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-77 m3	28.58	1/1	0 %	-2 200,29 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	25%	48 m3	21.09	1/1	0 %	1 012,33 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-77 m3	21.09	1/1	0 %	-1 623,93 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	25%	48 m3	31.06	1/1	0 %	1 490,88 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-77 m3	31.06	1/1	0 %	-2 391,63 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	0,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	0,00 kr
					Sum	9 978,68 kr	0,00 kr

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

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

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 22.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	157	Bruksnr.	42	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Hageleet 17, 4580 LYNGDAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114		
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)		
Ikrafttredelse	18.09.2025		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf		
Delarealer	Delareal	1 687 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Arealbruk	Delareal	1 687 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201017
Navn	Detaljreguleringsplan for Hagekleiva boligfelt - gnr 157, bnr 1,2,7
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/3345/2127-Bestemmelser%20-%20Mindre%20endring%202022.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ²
	Formål Naturområde - grønnstruktur
	Feltnavn Naturområde
	Delareal 1 687 m ²
	RPHensynsonenavn H220_
	Delareal 1 683 m ²
	Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn B24

E-1

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

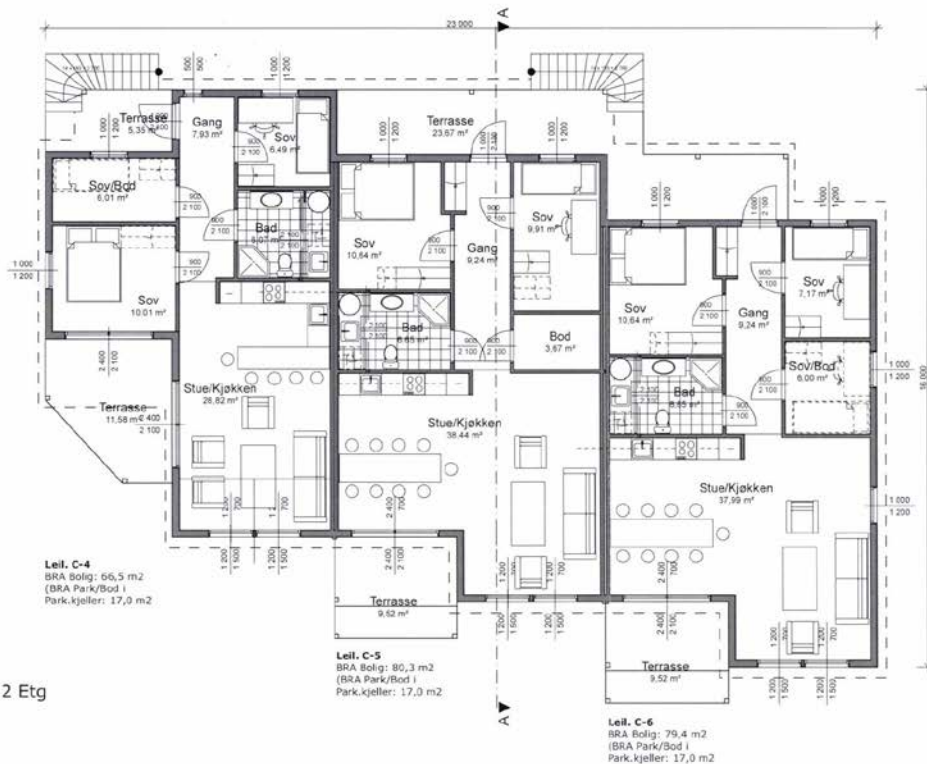


Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	(1 park. Bygg E)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA CPA	97,0 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	452,4 m ²
Totalt BRA Annet:	142,0 m ²
Totalt BRA:	594,4 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegn. 083-12-323	
Tegn viser Plan 1 Etasje	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakehaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt 6-mannsbolig Bygg C Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn
Kontr.	
Dato	29.01.2013
Mål	1 : 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

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

E-2

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE



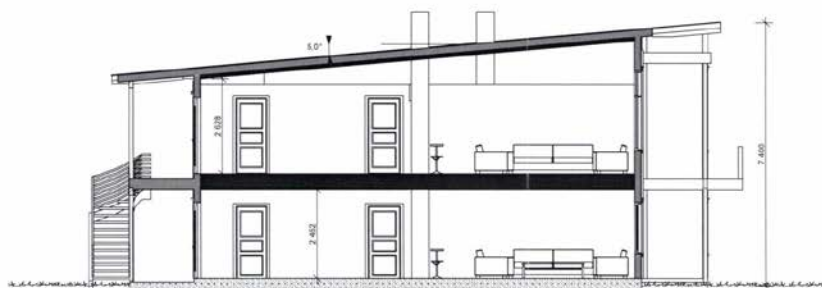
Plan 2 Etg

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

Date	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	(1 park. Bygg f)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	97,0 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	452,4 m ²
Totalt BRA Annet:	142,0 m ²
Totalt BRA:	594,4 m²
BYA Bygg:	350,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr.	
083-12	
Tegnnr.	
083-12-324	
Tegn viser	
Plan 2 Etasje	
Tegn Type	
Anm. Tegn	
Tiltakshaver	
HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt	
6-mannsbolig Bygg C	
Hagekleiva	
Gnr/bnr /	
LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn
Kontr.	
Dato	29.01.2013
Mål	1 : 100
BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 011 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

E-3

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE



Snitt A-A

Date	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m ²
BRA Carport/Bod pr Leil.	(1 park. Bygg E)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	97,0 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	452,4 m ²
Totalt BRA Annet:	142,0 m ²
Totalt BRA:	594,4 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnnr. 083-12-325	
Tegn viser Snitt A-A	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS 4580 Lyngdal	
Prosjekt 6-mannsbolig Bygg C Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn
Kontr.	
Dato	29.01.2013
Mål	1 : 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

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

MOTTATT

18. 03. 2013

LYNGDAL
KOMMUNE

E-4



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m2
BRA Carport/Bod pr Leil.	(I park. Bygg E)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	97,0 m2
Totalt BRA Matrikkel:	452,4 m2
Totalt BRA Annet:	142,0 m2
Totalt BRA:	594,4 m2
BYA Bygg:	360,0 m2
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m2
Prosjektnr. 083-12	
Tegnmr. 083-12-330	
Tegn viser Fasade 1	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt 6-mannsbolig Bygg C Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 29.01.2013	Mål 1: 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
TF: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

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

E-5

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE



Dato	Rev. Gjelder
REVISION	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m ²
BRA Carport/Bol pr Leil.	(1 park. Bygg E)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	97,0 m ²
Totalt BRA Matrickei:	452,4 m ²
Totalt BRA Annet:	142,0 m ²
Totalt BRA:	594,4 m²
BYA Bygg:	360,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnnr. 083-12-331	
Tegn viser Fasade 2	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt 6-mannsbolig Bygg C Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	otn
Kontr.	
Dato	29.01.2013
Mål	1 : 100
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	

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

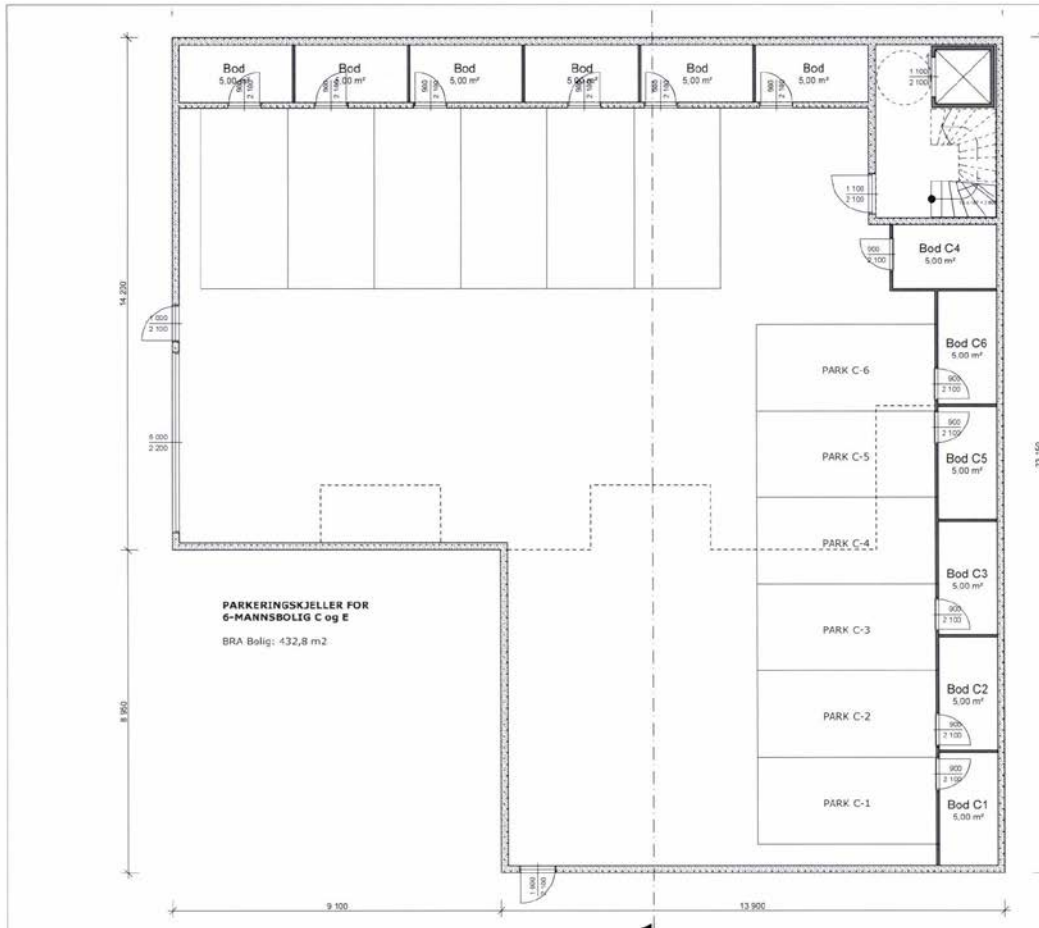
E-6



MOTTATT
18. 03. 2013
LYNGDAL
KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	66,5/80,3/79,4 m2
BRA Carport/Bod pr Leil.	(1 park. Bygg E)
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	97,0 m2
Totalt BRA Matrikkel:	452,4 m2
Totalt BRA Annet:	142,0 m2
Totalt BRA:	594,4 m2
BYA Bygg:	360,0 m2
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	450,0 m2
Prosjektnr.	083-12
Tegnr.	083-12-332
Tegn viser	Profiltegning
Tegn Type	Anm. Tegn
Tiltakshaver	HAV TIL HEI INVEST AS
	4580 Lyngdal
Prosjekt	6-mannsbolig Bygg C Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE
Tegn	o/n
Kontr.	M31
Dato	29.01.2013
	1 : 200
Bygg 1 BYGG 1 LYNGDAL AS	
TEL: 911 04 055 thomas.rom@hnt.no	

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



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

MOTTATT

18. 03. 2013

LYNGDAL
KOMMUNE

Rev. Gjelder

REVISJON

Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	79,4/80,2/66,5 m²
BRA Parkeringskjeller	464,4 m²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	91,0 m²
Totalt BRA Matrikkel:	916,8 m²
Totalt BRA Annet:	181,0 m²
Totalt BRA:	1097,8 m²
BYA Bygg:	451,0 m²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	541,0 m²

Prosjektnr.
083-12

Tegnnr.
083-12-341

Tegn viser
Plan U Etasje

Tegn Type
Anm. Tegn

Tiltakshaver
HAV TIL HEI INVEST AS

4580 Lyngdal

Prosjekt
6-mannsbolig Bygg E
Hagekleiva
Gnr/bnr /
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn ctn Kontr.

Dato 29.01.2013 Mål 1 : 100

Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

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

E-14

MOTTATT
18. 03. 2013
LYNDAAL
KOMMUNE



Lister Arkitektur og
Byggteknikk AS
Steis Næringsshage
4596 EIKEN





<i>Ferdigattest er gitt for</i>			
Saksnr 2013/546		Løpenr 6152/2015	
Eiendom/byggested Hagekleiva, 4580 LYNGDAL, Bygg C			
Gnr 157	Bnr 42	Festenr	Seksjonsnr 1-6

<u>Ansvarlig søker</u> Bygg1 Lyngdal AS Postboks 380 4577 LYNGDAL	<u>Tiltakshaver</u> Hav til Hei Invest AS Postboks 380 4577 LYNGDAL
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
Vedtak 808/13 av 13.02	Søknad om tiltak	27.09.2013

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art 6-mannsbolig – bygg C – seksjon 1-6			
Vedtak fattet av Rådmannen		Vedtak dato 21.04.2015	Vedtaksnr. 216/15
Dato sluttkontroll 04.03.2015	Kontrollansvarlig Bygg 1 Lyngdal AS		
Merknader Vilkår i byggetillatelsen vedr. støyskjerming og opparbeidelse av lekeplass er oppfylt <u>Følgende dokumentasjon foreligger:</u> • Bekreftelse på innlevert avfall. Sorteringsgrad er angitt til 80 % • Gjennomføringsplan versjon 4 datert 16.04.2015 • Rørleggermelding som viser utvendige rør og tilkobling til kommunalt ledningsnett. Bilder av rør. • Bekreftelse på at vannmålere er installert 15.01.2015. Meldingen er mottatt i kommunen 16.04.2015. <i>Det er bekreftet at dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder og overlevert til byggverkets eier.</i>			
Gebyr: Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100.			

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

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

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



--

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

Underskrift		
Sted Lyngdal	Dato 08.04.2015	Stempel/underskrift Unni Risholt, sign konsulent

Kopi til:

Kopi til:
Hav til Hei Invest AS Postboks 380 4577 LYNGDAL



MOTTATT

23. 09. 2014



Side 1 av 1

MOTTATT

23. 09. 2014



<https://epost.telsys.no/service/home/~/?auth=co&loc=no&id=3326&part=2>

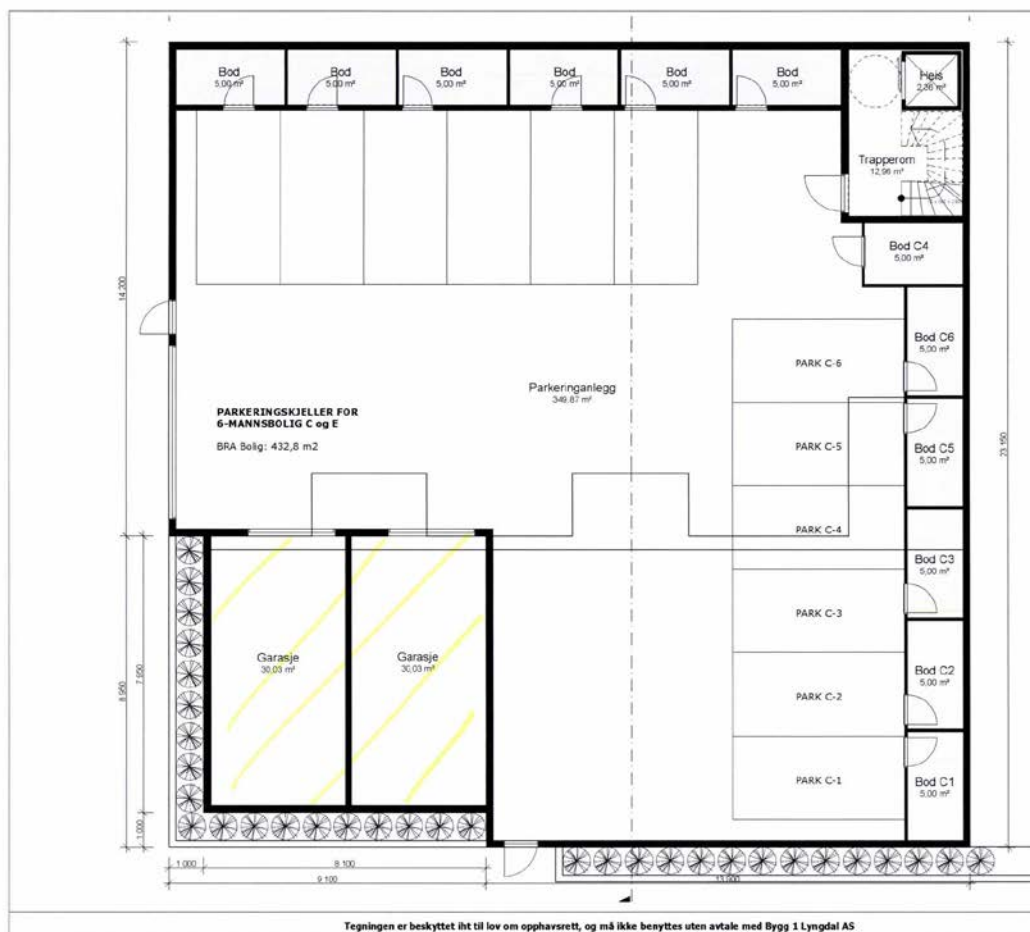
18.09.2014

MOTTATT

23.09.2014

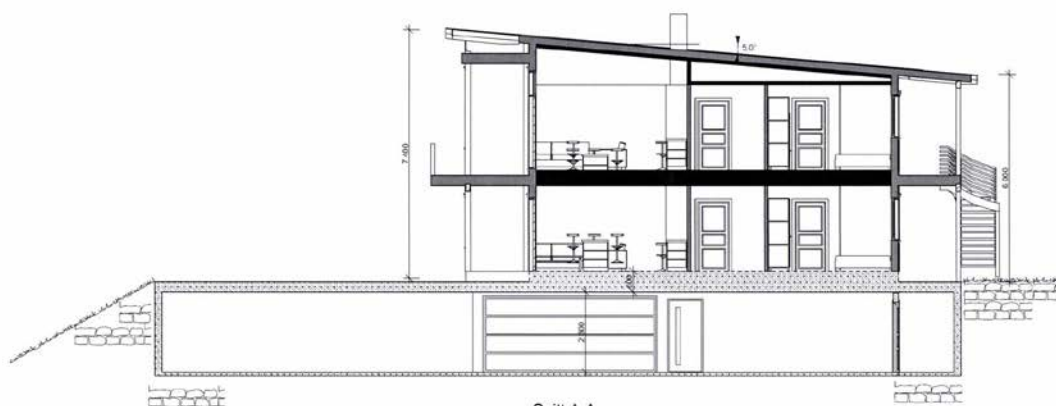
LYNGDAL KOMMUNE

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	79,4/80,3/66,5 m ²
BRA Parkeringskjeller	464,4 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	91,0 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	916,8 m ²
Totalt BRA Annet:	181,0 m ²
Totalt BRA:	1097,8 m²
BYA Byggs:	451,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	541,0 m²
Prosjektnr. 083-12	
Tegnr. 083-12-345	
Tegn viser Plan U Etasje	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt 6-mannsbolig Bygg E Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	Kontr.
Dato 06.11.13	MÅL 1 : 100
Bygg 10 BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf: 911 04 055 thomas.rom@hotmail.com	



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

MOTTATT
23. 09. 2014
LYNGDAL
KOMMUNE



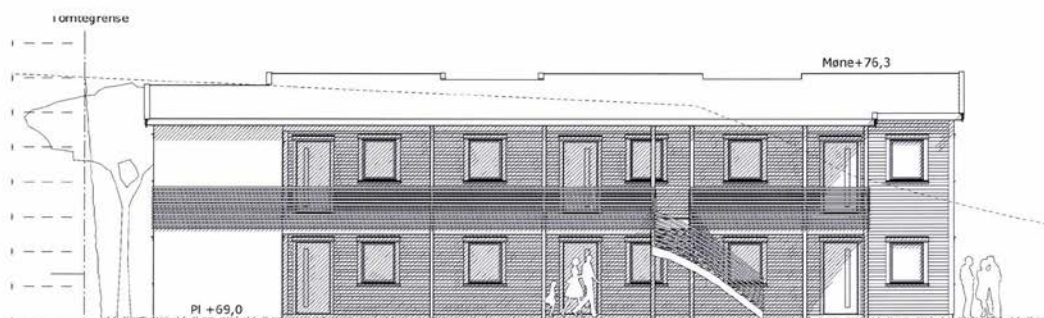
Snitt A-A

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
Prosjektnr. 083-12	
Tegnr. 083-12-311	
Tegn viser Snitt A-A	
Tegn Type Anm. Tegn	
Tiltakshaver HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt Nybygg, 6-mannsbolig Hagekleiva Gnr/bnr / LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn otn	Kontr.
Dato 04.12.12	Mål 1 : 100
 Arkitektur og byggeskikk Tlf: 41 20 91 58 epost: odd@listerark.no	

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

MOTTATT

23. 09. 2014



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

Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	79,4/80,3/66,5 m ²
BRA Parkeringskjeller	464,4 m ²
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	91,0 m ²
Totalt BRA Matrikkel:	916,8 m ²
Totalt BRA Annet:	181,0 m ²
Totalt BRA:	1097,8 m²
BYA Bygg:	451,0 m ²
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	541,0 m²

Prosjektnr.
083-12

Tegnr.
083-12-351

Tegn viser
Fasade 2

Tegn Type
Anm. Tegn

Tiltakshaver
HAV TIL HEI INVEST AS

4580 Lyngdal

Prosjekt
6-mannsbolig Bygg E
Hagekleiva
Gnr/bnr /
LYNGDAL KOMMUNE

Tegn	ctn	Kontr.
Dato	06.11.13	Mål 1: 100

Bygg 1
BYGG 1 LYNGDAL AS

TF: 911 04 055 thomas.rem@hotmail.com

MOTTATT

7.3.19.2014



Dato	Rev. Gjelder
REVISJON	
Arealer	
BRA pr leilighet (x2)	79,4/80,3/66,5 m2
BRA Parkeringskjeller	464,4 m2
BRA Park pr Leil.	15,0
Antall Leil: 6 stk	
BRA OPA	91,0 m2
Totalt BRA Matrikkel:	916,8 m2
Totalt BRA Annet:	181,0 m2
Totalt BRA:	1097,8 m2
BYA Bygg:	451,0 m2
BYA Parkering:	90,0
Totalt BYA:	541,0 m2
Prosjektnr.	
083-12	
Tegn nr.	
083-12-350	
Tegn viser	
Fasade 1	
Tegn Type	
Anm. Tegn	
Tiltakshaver	
HAV TIL HEI INVEST AS	
4580 Lyngdal	
Prosjekt	
6-mannsbolig Bygg E	
Hagekleiva	
Gnr/bnr /	
LYNGDAL KOMMUNE	
Tegn	Kontr.
otn	
Dato	Mål
29.01.2013	1 : 100
Bygg 	
BYGG 1 LYNGDAL AS	
Tlf:911 04 055 thomas.rom@hotmail.com 	



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



LYNGDAL KOMMUNE
Postboks 353
4577 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr	Løpenr		
2013/546	15713/2014		
Eiendom/byggested			
Hageleet 29-39, 4580 LYNGDAL			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
157	42		7-12

Ansvarlig søker (navn og adresse) Bygg1 Lyngdal AS Postboks 380 4577 LYNGDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Hav til Hei Invest AS Postboks 380 4577 LYNGDAL
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	18.03.2013
808/13 av 13.02.2014	Igangsettingstillatelse etter søknad	27.09.2013
627/14 av 01.10.2014	Søknad om endring	24.09.2014

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
6 mannsbolig i 2 etasjer m/parkering i kjelleretasje. Gjelder Bygg E, seksjon 6-12		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Rådmannen		27.11.2014
		Vedtaksnr.
		791/14
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
14.10.2014	Bygg 1 Lyngdal AS	
Merknader		
Søknad om ferdigattest er mottatt i kommunen 14.10.14.		
<u>Følgende dokumentasjon er vedlagt søknaden:</u>		
Gjennomføringsplan datert 13.10.2014		
Rørleggermelding som viser ledningsnett datert 14.10.2014		
Avfallsrapport datert 16.10.2014		
Trafikkstøvvurdering Sinus datert 01.10.2014		
Registrering av vannmålere mottatt i kommunen 24.11.2014		
Dokumentasjon på at lekeplass 7 er opparbeidet, jfr. rekkefølgebestemmelsene § 19, mottatt i kommunen 25.11.2014		
<i>Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.</i>		
<i>Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.</i>		
Gebyr:		
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100.		

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Besøksadresse:
Rådhuset - Prost Birkelandsgate
4
Hjemmeside:
www.lyngdal.kommune.no

Telefon: 38 33 40 00
Telefaks: 38 33 41 01
Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no

Bankgiro: 3201 56 02421
Org.nr: 00946485764

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

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Lyngdal	27.11.2014	Unni Risholt konsulent

Kopi til:

Kopi til:
Hav til Hei Invest AS Postboks 380 4577 LYNGDAL



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

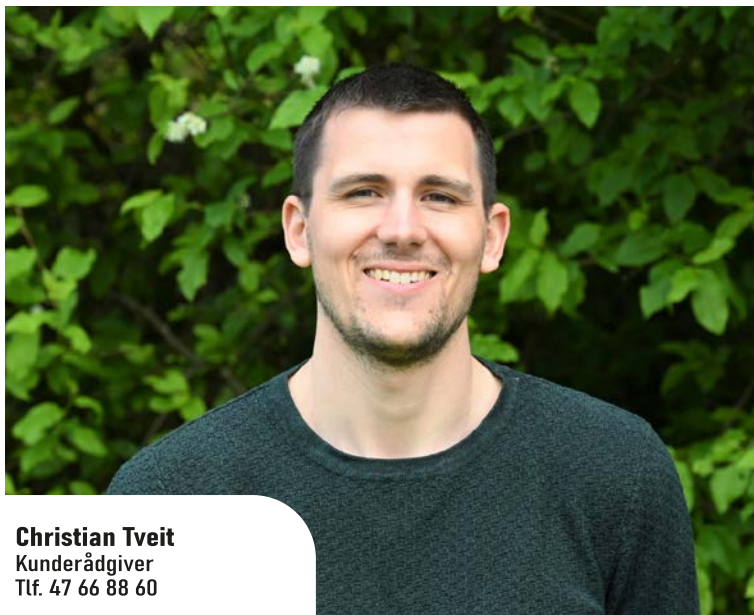
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hageleet 17
4580 LYNGBAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre