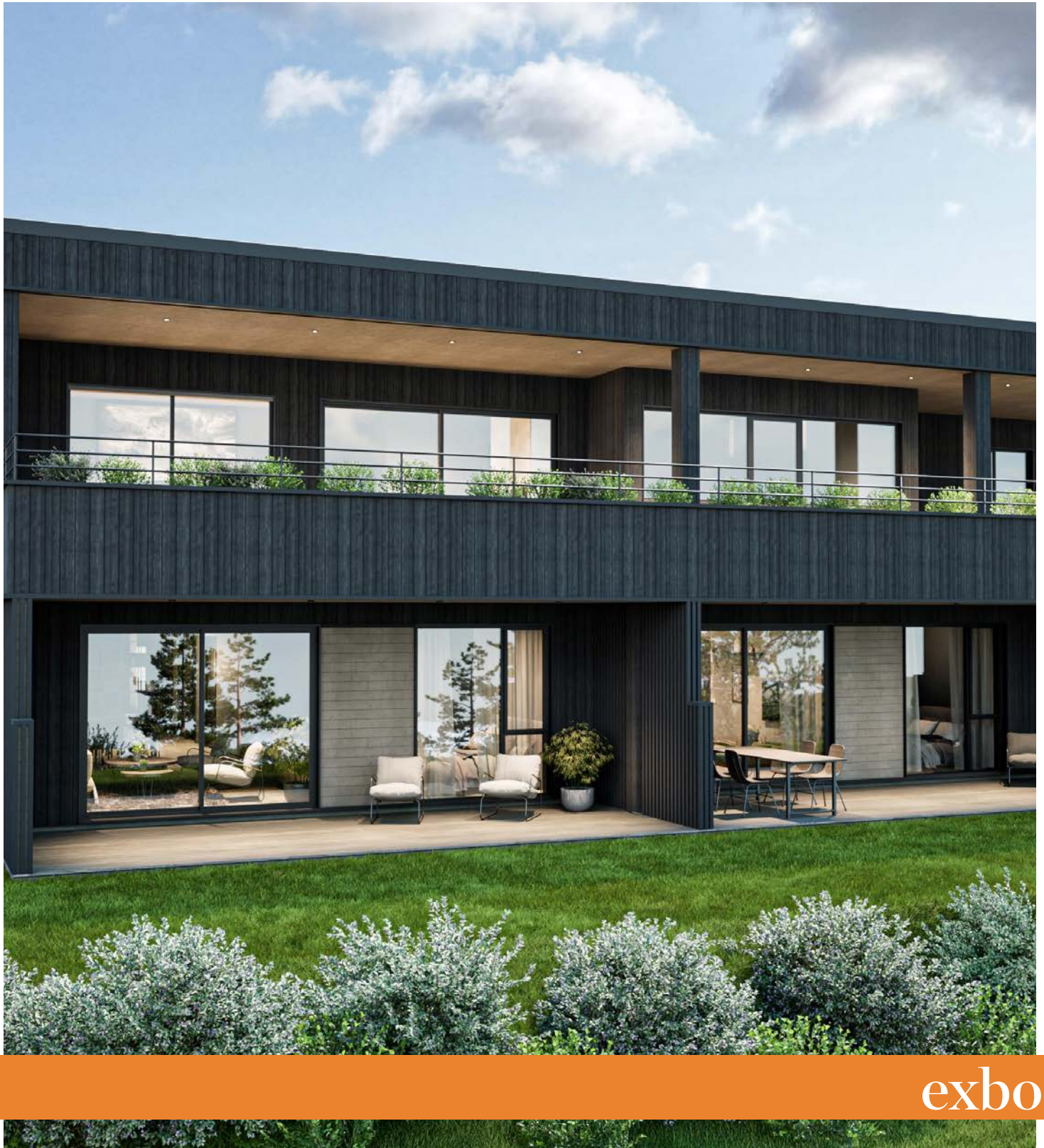


LENSMANNSBAKKEN

LENSMANNSBAKKEN 26, 4580 LYNGDAL

2 romslige og moderne leiligheter på bakkeplan - Høy standard - Sentrumsnært, solrikt og med flott utsikt!



exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Lensmannsbakken 26!
Nå har du muligheten for å sikre deg en lekker og moderne leilighet med arealeffektiv planløsning og gode materialvalg.

Bygget består av i alt 4 leiligheter, tre i første etasje og en leilighet i andre etasje. 2 av leilighetene er solgt, og de 2 som nå er for salg er leilighet nr 2 og 3 i første etasje.

Disse har samme planløsning og har følgende innhold: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, master soverom med walk-in- closet og privat bad, soverom, bad og bod.

Privat carport hvor du kan gå tørrskodd fra bilen og direkte inn i leiligheten.

Verandadør ut til stor og skjermet overbygget terrasse av betong

Velkommen til visning!

Adresse:

Prisantydning:

P-romBRA

Eierform

Byggeår:

Lensmannsbakken 26

Leilighet 2: 5 190 000,-

Leilighet 3: 5 290 000,-
+ omk.

106.9 m²

Eierseksjon

2026

Kontaktperson i Exbo

Gyro Eftestøl

Eiendomsmegler/Daglig leder avd.

Lyngdal og Farsund

Telefon: 476 54 387

Mail: ge@exbo.no



INNHold



- 2 Nøkkelinfo
- 4 Om prosjektet
- 12 Plantegning
- 13 Vedlegg



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



INFORMASJON OM PROSJEKTET

Om prosjektet

Velkommen til Lensmannsbakken 26!

Nå har du muligheten for å sikre deg en lekker og moderne leilighet med arealeffektiv planløsning og gode materialvalg.

Bygget består av i alt 4 leiligheter, tre i første etasje og en leilighet i andre etasje. 2 av leilighetene er solgt, og de 2 som nå er for salg er leilighet nr 2 og 3 i første etasje.

Disse har samme planløsning og har følgende innhold: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, master soverom med walk-in- closet og privat bad, soverom, bad og bod. Privat carport hvor du kan gå tørrskodd fra bilen og direkte inn i leiligheten.

Andre detaljer som kan nevnes:

- Leilighetene er romslige og blir på ca 106 kvm.
- Vannbåren varme
- Betongvegger mot de andre leilighetene, så her er det både brannsikket og godt lydisolert.
- Verandadør ut til stor og skjermet overbygget terrasse av betong
- Gode solforhold og flott utsikt
- Sentrum med alle fasiliteter er kun en liten gå- eller sykkel tur unna

Hvorfor velge nytt:

Du betaler kun 2,5% dokumentavgift av tomteverdien – ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av brukt bolig. Du trenger ikke å tenke på utgifter til oppussing på mange år.

Nye boliger er underlagt strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning etter de nyeste forskriftene. Dette betyr energieffektive boliger som medfører lave kostnader til oppvarming.

Bygget er under oppføring, og er planlagt ferdigstilt til sommeren 2026.

Dette blir noen svært flotte leiligheter med en nydelig beliggenhet - Ta gjerne turen og kikk på tomta, og har du noen spørsmål, så er det bare å kontakte megler på tlf: 47 65 43 87.

Pris fra - til

Kr 5.190.000 - 5.290.000

Prisinformasjon

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

Beliggenhet og Adkomst

Leilighetene ligger på en fredelig tomt i utkanten av Lyngdal sentrum. Herfra er det kort gang- og sykkelavstand til butikker, kafeer, skoler, stadion mm.

Garasje/Parkering

Til hver leilighet medfølger en privat carport, i tillegg så er det tun med flere parkeringsplasser.

Boder

Utvendig bod i forbindelse med inngangsparti.

Fremdriftplan og ferdistillelse

Bygget er påbegynt, og planen er at det er ferdigstilt til innflytting til juni 2026. Entreprenørs frist til overtakelse er fastsatt til 02.11.2026, slik at dagens plan om overtakelse i juni kan bli forskjøvet.

Forsikringsselskap

Entreprenør/husleverandør holder hele bygget forsikret i byggeperioden fram til overtakelse.

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

2275.9 m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Fellestomt for sameiet. Tomt vil være felles, men den enkelte bolig vil ha eksklusiv bruksrett til areal i forbindelse med boligen.

LEVERANSE

Kjøkken

Kjøkken inkl. hvitevarer fra anerkjent kjøkkenleverandør.

Bad

Fiboplater på vegger. Dusjhjørne.

Andre oppholdsrom

Gips, slette vegger, listefritt.

Garderobe-fasiliteter

Walk-in- closet i forbindelse med hovedsoverommet.

Diverse

Da det ikke eksisterer vedtekter eller husordensregler for sameiet, reguleres sameieforholdet iht. Lov om Eierseksjoner av 1997.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Det vil ikke bli stilt §12 garanti da selger ikke bygger og selger som i ett ledd i næringsvirksomhet, men som privatperson.

Det har blitt gjort følgende endring fra opprinnelige godkjente tegninger: Det ene soverommet er gjort om til del av stue/kjøkken, (Det var opprinnelig 3 soverom på tegningene)og satt inn ekstra bad der det er stue. Bad 2 er gjort om til Garderobe/bod.

Selger har engasjert Exbo Sørlandet AS til å foreta kjøpekontrakt, tinglysning og oppgjør. Selger forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte enheter uten varsel.

Kjøpesum + omkostninger betales inn til meglers klientkonto, ved overtakelse.

Det er ikke boplikt i Lyngdal kommune.

Prospektet må leses i sin helhet.

Selger kan ikke tegne forsikring iht. vilkår.

Balkonger/Terrasser/uteplasser

Overbygget terrasse av betong.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg fra anerkjent leverandør. Oppvarming med el kolbe, vannboren varme i gang, bad,

kjøkken og stue.

Dører og vinduer

Ytterdører og vinduer fra Nordan, aluminiums belagt. Innerdører fra anerkjent leverandør.

Overflater og kledning

Royalimpregnert kledning, svart royal.

Energimerking

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Energimerkingen må foreligge før det kan utstedes ferdigattest.

Oppvarming

Vannbåren varme i alle rom med unntak av soverom og garderobe.

SAMEIET/BORETTSLAG/ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp. Det installeres vannmåler i boligene.

Kjøper betaler fra overtagelsen kommunale avgifter.

Gebysatser pr 2025, hentet fra Lyngdal kommune sine hjemmesider:

Avløp: Årlig abonnementsgebyr: kr 2 204,- + forbruk kr 31,06 pr m3

Renovasjon: Årlig gebyr kr 4810,-

Vann: Årlig abonnementsgebyr kr 1628,- + forbruk kr 21,09 pr m3.

Informasjon formuesverdi

Formuesverdi er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter en beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert/bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger man måtte eie). Se www.skatteetaten.no for mer informasjon.

Informasjon om vannavgift

Boligene tilknyttes offentlig vann og kloakk. Hver leilighet leveres med egen vannmåler.

Privat vei opp bakken fra fylkesveien.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser

1980/4284-1/40 22.12.1980 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/218483-1/200 18.03.2011 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 107

Eiendommens rettigheter:

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 338

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 2

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 3

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 4

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 5

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 6

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 427 FNR: 0 SNR: 7

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/436102-1/200 22.04.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 338

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 2

2025/436102-2/200 22.04.2025 21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 338

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/436102-3/200 22.04.2025 21:00

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 338

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 4225 GNR: 167 BNR: 436 FNR: 0 SNR: 2

Rett til å legge kabler samt samt vedlikeholde teknisk anlegg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Selger skal fremskaffe ferdigattest på boligen innen overtakelse. Dersom slik ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, skal selger fremskaffe en brukstillatelse. Kjøper aksepterer at brukstillatelse, i stedet for ferdigattest, ikke kan anses som en mangel. Det skal foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ved overtakelse. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter overtakelsestidspunktet. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse, kan kjøper i medhold av bustadoppføringslovas § 31 holde tilbake et beløp på meglers klientkonto som sikkerhet frem til ferdigattest foreligger. Det gjøres oppmerksom på at tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med forholdene som gjenstår for at ferdigattest kan foreligge.

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift

Boligene tilknyttes offentlig vann og kloakk.

Hver leilighet leveres med egen vannmåler.

Privat vei opp bakken fra fylkesveien.

Reguleringsplan og rammetillatelse

Boligen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Reguleringsplan: Detaljreguleringsplan for boliger Lensmannsbakken.

Ikrafttredelse: 14.11.2024

Delarealer:

Kjøreveg: 3 kvm, Naturområde -grønnstruktur: 518 kvm,
Lekeplass: 227 kvm, Boligbebyggelse - konsentrert
småhusbebyggelse: 1524 kvm.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen
utgjøre kr 88 100,- inkl. mva.

Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033: Delareal: 2276
kvm, boligbebyggelse, nåværende.

KJØPEBETINGELSER

Lovanvendelse

Eiendommen selges i henhold til Bustadoppføringsloven
og selger stiller nødvendige garantier i henhold til denne.

Arealberegninger

Arealene i brosjyren og annet markedsføringsmateriale
er oppgitt i (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal.
Dette angir boligens areal innenfor omsluttende vegger,
inklusive areal for evt. innvendig bod, uten fradrag for
sjakter. I tillegg til bruksarealet kommer også
parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de
oppgitte arealene i markedsføringen er å betrakte som et
ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom
arealet skulle vise seg å være 5% mindre eller større enn
markedsført areal.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for
NS3940. Rom defineres etter forutsetningen som er lagt
til grunn på tegningene.

Avbestilling

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en
avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten
benyttes vil kjøper bli holdt
ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av
en eventuell avbestilling.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er
forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige
transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge
regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i
handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for
disse.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 40 000,- pr solgte enhet
inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr
og markedsføring.









exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

NOTATER

NOTATER

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Gyro Eftestøl

T: 476 54 387

ge@exbo.no

Følg oss på 