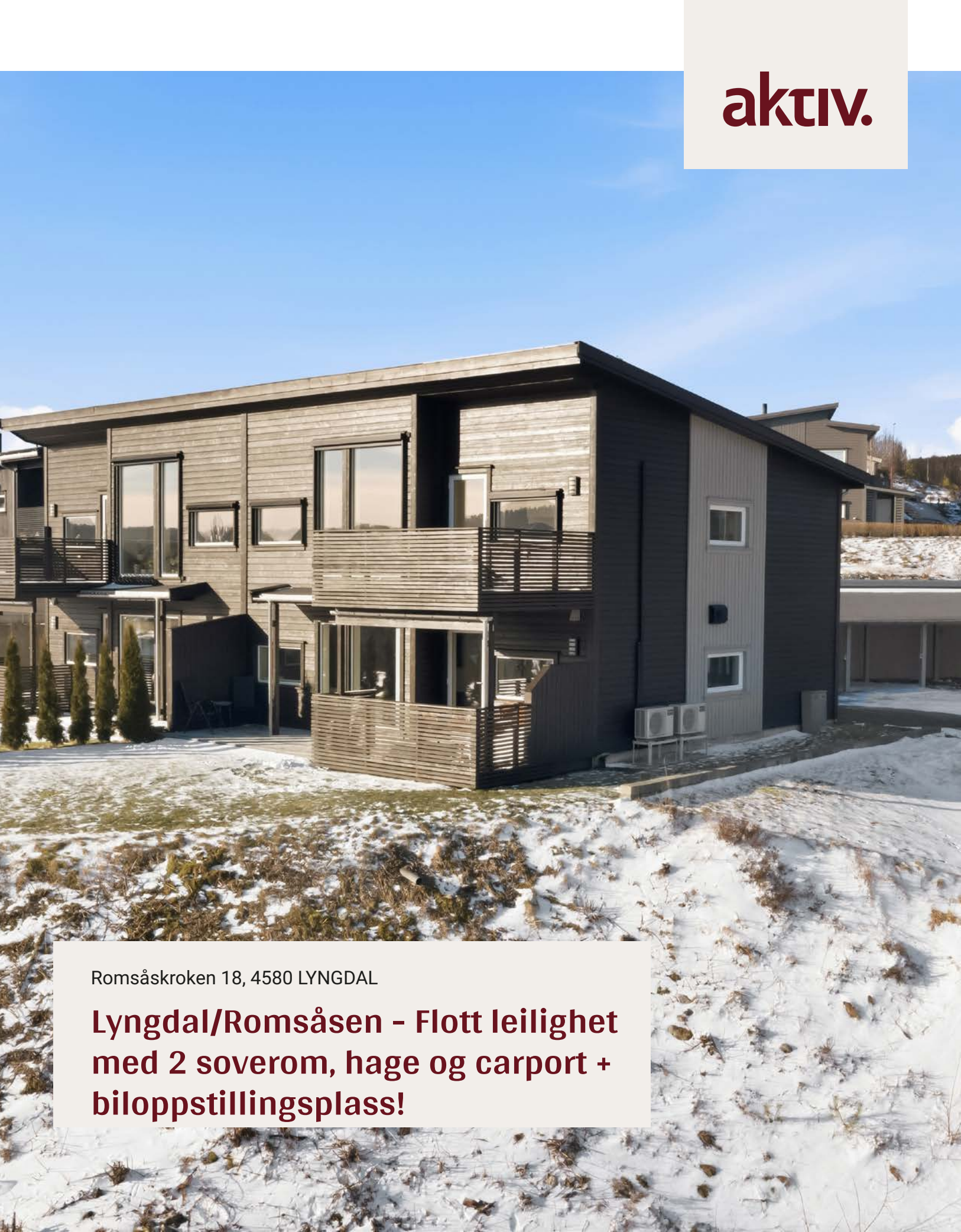




aktiv.

Romsåskroken 18, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romsåsen - Flott leilighet
med 2 soverom, hage og carport +
biloppstillingsplass!**



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 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 140,-
Total ink omk.: Kr 2 615 140,-
Felleskostn.: Kr 400,-
Selger: Carl Arne Stensøy

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 65/71 kvm
Tomtstr.: 2877.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 156, bnr. 185
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1408260012

Lyngdal/Romsåsen - Flott leilighet med 2 soverom, hage og carport + biloppstillingsplass!

Velkommen til Romsåskroken 18 i Lyngdal – en moderne og flott 3-roms selveierleilighet i attraktivt og rolig boligområde. Solrik beliggenhet og flott utsikt!

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig fra 2016 og har BRA på 71 m². Lys og arealeffektiv planløsning med entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom. Oppgradert og moderne standard med slette gipsvegger og listefritt tak, laminat og fliser på bad.

Varmepumpe og balanert ventilasjon. Store vindusflater gir godt med lys inn i leiligheten. Det er også overbygget terrasse og hage/plen i front med direkte utgang fra stuen. Medfølger utvendig bod og fast P-plass i carport samt ekstra biloppstillingsplass.

Kort avstanad til diverse servicetilbud i Handelsparken, offentlig transport og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

BRA-i: Innvendi areal leilighet

BRA-e: innvendig areal utvendig bod tilhørende leilighet.

TBA: Areal utvendig terrasseplattning.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2877.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en firemannsbolig i et nyere byggefelt på Romsåsen i Lyngdal. Romsåsen ligger på toppen av Romskogen med flott utsikt ut over Rom. Boligen og området har meget gode solforhold fra morgen til kveld. Her oppe har får man ta del i et nytt og spennende boligfelt hvor man har både bymessige og landlige fasiliteter i ett - her er det flotte turmuligheter like utenfor døren og lekeplasser på området samt kort vei ned til Handelsparken senter med det meste av fasiliteter man trenger i hverdagen. Det er kort vei til barnehage, barneskole m.m. på Rom. Fra Romsåsen og inn til Lyngdal sentrum er det ca. 4 km. Her finner du bl.a. ungdomsskole, videregående skoler, Lyngdal stadion samt flere butikker og handlesenter m.m.

Adkomst

Fra Handelsparken i Lyngdal svinger du til høyre inn på Mandalsveien. Ta så av første til høyre inn på Østre Høylandsvei. Følg så Østre høylandsvei videre opp til høyre. Ta så av til venstre opp til Romsåsen. Ta til venstre i krysset mot Romsåskroken og du har boligen på venstre side.

Bebyggelsen

Nyere boligfelt bestående av eneboliger, rekkehus og flermannsboliger.

Skolekrets

Å-skolekrets.

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter oppført i 2016.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt malt hovedytterdør og balkongdør i tre.

Det er en utvendig platting utført med behandlet terrassebord og spilerekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold.

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

- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt.

Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv.

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: ERV teknikk, 2024 og 2025

Beskrivelse: Satt inn ny stikkontakt til varmepumpe utvendig og opplegg til el billader i tilhørende carport.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Romsåskroken 18 i Lyngdal – en moderne og flott 3-roms selveierleilighet i attraktivt og rolig boligområde. Solrik beliggenhet og flott utsikt!

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig fra 2016 og har BRA på 71 m². Lys og arealeffektiv planløsning med entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

Oppgradert og moderne standard med slette gipsvegger og listefritt tak, laminat og fliser på bad. Varmepumpe og balanert ventilasjon, samt gulvvarme i alle rom bortsett fra soverom. Store vindusflater gir godt med lys inn i leiligheten. Det er også overbygget terrasse og hage/plen i front med direkte utgang fra stuen. Medfølger utvendig bod og fast P-plass i carport samt ekstra biloppstillingsplass.

Kort avstanad til diverse servicetilbud i Handelsparken, offentlig transport og flotte turområder.

Plenen på fremsiden av huset går utforbi tomtegrensen og inn på kommunens tomt. Det har vært ok å bruke dette arealet da det ikke er planlagt bygging her og så lenge det er åpen passasje for naboene, men det foreligger ikke skriftlig avtale med kommunen.

BRA-i 65 kvm: Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og et vannstoppssystem. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Bad

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med våtromstapet/belegg og malt tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte plater på veggene og malt tak. Rommet er utstyrt med servant og har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert varmpumpe fra 2024.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Varmepumpe er installert i stue.

2025:

- Installert opplegg el-bil lader i carport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i carport. (Nr. 4 fra venstre)

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har installert varmpumpe og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (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))

65 140 (Omkostninger totalt)

77 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 615 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 627 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 629 840 (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 7 575 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

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.

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

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer forsikring, strøm og brøyting.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 400

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 185, seksjonsnummer 9 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

GRUNNDATA

2015/1215761-1/200 30.12.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 65/780

2020/854590-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1032 GNR: 156 BNR: 185 FNR: 0 SNR: 9

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Det foreligger ferdiattest datert 18.08.2016.

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-blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Romsåsen - boligfelt (plan-ID 201008), som er en detaljregulering. Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse (feltnavn B6), garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (feltnavn G1) og veg (feltnavn o_Veg).. 24.10.2012

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, med ikrafttredelse 18.09.2025. Hele eiendommen på 2877 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Adgang til utleie

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf

13 550 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 96 000

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

17.02.2026



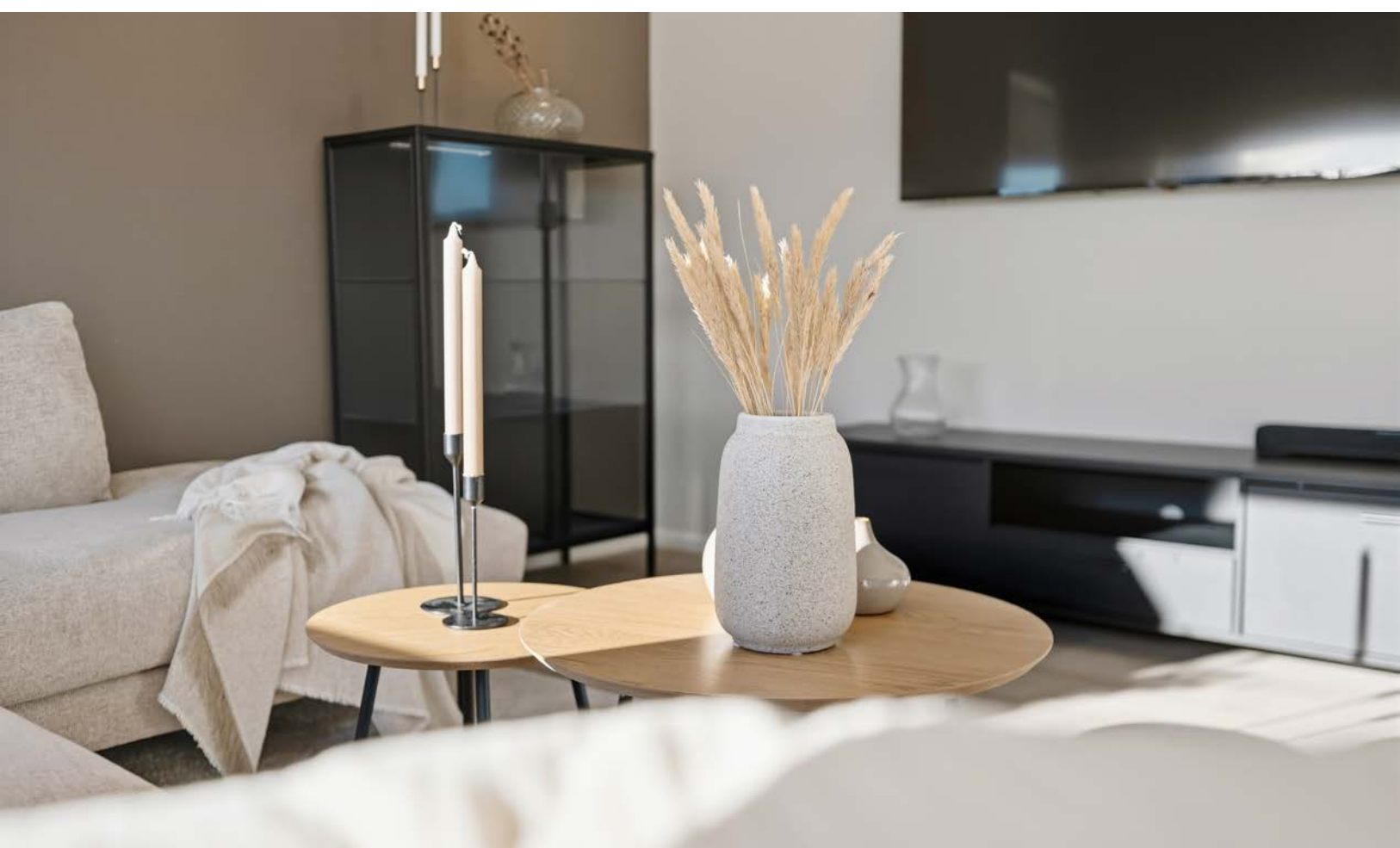








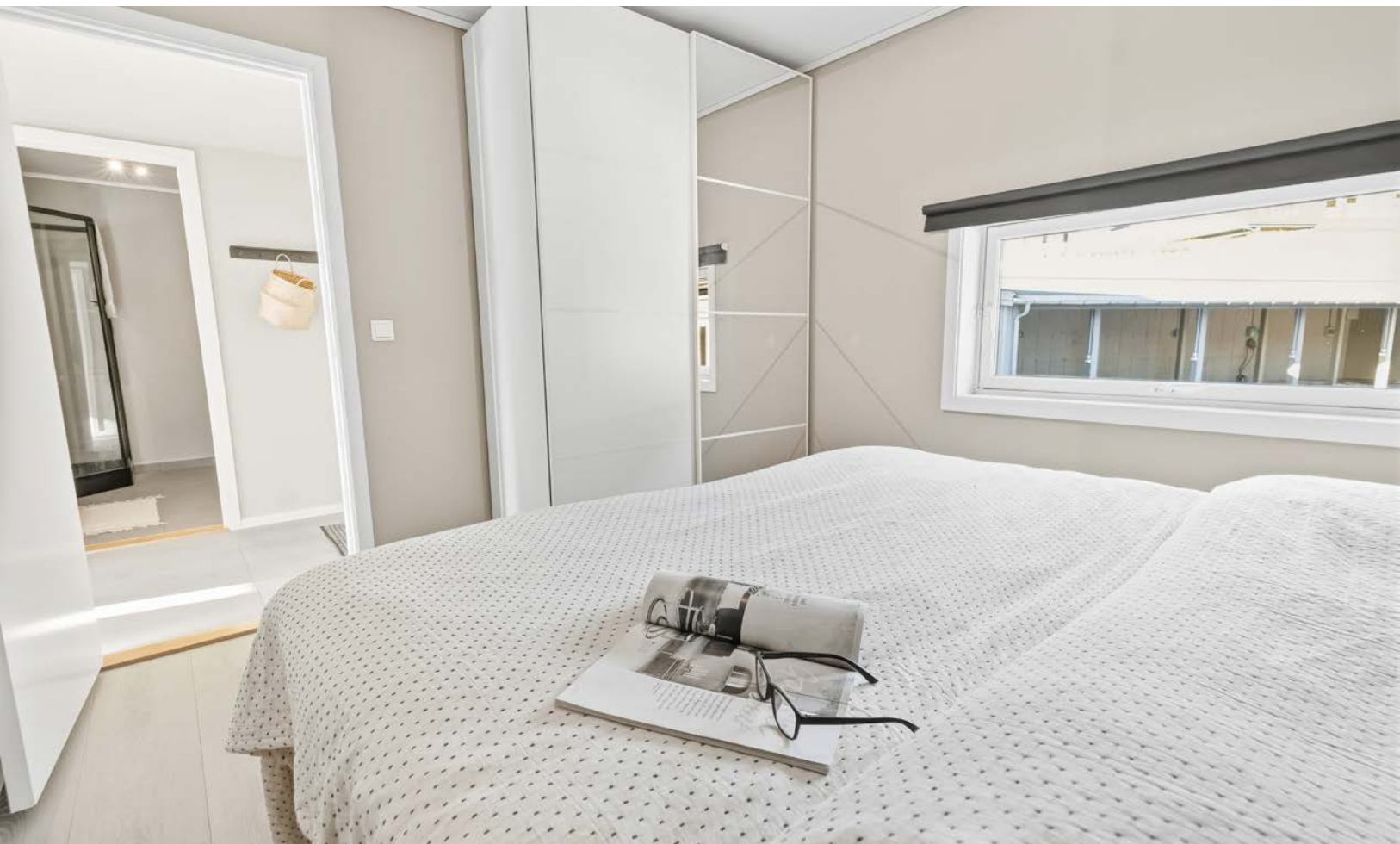


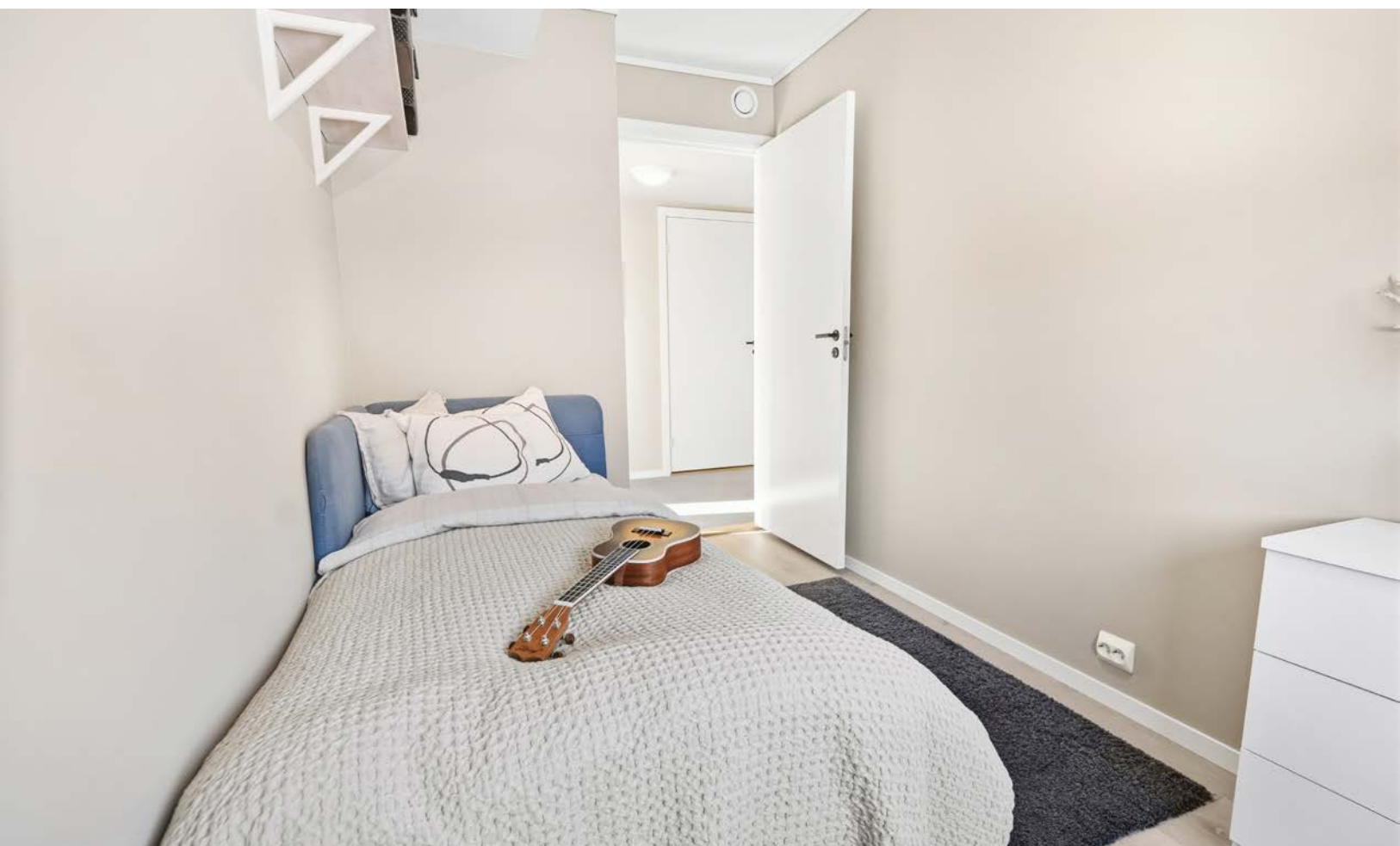














Ikke målbar tegning. Denne er kun til illustrasjon, og kan inneholde feil.

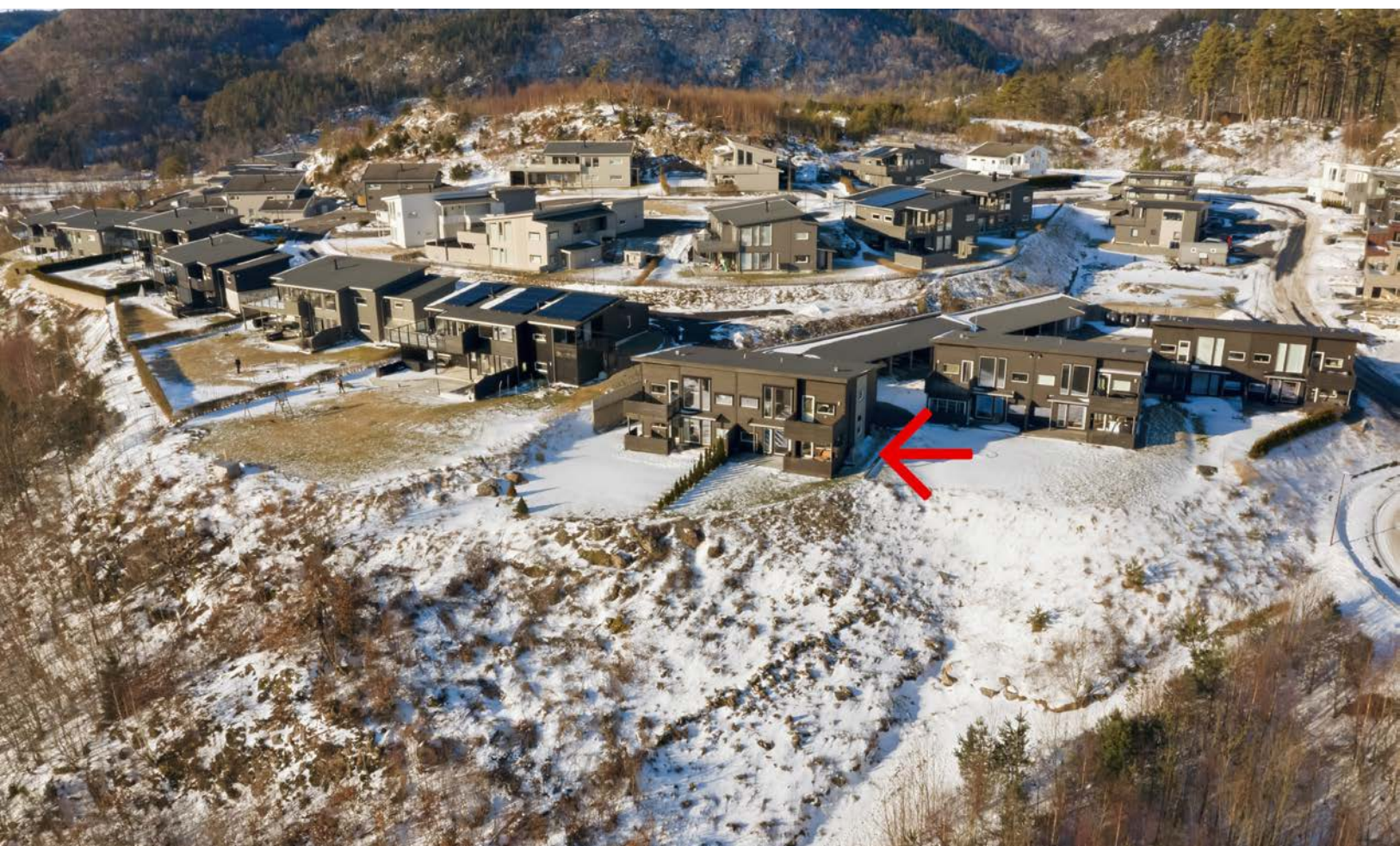
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Romsåskroken 18 , 4580 LYNGDAL
 LYNGDAL kommune
 # gnr. 156, bnr. 185, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22592-1028

Referansenummer: HA5095

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 befarings. 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 laminat på gulv, med malte plater på vegger og i tak. Bad og vaskerom har flislagt gulv og malte plater på vegger. Leiligheten er i overordnet ok stand, med noen registrerte avvik som en bør være oppmerksom ved for eksempel bruk av våtrom. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendig platting utført med behandlet terrassebord og spilerekkerverk.

Det er ukjent for takstmann om utvendig plattinger er tilhørende leilighet eller sameiets fellesområde.

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 laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er malte plater på vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller valg av produktmaterialer. Ved bruk av våtromstapet

eller våtromsmaling er det viktig at utførelse er utført korrekt og med godkjente produkter.

På vaskerom er det montert utslagsvask på vegg. Uten godkjente produkter på vegg i våtsone rundt vask, vil uegnet materialer rundt våtsone få tilstandsgrad 2.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon om dette foreligger.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1,5 cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Rommet har servant.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. 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.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at badet er utført med våtromsmaling og våtromstapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller valg av produktmaterialer. Ved bruk av våtromstapet og våtromsmaling er det viktig at arbeidet er utført korrekt og med godkjente produkter.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon om dette foreligger.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett, til toppen av membranen ved dørterskelen er 2,5cm.

Sluk i gulv er under dusjkabinett og det er ikke mulig å måle høydeforskjell topp slukrist til topp membran dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv er under dusjkabinett. Påpeker at sluk er innsisert ved bruk av mobil kamera, det er registrert synlig membran under klemring.

Beskrivelse av eiendommen

Det er bekreftet oppbrett av membran på dørterskel.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det var allerede utført hulltaking i vegg mellom vaskerom og bad.
Fuktmåling er utført i eksisterende hulltaking uten å finne noen forhøyede fuktverdier.
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.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp,stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler av vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Vannledninger synlig i rørskap og ved hovedstoppekran på vaskerom. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.
Det er ikke mulig å besikte avløpsrør, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.
Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonen er fra byggeår og eier opplyser at det er skiftet ut filter jevnlig.
På befaringsdagen ble det registrert en forhøyede lyd fra aggregatet, men eier opplyser at aggregatet alltid har vært slik under eiers periode og at anlegget har fungert som normalt, og at det ikke har vært tegn til funksjonssvikt på anlegget.
Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpe er installert i 2024 og at den fungerer som normalt.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

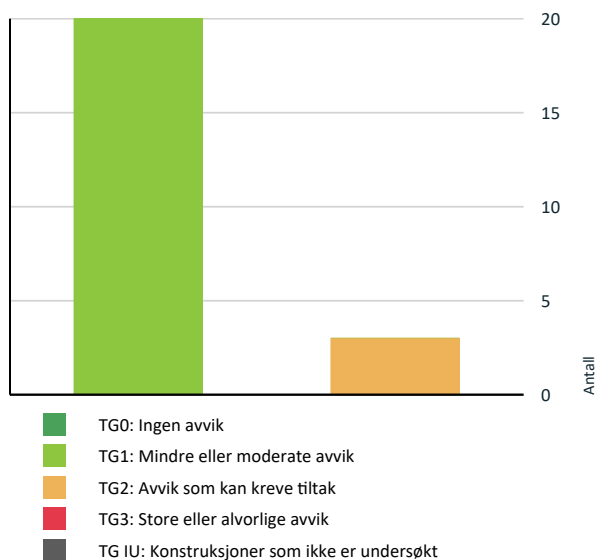
[Gå til side](#)

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



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.

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](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig platting utført med behandlet terrassebord og spilerekkverk.

Det er ukjent for takstmann om utvendig plattinger er tilhørende leilighet eller sameiets fellesområde.

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 1 Overflater

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

Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv. Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Eier opplyser at badet er utført med våtromsmaling og våtromstapet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller valg av produktmaterialer. Ved bruk av våtromstapet og våtromsmaling er det viktig at arbeidet er utført korrekt og med godkjente produkter.

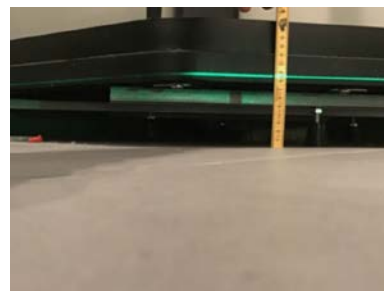
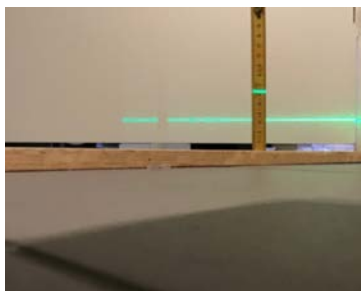
Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon om dette foreligger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av gulv ved dusjkabinett, til toppen av membranen ved dørterskel er 2,5cm.

Sluk i gulv er under dusjkabinett og det er ikke mulig å måle høydeforskjell topp slukrist til topp membran dørterskel.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sluk i gulv er under dusjkabinett. Påpeker at sluk er inspisert ved bruk av mobil kamera, det er registrert synlig membran under klemring. Det er bekreftet oppbrett av membran på dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Sluket bør rengjøres jevnlig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Ved begrenset tilgang til sluk, er det vanskelig med rengjøring og kontroll. Selv om det er installert dusjkabinett, anbefales det å rense og kontrollere sluk jevnlig. Dette må gjøres ved å flytte på dusjkabinett, eller utbedre tilgang til sluk under dusjkabinett.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede utført hulltaking i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktmåling er utført i eksisterende hulltaking uten å finne noen forhøyede fuktverdier. 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.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Det er malte plater på vegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller valg av produktmaterialer. Ved bruk av våtromstapet eller våtromsmaling er det viktig at utførelse er utført korrekt og med godkjente produkter.

På vaskerom er det montert utslagsvask på vegg. Uten godkjente produkter på vegg i våtsone rundt vask, vil uegnet materialer rundt våtsone få tilstandsgrad 2.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon om dette foreligger.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1,5 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Da det ikke er registrert oppbrett av membran på bunn terskel dør, er høydeforskjellen målt fra topp flis ved terskel. Registrert høydeforskjell er mindre enn 25 mm.

Til tross for avviket i høydeforskjell, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluk, men med redusert effekt. Anbefaler å være oppmerksom på lekkasjevann eller vannoppsamling på gulv, som ledes til sluk med redusert effekt.

Ut fra dagens bruk av våtrommet vurderes avviket å være av mindre betydning, da varmtvannsbereder og lekkasjevann fra rørskap er plassert med kort avstand til sluk. Risikoen for at lekkasjevann skal renne ut i tilhørende konstruksjoner vurderes som lav.

Det påpekes at vurderingen er gjort basert på dagens bruk av våtrommet. Ved endret bruk av rommet kan vurderingen få en annen betydning.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befarings, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom vaskerom og bad. 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.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er ikke mulig å besikte store deler av vannledninger, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Vannledninger synlig i rørskap og ved hovedstoppekran på vaskerom. Påpeker at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Avløpsrør

Det er ikke mulig å besikte avløpsrør, da de ligger i bakenforliggende skjulte konstruksjoner. Det er ikke opplyst om noen funksjonssvikt ved bruk av anlegget og påpeker at tilstandsgrad er satt som følge av alder.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Ventilasjonen er fra byggeår og eier opplyser at det er skiftet ut filter jevnlig.

På befaringsdagen ble det registrert en forhøyede lyd fra aggregatet, men eier opplyser at aggregatet alltid har vært slik under eiers periode og at anlegget har fungert som normalt, og at det ikke har vært tegn til funksjonssvikt på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser at varmepumpe er installert i 2024 og at den fungerer som normalt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

2016 Det elektriske anlegget er fra byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er gjort elektrisk arbeid i sammenheng med instalasjon av varmepumpe og installering av elbil-lader. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på dette.

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?

Tilstandsrapport

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

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

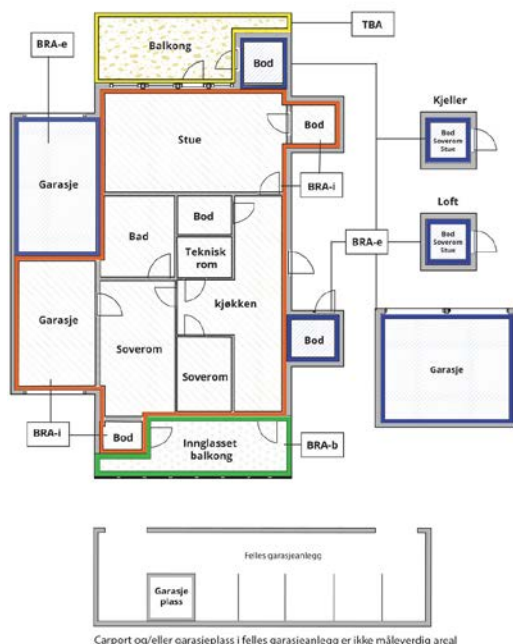
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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	65	6		71	21
SUM	65	6			21
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

BRA-i: Innvendi areal leilighet

BRA-e: innvendig areal utvendig bod tilhørende leilighet.

TBA: Areal utvendig terrasseplattning.

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.

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
03.2.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Carl Arne Stensøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	156	185		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Romsåskroken 18

Hjemmelshaver

Sæle-Stensøy Carl Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter, i et etablert område for boliger

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet felles uteområdet med asfalt, treterrasser, plen. Det er ukjent for takstmann hvor mye av plen og terreasse er under fellesareal til sameie eller tilhørende leilighet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold 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.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	
3	16.02.2026	Revidert versjon 2: Lagt til tekst under "kort sammendrag" Revidert versjon 3: Oppdatert tekst under "oppsummering bygningsdeler", rettskriving på tekst under punkt " kort sammendrag"
4	17.02.2026	- Revidert etter befaring nr 2 den 16.02.2026 for å bekrefte at det ikke var oppbrett av membran ved dørterskel på vaskerom. Endret noe tekst under "konklusjon/tiltak" under punkt gulv - vaskerom. - Endret kvadratmeter i leilighet.

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 funksjonssprøving 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

Carl Arne Stensøy

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Romsåskroken 18

4580 Lyngdal

4225-156/185/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: ERV teknikk

Beskrivelse av arbeidet: satt inn ny stikkontakt til varmepumpe utvendig.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ERV teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn opplegg til el billader i tilhørende carport.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 156, Bruksnr 185, Seksjonsnr 9	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Romsåskroken 18, gatenr 4170	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:	30.12.2015	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	65/780
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 877,5 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	4225/156/185	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/156/185/0/1	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/2	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/3	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/4	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/5	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/6	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/7	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/8	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/9	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/10	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/11	0,0
			Mottaker	4225/156/185/0/12	0,0
Seksjonering	Forretning:	22.12.2015	Etablert/Endret	4225/156/185	0,0
	Matrikkelført:	22.12.2015	Etablert/Endret	4225/156/185/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/185/0/12	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
Romsåskroken 18	Bolig	73,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	195,0	Rammetillatelse:	22.04.2015
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	306,0	Igangset.till.:	22.04.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	12.08.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	306,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300496401			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		173,0		173,0				
H02	2		133,0		133,0				

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

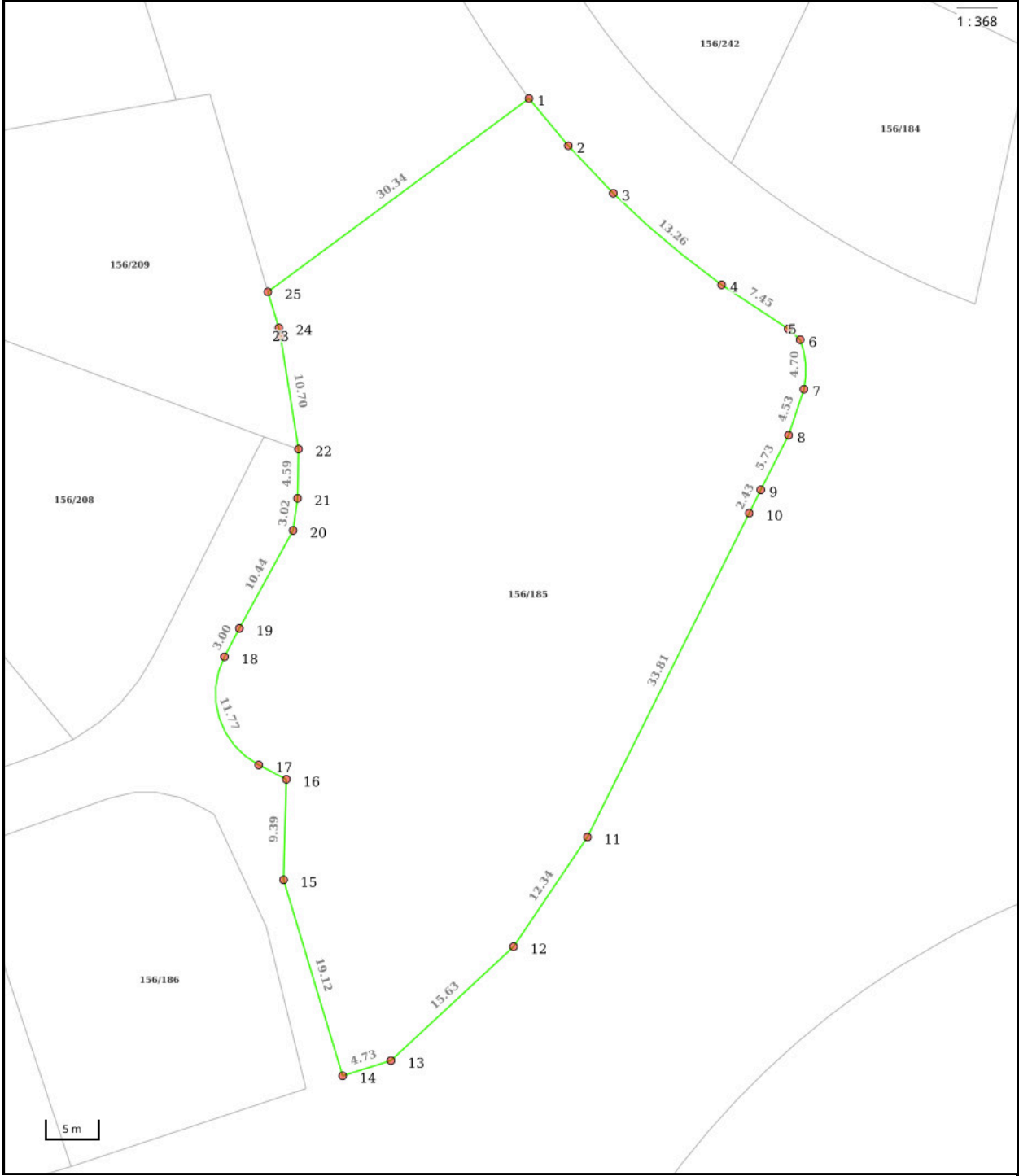
Hjelpelinjer

— 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
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 877,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 219,25	388 466,71	5,74m	Terrengmålt	10	-71,40	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 215,18	388 470,76	6,11m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 211,13	388 475,34	13,26m	Terrengmålt	10	-87,75	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 203,52	388 486,18	7,45m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 448 199,98	388 492,73	1,52m	Terrengmålt	10	4,16	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 448 199,07	388 493,94	4,70m	Terrengmålt	10	7,74	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 448 194,50	388 494,69	4,53m	Terrengmålt	10	-43,97	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 448 190,09	388 493,66	5,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 448 184,78	388 491,52	2,43m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 448 182,51	388 490,64	33,81m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 448 151,04	388 478,29	12,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 448 140,23	388 472,34	15,63m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 448 128,62	388 461,88	4,73m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 448 126,80	388 457,51	19,12m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 448 144,54	388 450,39	9,39m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 448 153,91	388 449,81	2,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 448 155,01	388 447,13	11,77m	Terrengmålt	10	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 448 164,79	388 443,04	3,00m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 448 167,56	388 444,18	10,44m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 448 177,12	388 448,37	3,02m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 448 180,14	388 448,52	4,59m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 448 184,72	388 448,20	10,70m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 448 195,09	388 445,58	0,77m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 448 195,83	388 445,36	3,52m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 448 199,09	388 444,04	30,34m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/156/185/0/9

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

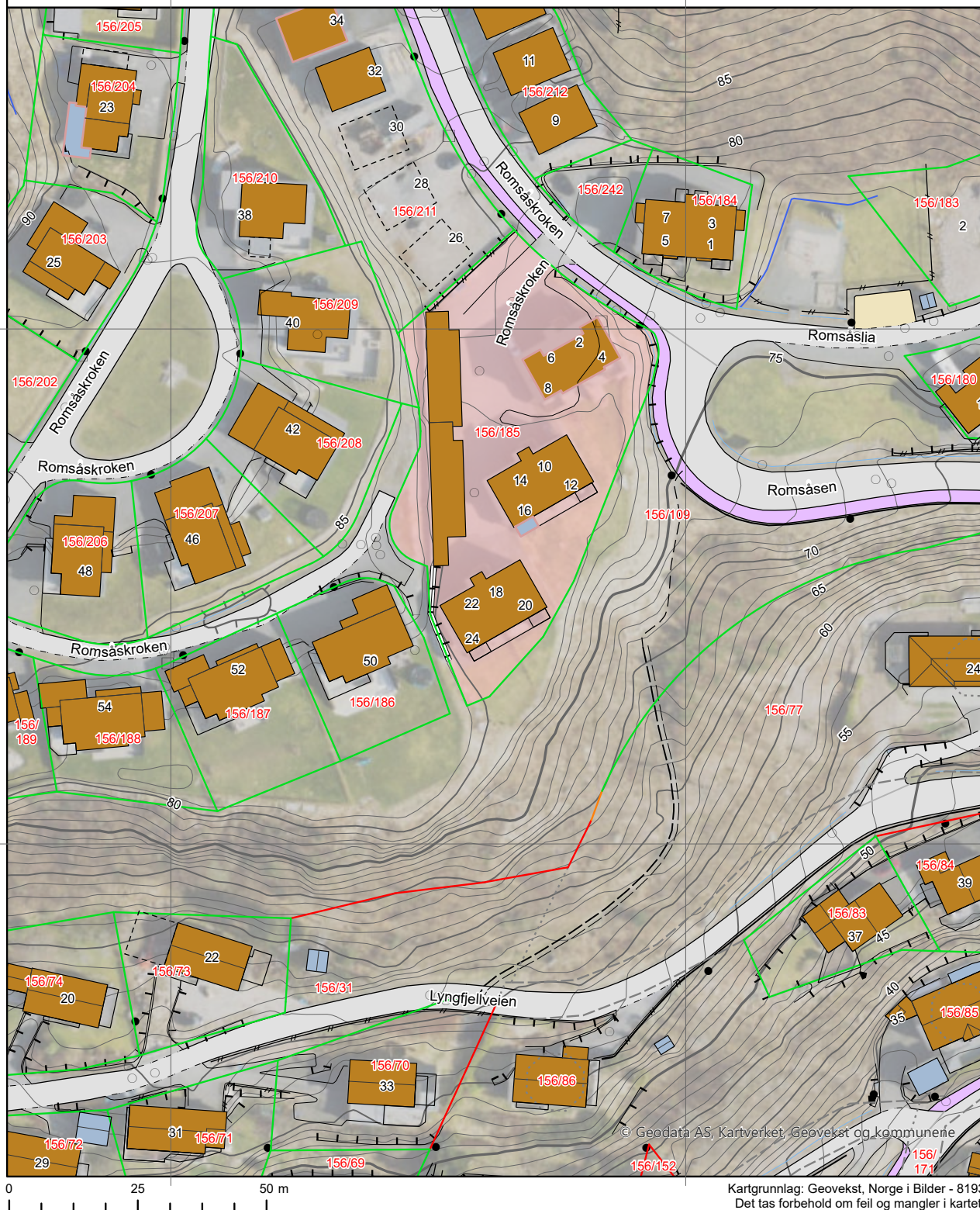
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 22.1.2026



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

Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/156/185/0/9

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

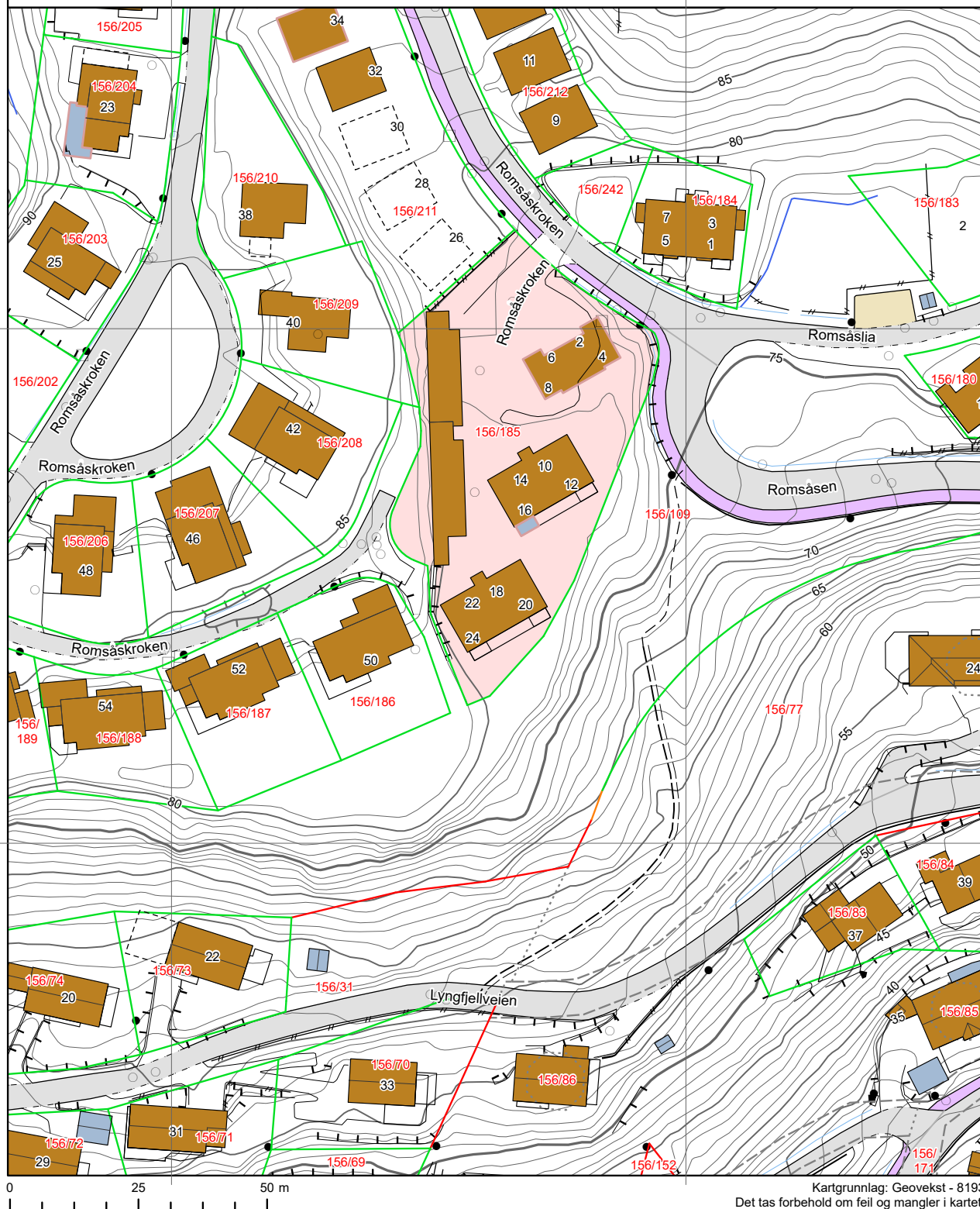
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



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

Topographic map showing a residential area with various road types and a legend. The map includes contour lines, building footprints, and a 30m scale bar. The legend identifies the following road types:

- Europaveg (Red line)
- Europaveg tunnel (Red dashed line)
- Riksveg (Orange line)
- Riksveg tunnel (Orange dashed line)
- Fylkesveg (Purple line)
- Fylkesveg tunnel (Purple dashed line)
- Kommunalveg (Blue line)
- Kommunalveg tunnel (Blue dashed line)
- Privatveg (Yellow line)
- privatveg tunnel (Yellow dashed line)
- Skogsbilveg (Green line)
- Skogsbilveg tunnel (Green dashed line)
- Ferje (Blue line with cross-ticks)
- Gang- og sykkelveg (Green line with cross-ticks)
- Gang- og sykkelveg tunnel (Green dashed line with cross-ticks)
- Annet gangareal (Green line)
- Annet gangareal tunnel (Green dashed line)

The map shows a residential area with buildings numbered 1 through 52. The roads are labeled with names like Romsåskroken, Romsåsen, Lyngfjellveien, and Brattbakken. The legend is located in the bottom left corner, and a 30m scale bar is in the top right corner.



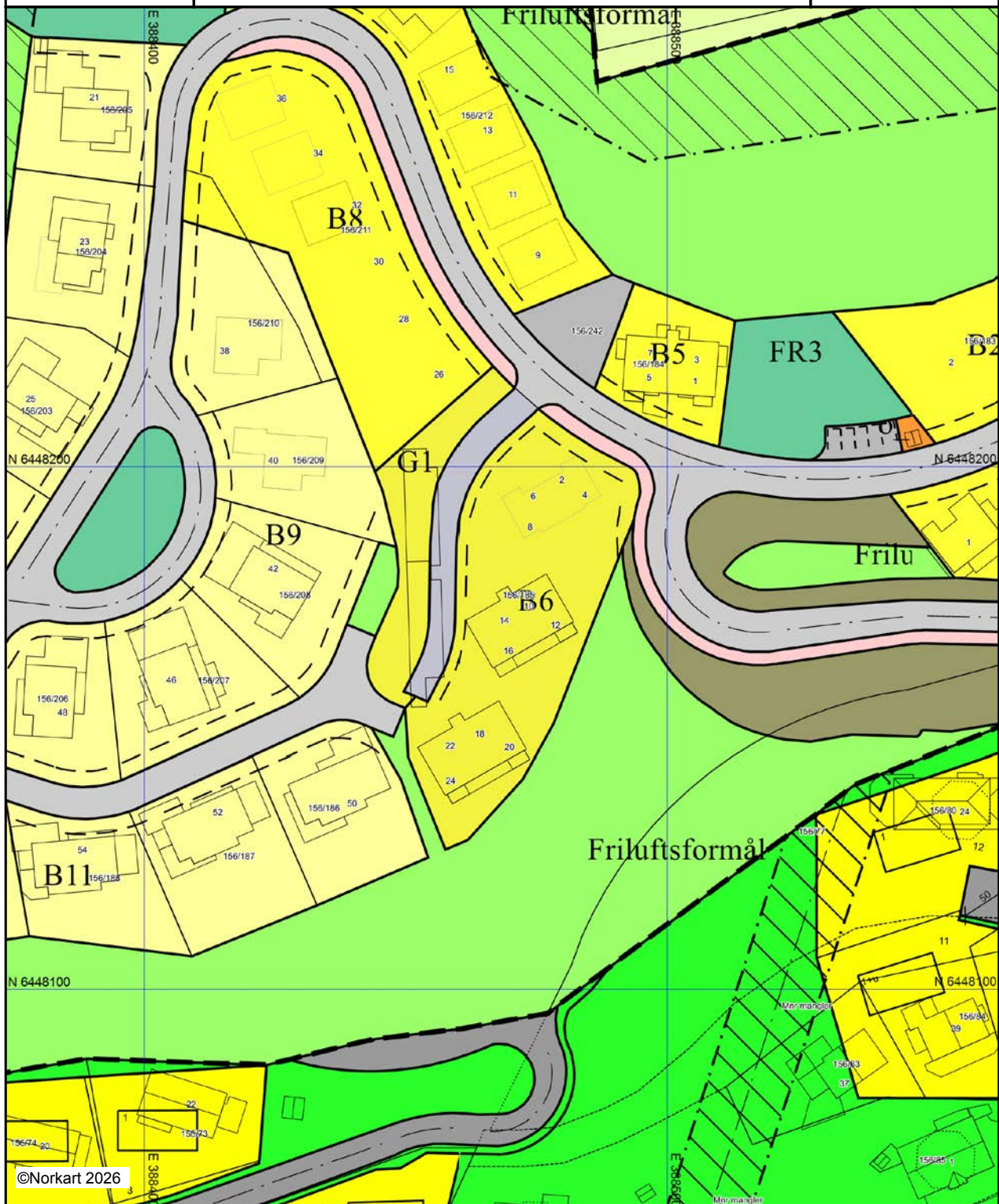
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 156/185/0/9
Adresse: Romsåskroken 18
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Skogbruk
-  Friluftsmål
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



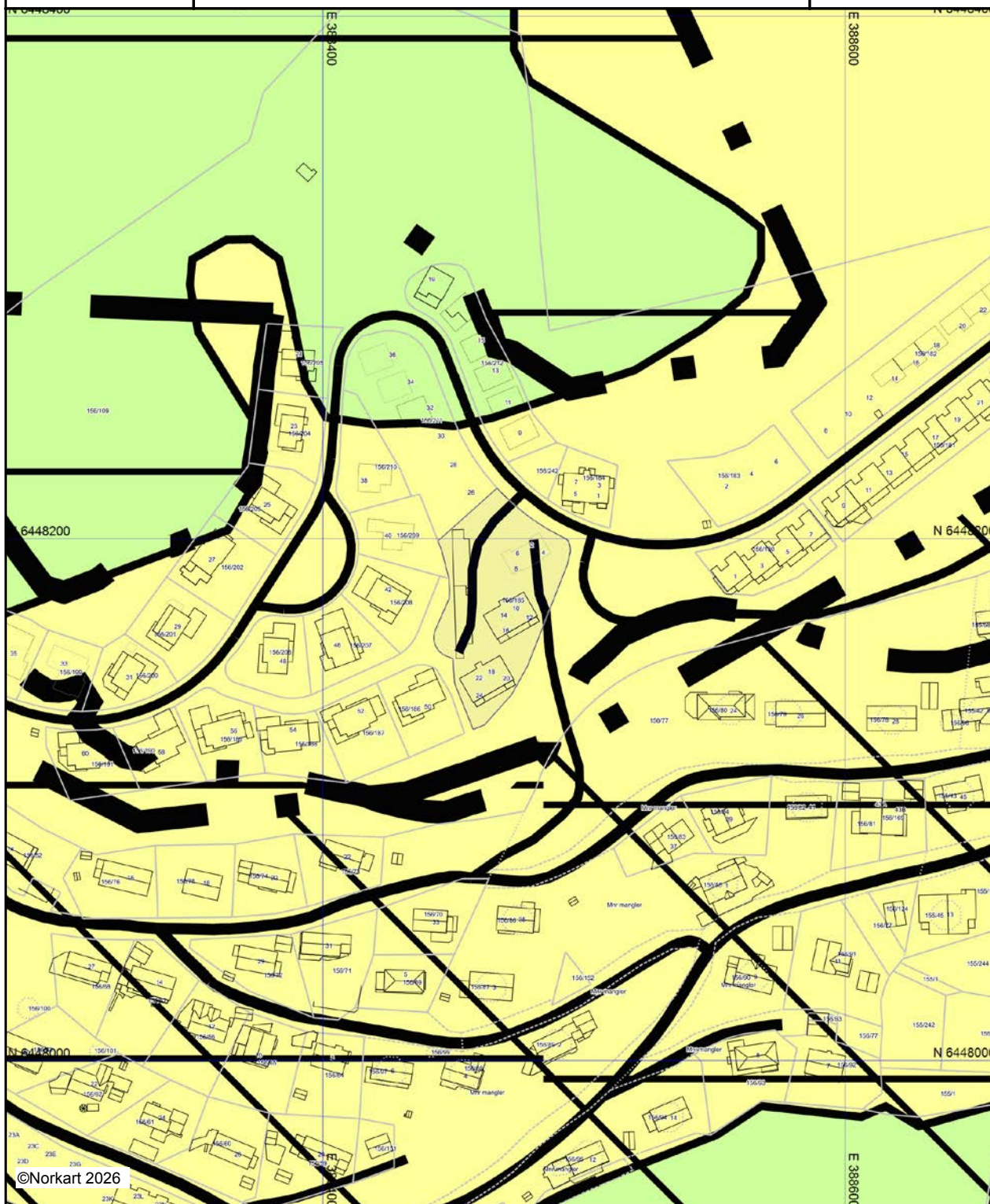
Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 156/185/0/9
Adresse: Romsåskroken 18
Utskriftsdato: 22.01.2026
Målestokk: 1:2000



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

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
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



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.	156	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Romsåskroken 18, 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	1 948,34 kr
Renovasjon	4 238,76 kr
Vann	1 388,56 kr
Sum	7 575,66 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	116,08 kr
Målt forbruk vann	15%	27 m3	19.40	1/1	0 %	523,87 kr	523,87 kr
Forskudd vann	15%	54 m3	16.69	1/1	0 %	901,25 kr	75,11 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-16 m3	19.40	1/1	0 %	-310,44 kr	-310,43 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	184,17 kr
Målt forbruk avløp	15%	27 m3	28.58	1/1	0 %	771,53 kr	771,53 kr
Forskudd avløp	15%	54 m3	33.14	1/1	0 %	1 789,60 kr	149,13 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-16 m3	28.58	1/1	0 %	-457,21 kr	-457,19 kr
Målt forbruk vann	25%	27 m3	21.09	1/1	0 %	569,43 kr	569,43 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-16 m3	21.09	1/1	0 %	-337,44 kr	-337,43 kr
Målt forbruk avløp	25%	27 m3	31.06	1/1	0 %	838,63 kr	838,63 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-16 m3	31.06	1/1	0 %	-496,96 kr	-496,95 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	88,34 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	327,34 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	-49,34 kr
					Sum	11 791,25 kr	1 992,29 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.	156	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Romsåskroken 18, 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
Plantype	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 2 877 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201008
Navn	Romsåsen - boligfelt
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.10.2012	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/181/201008%20Rom%c3%a5sen%20bestemmelser%20reguleringsending%2C%20signert.pdf	
Delarealer	Delareal	345 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	o_Veg
	Delareal	1 m ²
	Formål	Frilufttsformål
	Feltnavn	Frilufttsformål
	Delareal	537 m ²
	Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Feltnavn	G1
	Delareal	1 994 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	B6



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.	156	Bruksnr.	185	Festenr.		Seksjonsnr.	9
Adresse	Romsåskroken 18, 4580 LYNGDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8EMA115601511	837	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	54

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.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Bestemmelser til reguleringsplan for boliger Romåsen med adkomstveg via Høylandsvegen

Plankart datert 07.05.12.

§1 Forholdet til eldre planer.

Innenfor planens begrensning, gjelder denne planen foran kommuneplaner og opphever andre reguleringsplaner.

§2 Byggeområder

§ 2.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

Søknad om tillatelse til tiltak skal vise bygninger og garasjers plassering på tomte. I tillegg skal den vise eventuelle andre bygningsmessige tiltak.

Det skal sikres at boliger ikke utsettes for skadelig radon.

Der det fører til bedre terrengtilpassing og ikke fører til problematiske adkomstforhold, kan planlagte kotehøyder for 1. etasje eller underetasje avvike inntil 1 m fra høyde oppgitt i bestemmelsene eller plankartet.

§ 2.2 Byggeområde B1 - B4

Områdene skal benyttes til eneboliger i rekke. I byggeområde B1 - B4 tillates henholdsvis 9, 3, 9 og 4 boenheter som rekkehus. Det skal være en garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B1:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 2 nivå innenfor området B1.

4 eller 5 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal fra vest mot øst ligge på kote 77.3 - kote 77.8.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B1 skal ikke overskride 45 %

Høyder:

B2:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B2.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 76

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B2 skal ikke overskride 40 %

Høyder:

B3:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B3.

2 - 4 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal fra vest mot øst ligge på 76.25, 77 og 77.5.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B3 skal ikke overskride 55 %

Høyder:

B4:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B4.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 75,7

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride etasje eller 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B4 skal ikke overskride 55%

§2.3 Byggeområde B5 og B6

Områdene skal benyttes til boliger med 4 boenheter (firemannsbolig). I byggeområde B5 tillates en bolig med inntil 4 boenheter. I byggeområde B6 tillates 3 boliger med inntil 4 boenheter i hver bolig.

Det skal avsettes 1/4 biloppstillingsplass pr. boenhet i felles anlegg. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B5:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 1 nivå innenfor området B5.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 75.5

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8.5 m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B5 skal ikke overskride 40%

Høyder:

B6:

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B6.

Høyde for ferdig gulv i 1. etasje skal, fra nord mot sør, ligge på kote 79, 80.3 og 81.5

Maksimalhøyde på bygg skal 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B6 skal ikke overskride 55%

§2.4 Byggeområde B7

Området skal benyttes til 2-mannsboliger med til sammen 6 boenheter. Det skal være én garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene i B7 og B8 skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk og fasademateriale.

Høyder:

B7:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B7.

2 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal, fra sør mot nord, ligge på kote 81.5, 83.5 og 85.

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8 m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B7 skal ikke overskride 40%

§2.5 Byggeområde B8

Området skal benyttes til 2-mannsboliger med til sammen 6 boenheter. Det skal være en garasje og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Til hver bolig tillates én garasje på inntil 25 m². Garasjen kan bygges sammen med huset. Maksimal høyde på garasjen skal ikke overstige 5,0 meter over ferdig planert terreng. Bygningene i B7 og B8 skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale.

Høyder:

B8:

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på 3 nivå innenfor området B8.

2 enheter skal ligge på hvert nivå.

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal i fra, syd mot nord, ligge på kote 81,82,83

Maksimalhøyde på bygg skal ikke overskride 8m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B8 skal ikke overskride 40 %.

§2.6 Byggeområde B9

I området tillates frittliggende eneboliger med til sammen 5 boenheter. Det skal være en garasje bygd sammen med boligen og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Bygningene skal ha likt uttrykk og samstemt fargebruk- og fasademateriale. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 2 meters høyde.

Kotehøyder for ferdig gulv i 1. etasje er påført i plankart.

Bygg kan maksimalt være 8m over ferdig gulv i underetasje.

Maksimalt BYA i B9 skal ikke overskride 30 %.

§2.7 Byggeområde B10, B11, og B12-2

Områdene skal benyttes til frittliggende eneboliger. I byggeområdene B10, B11, og B12-2 tillates henholdsvis 11, 6, og 1 boenheter. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten. Det skal være to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 1,5 meters høyde.

B12-1

Tillatas inntil 3 enheter som eneboliger i rekke. I tillegg kan det godkjennes ekstra leilighet/hybel tilhørende boenheten. Det skal være to biloppstillingsplasser til hver boenhet. Det tillates forstøtningsmurer med inntil 1,5 meters høyde.

Kotehøyder er påført i plankart.

Bygg kan maksimalt være 8,5m over ferdig gulv i underetasjen.

Maksimalt BYA i B9 skal ikke overskride 30 %.

Til hver bolig tillates én garasje på inntil 40 m². Garasjen kan bygges sammen med huset. Garasjen tillates med underetasje, men maksimal høyde på garasjen skal ikke overstige 5,0 meter over garasjens parkeringsnivå.

§2.8 Garasjer/carporter G1

I området kan det anlegges inntil 20 biloppstillingsplasser som kan overbygges. Mur mot B8 og B9 må anlegges som stopt forstøtningsmur.

§3 Offentlige trafikkområder

Fortau, gang- og kjøreveier opparbeides med bredder, høyder og kurvatur som vist på planen. Det skal opparbeides offentlige gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger for veier kan legges på tilstøtende tomter, selv om arealene ikke er regulert til trafikkformål. Skjæringer og fyllinger skal anlegges så skånsomt som mulig og tilsås etter opparbeidelse. Det tillates forstøtningsmurer med maksimal høyde inntil 2m. Bratte skjæringer eller eventuelle murer skal sikres med gjerde. Vegen skal anlegges så skånsomt som mulig i forhold til inngrep i eksisterende tomter og avkjørsler til disse.

§4 Friområder

Alle berørte terrenginngrep i friområdene skal istandsettes etter inngrep. Det tillates snoopplag i friområdene.

Fr 3 skal opparbeides som lekeplass. Det skal settes opp gjerde mot vei. Det tillates framføring av traktorvei gjennom området.

I område Fr 4 skal det opparbeides lekeplass og ball-løkke som vist på planen. Det skal settes opp gjerde/ballfangernett mot vei etter behov. Lekeplassen må sikres med gjerde mot areal avsatt til skogbruk.

Område Fr 5 skal opparbeides som gatetun med beplantning.

Det tillates framføring av kommunaltekniske anlegg gjennom områdene.

Lekeplasser og balløkke skal ha universell utforming og lekeplassene utstyres med minimum sandkasse, benk og noe fast dekke, jfr kommunedelsplanen for sentrum.

§5 Spesialområde, friluftsområde

Terreng og vegetasjon skal i hovedsak bevares. Det tillates utfylling og terrengarrondering i områdene sør for B3 og B4. Tilsvarende tillates terrengarrondering og støttemurer i forbindelse med utsprengning av byggegropene og anleggsarbeidene ved framføring av veier. Det tillates fremføring av kommunaltekniske anlegg, som VA-anlegg eller nødvendig grøfting eller drenering av overflate- eller grunnvann. Alle terrenginngrep skal istandsettes og tilsås. Alternativt tillates gruslagte stier med bredde inntil 1,5 meter over VA-anlegg.

Farlige skrenter og stup skal sikres. Det tillates snoopplag i friluftsområdene. Det tillates opplagringsplass for tommer i området vest for Fr4.

§6 Fellesområder

Felles parkeringsanlegg FP 1 er felles for beboerne i B5.

Felles parkeringsanlegg FP 2 er felles for beboerne i B6.

§7 Frisikt

Innenfor frisisiktsonen er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre sikthindre over 0,5 m over tilstøtende vei-ers høyde.

§8 Rekkefølgebestemmelser

Fr 3 skal senest være ferdig opparbeidet når mer enn 50 % av boligene i B1, B2, B3 og B4 er tatt i bruk.

Fr 4 skal senest være ferdig opparbeidet når mer enn 50 % av boligene i B5 – B12 er tatt i bruk.

Fr 5 skal senest være ferdig opparbeidet når mer enn 50 % av boligene i B9 – B10 er tatt i bruk.

Tekniske planer skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

Før det gis oppstartstillatelse for boliger må vilkår i utbyggingsavtalen være oppfylt.

Reguleringsplan for boliger, Romåsen,
med adkomstveg via Høylandsvegen
– mindre endring

PlanID: 2010 08 / mindre endring

Vedtatt: HMPD 24.10.2012

Ephorthe: 06/365

Lyngdal, den 24.01.2013



Lyngdal kommune

Plankontor

Stein Erik Watne

Plansjef



Nybygger'n as
Lensmannsbakken 2

4580 Lyngdal

Ferdigattest er gitt for

Saksnr		Løpenr	
2015/714		14113/2016	
Eiendom/byggested			
Romsåskroken 18, 20, 22, 24			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
156	185		9,10,11,12

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
Nybygger'n Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal	Nybygger'n Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal

Søknad/Vedtak	datert
Søknad om byggetillatelse	10.04.2015
Byggetillatelse, vedtak 247/15	22.04.2015
Søknad om ferdigattest	12.08.2016

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art		
4-mannsbolig i 2 etasjer		
gnr. 156, bnr. 185 – seksjonene 9, 10, 11, 12		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	18.08.2016	523/16
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
12.08.2016	Nybygger'n AS	

Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse gitt i vedtak 247/15 av 22.04.2015.

Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse i hht. søknad. Det gis ferdigattest for en 4- mannsbolig med tilhørende garasjer og boder. Byggetillatelsen omfatter tre 4-mannsboliger.

Følgende dokumentasjon foreligger:

- Skjema for vannmålerregistrering for seksjonene 9,10,11,12
- Revidert gjennomføringsplan mottatt 18.08.2016
- Som bygget tegninger datert 12.08.2016
- Sosi fil m/innmålt bygg
- Ledningskart datert 12.08.2016 med stikkledninger og angivelse av tilkobling til kommunalt ledningsnett

Besøksadresse:
Prost Birkelandsgt 4
4580 Lyngdal

Postadresse:
Postboks 353
4577 Lyngdal

Bankgiro: 3085 07 00202
Org. nr: 946 485 764

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



- Erklæring om ansvarsrett for uavhengig kontroll for våtrom og lufttetthet fra henholdsvis ERV Teknikk AS og Birkeland Bruk AS. Begge foretak har sentral godkjenning for ansvarsområdene.
- Sluttrapport for avfallshåndtering datert 17.08.2016

Det er erklært at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.

Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1.100 for ferdigattest, kr. 1.100 for tilknytning til kommunalt ledningsnett samt tilknytningsgebyr for vann/avløp kr. 20.000 pr. boenhet + mva. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

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	18.08.2016	Unni Risholt Konsulent



sør
1 : 100



vest
1 : 100

REVISJONER

Rev	Dato	Sgn	Revisjon/gjelder
B	16.12.12	KPK	innskuttet i etasje av reduksjon
A	21.09.12	KPK	ikjennelighet i 1 etasje - terrasse over bod i 2 etasje

TILTAK

Tiltaksnavn	Romslåen
Bopelsteds	Romslåen Felt B5 - tomt 24- 4
Kommunebollig-	Lyngdal
Prosjekt	155/230
Prosjekt nummer	



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Forsøk	Karl-Petters Tegnestue as
Adresse	Lensmannsbakken 2
Telefon	38331052
E-post	pekriste@online.no

TEGNING

Tittel	Fasader
Tegnet av	KPK
Korrigert av	KPK
Original	1 : 100
Dato	27.02.12
Målestokk	



nord
1 : 100



øst
1 : 100

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder
A	21.09.12	KPK	Sløpingsplan i 1. etg og tett løst i 2. etg over bod

TILTAK

Måltaker	Romsløst
Byggesaks	Romsløst Felt 85 - tomr 24- 4
Ombyggings-	Lyngdal
Prosjekt	155/230
	Prosjekt nummer

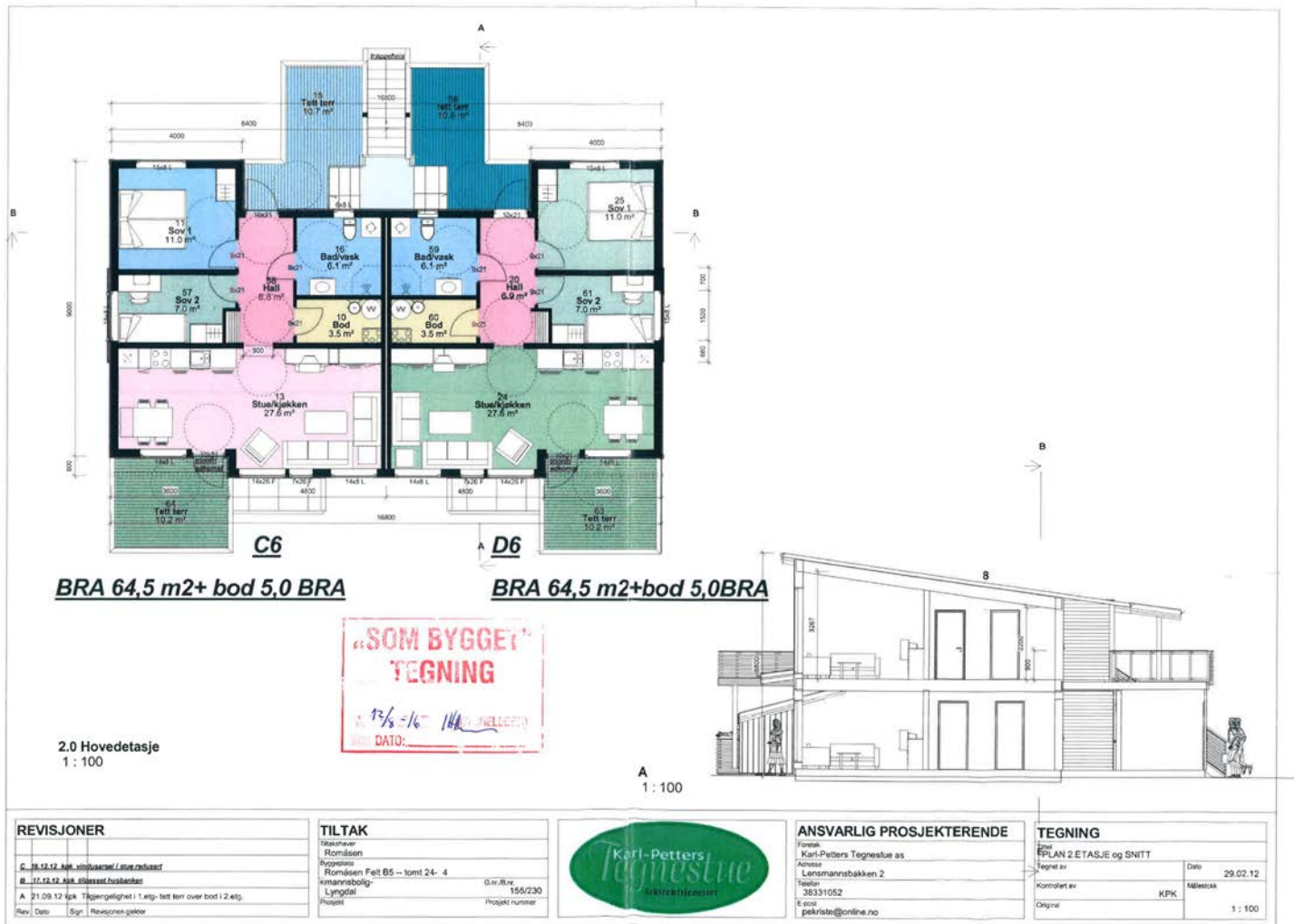


ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Forsikr	Karl-Petters Tegnastue as
Adresse	Lenmannsbakken 2
Telefon	38331052
E-post	petr@tegnastue.no

TEGNING

Tittel	FASADER	Dato	27.02.12
Tegnet av	KPK	Målestokk	
Korrigert av	KPK		
Original			1 : 100



FELT B6-4-mannsbolig

BYA= 198,6 m²

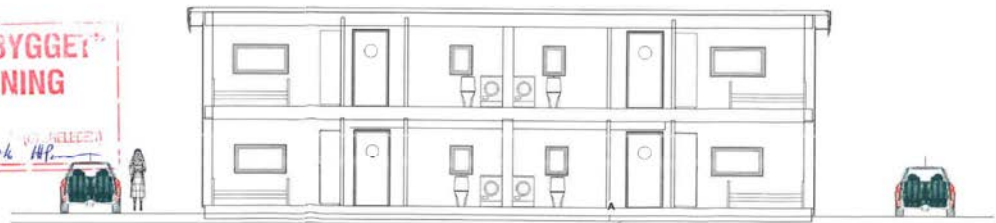
Utnyttelse: $BYA=198,6/548m^2 \times 100\%=31,0\%$

Tillatt utnyttelse=40%



"SOM BYGGET"
TEGNING
DATO: 17.12.12

B
1: 100



REVISJONER

C 17.12.12 kph, klussast husbanken
B 27.09.12 kph, klussast husbanken
A 21.09.12 kph, klussast husbanken

TILTAK

Tiltaksnavn: Romsløst
Byggesaksnummer: Romsløst Felt B5 - tomt 24-4
Prosjekt: Kjønnsbolig
Prosjekt nummer: 155/230

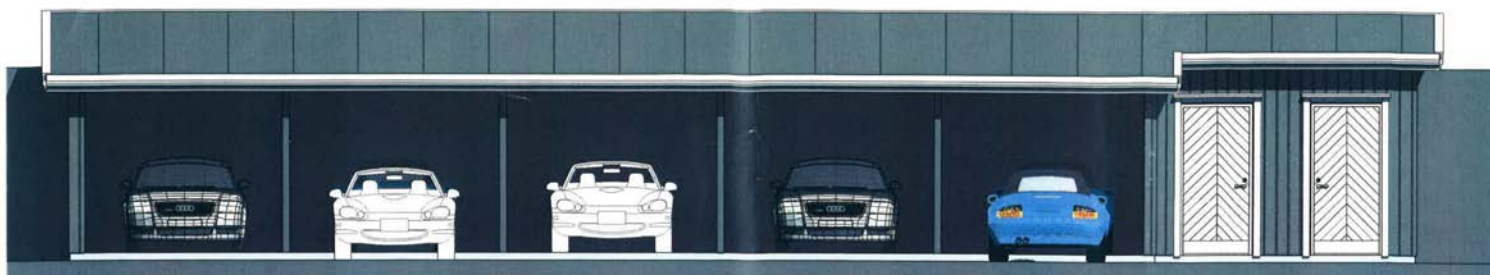


ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Firma: Karl-Petters Tegnastue as
Adresse: Lersmannsbakken 2
Telefon: 38331052
E-post: pekriste@online.no

TEGNING

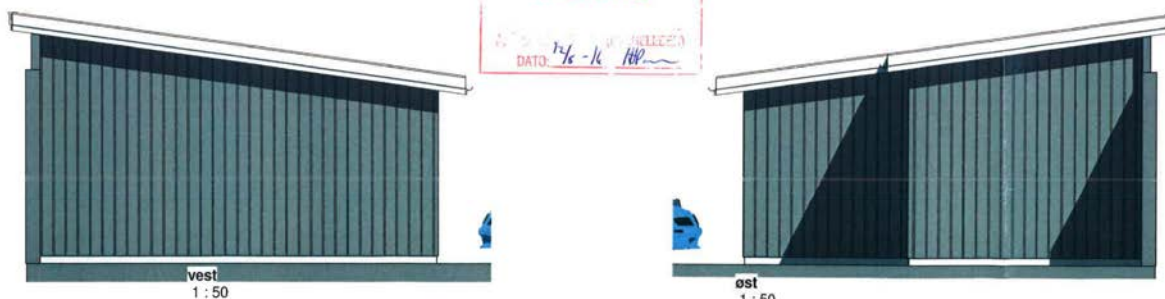
Tittel: PLAN 1. ETASJE
Tegnet av: KPH
Kontrollert av: KPH
Original: KPH
Dato: 29.02.12
Målestokk: 1: 100



sør
1 : 50



nord
1 : 50



vest
1 : 50

øst
1 : 50

REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

TILTAK

Etterseer	
Byggeselskap	
Rommene	
Sammenheng	
Lyngdal	
Prosjekt	
boder/car-port anlegg	



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Firma	
Karl-Petters Tegnestue as	
Adresse	
Leinmannsbakken 2	
Telefon	
36331052	
E-post	
pekrste@online.no	

TEGNING

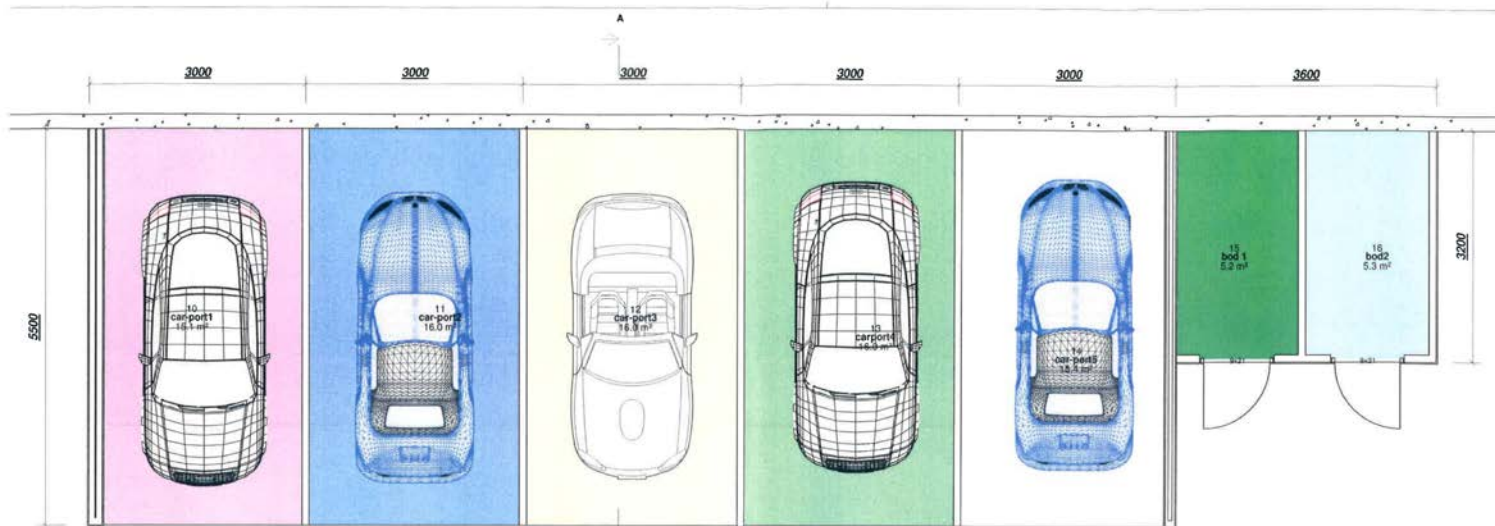
Type	
Fasader	
Tegnet av	
Kontrollert av	
Original	

Dato

09.04.18

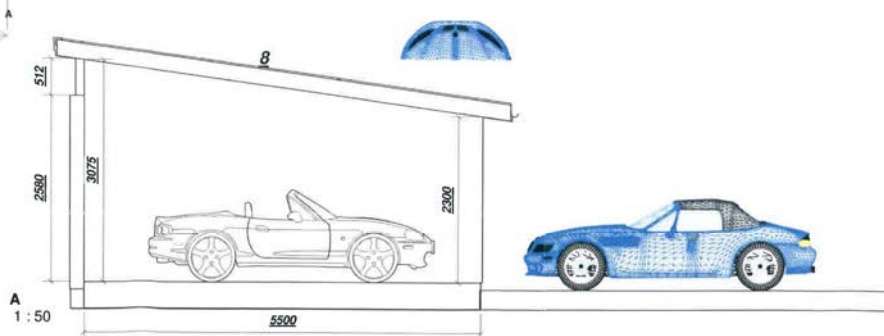
KPK

1 : 50



BYA pr car-port.....: 17,1 m²
BYA pr bod.....: 6,1 m²

BRA pr car-port.....: 16,0 m²
BRA pr bod.....: 5,2 m²



REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Etterbetre	
Byggetype	
Byggher	
Rommene	
Etterbetre	
Lyngdal	
Prosjekt	
boder/car-port anlegg	



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Firma	
Karl-Petters Tegnastue as	
Adresse	
Lønsmannsbakken 2	
Telefon	
36331052	
E post	
pekriste@online.no	

TEGNING

Tittel	
Plan og snitt	
Tegnet av	
Kontrollert av	
Original	
Dato	
02.04.15	
Målestokk	
KPK	
1 : 50	



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

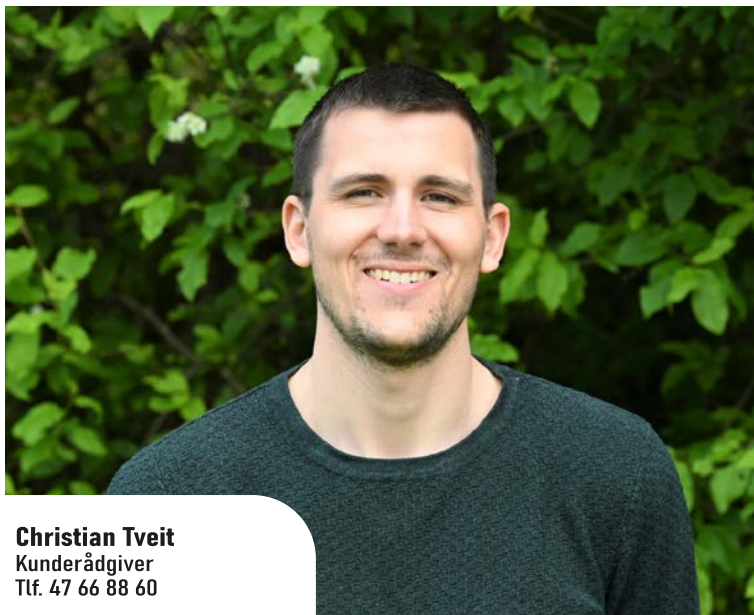
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Romsåskroken 18
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