



aktiv.

Romskogveien 7 B, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romskogen - Flott
nyoppført enebolig på sentral tomt
med utsikt og sol! *3(4) soverom
*2 bad *2 stuer**



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 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 18 850,-
Total ink omk.: Kr 5 218 850,-
Selger: Vårveien Eiendom AS
Lars Terje Hovden
Kenneth Oddvar Hægeland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 148/184 kvm
Tomtstr.: 544 m²
Soverom: 3 (4)
Gnr./bnr. Gnr. 155, bnr. 274
Oppdragsnr.: 1408250099

Flott nyoppført enebolig på sentral tomt med utsikt og sol! *3(4) soverom *2 bad *2 stuer

Vi har for salg en fantastisk og helt nyoppført funksisbolig i Romsbogen! Dette er en topp moderne bolig med høy standard og gode romløsninger. HC vennlig adkomst med inngang fra bakkeplan. Eiendommen er vedlikeholdsvennlig og har en lettstelt tomt. Stort uteområde med mye terrasseareal. Asfaltert tun med parkeringsmuligheter og enkeltgarasje med overbygg til inngangsparti.

Inneholder:

Hovedetasje: Inngangsparti, kjøkken, stue- og spisestue, bad og trappegang.

Underetasje: Gang/ kjellerstue, 3 soverom, bad og vaskerom/teknisk. Garasje med tilhørende bod og elektrisk garasjeport.

Boligen ligger flott plassert i Romsbogen, her er bor du svært praktisk og sentralt i et godt etablert boligfelt. Her er gode solforhold og gangavstand til alt av fasiliteter i nærområdet. Barnevennlig felt med gang- og sykkelsti til skole, barnehage m.v.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Budskjema	78

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 93 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-i: 74 m².

Kjellerstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom.

1. etasje: BRA-i: 74 m².

Stue/kjøkken, Gang, Bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 66 m².

Terrasse med utgang fra kjellerstue/gang.

1. etasje: 27 m².

Terrasse med glassrekkverk i front. Direkte utgang fra stue/kjøkken.

Garasje m/ tilhørende bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 36 m².

Garasje med tilhørende bod. Innlagt strøm. Elektrisk garasjeport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet- byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

544 m². Iht matrikkel er tomten 595 kvm. Det er en fradelingsprosess hvor 51 kvm av tomten skal overføres nabotomt.

Beliggenhet

Boligen ligger flott plassert i Romskogen, her er bor du svært praktisk og sentralt i et godt etablert boligfelt. Her er gode solforhold og gangavstand til alt av fasiliteter i Handelsparken, lekeplasser, barnehage, skole, buss m.v. Barnevennlig felt med gang- og sykkelsti til skole, barnehage m.v.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert boligfelt.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Å skole samt barnehager i område.

Offentlig kommunikasjon

2 minutters gange til busstopp.

Bygningssakkyndig

Ke Takst AS, kun arealrapport.

Type takst

Arealrapport

Byggemåte

Bygget etter forskrift om tekniske krav til byggverk i Norge: TEK 17.

Innhold

Vi har for salg en fantastisk og helt nyoppført funkisbolig i Romskogen! Dette er en topp moderne bolig med høy standard og gode romløsninger. HC vennlig adkomst med inngang fra bakkeplan. Eiendommen er vedlikeholdsvennlig og har en lettstelt tomt. Stort uteområde med mye terrasseareal. Asfaltert tun med parkeringsmuligheter og enkeltgarasje med overbygg til inngangsparti.

Inneholder:

Hovedetasje: Inngangsparti, kjøkken, stue- og spisestue, bad og trappegang.

Underetasje: Gang/ kjellerstue, 3 soverom, bad og vaskerom/teknisk.

Garasje med tilhørende bod. Her er innlagt strøm og elektrisk garasjeport.

Boligen ligger flott plassert i Romskogen, her er bor du svært praktisk og sentralt i et godt etablert boligfelt. Her er gode solforhold og gangavstand til alt av fasiliteter i Handelsparken, lekeplasser, barnehage, skole, buss m.v. Barnevennlig felt med gang- og sykkelsti til skole, barnehage m.v.

Standard

UTVENDIGE OVERFLATER

Stående bordkledning. Sorte vinduer og ytterdører med smartlås fra Nordan. Terrasser er montert med spilerekkverk og glassrekkverk.
Elektrisk sort garasjeport.

INNVENDIGE OVERFLATER

Sletter gipsvegger og listefritt tak. Laminat på gulv.
Gjennomgående moderne stil med sorte stikkontakter, hvitevarer og vedovn.
Downlights i tak på kjøkken og i stue, inngangsparti og trappegang, samt kjellerstue/gang.

KJØKKEN

Tidløs kjøkkeninnredning fra AUBO med imiterte trefronter og lys benkeplate. Her medfølger integrerte hvitevarer. God skapplass med romslige skuffer og overskap.
Ekstra stor koketopp med kullfilter og komfyr montert i praktisk høyde. Vask, integrert kjøleskap - og oppvaskmaskin medfølger også.

VÅTROM

Bad i hovedetasje: Servant med skuffeseksjon, vegghengt speil med oppbevaring, vegghengt wc og dusjhjørne. Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og slett tak.
Opplegg til vaskemaskin.

Bad i underetasje: Dobbel servant med skuffeseksjon, vegghengt speil med oppbevaring og vegghengt wc. Stilige sorte detaljer. Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og slett tak.

Vaskerom/teknisk: Innredning fra AUBO med benkeplate og nedfelt vask. Her er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonssystem og varmtvannsbereder er også plassert her. Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og slett tak.

Innbo og løsøre

Boligen leveres med hvitevarer inkludert.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Parkering i enkeltgarasje, samt på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Vedfyring samt elektriske varmekabler.

Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen iht. standard satser.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Andre utgifter

Utover kostnader tilknyttet kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 155, bruksnummer 274 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

26.09.2024 - Dokumentnr: 2003943 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4225 Gnr:155 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Foreligger til overtakelse.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Tomten er regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Ingen separat utleiedel.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 15.06.25. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

17 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

18 850 (Omkostninger totalt)

34 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

37 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 218 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 234 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 237 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 18 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 56 250,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Fotograf

0 Kommunale opplysninger

16 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 550 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 000

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

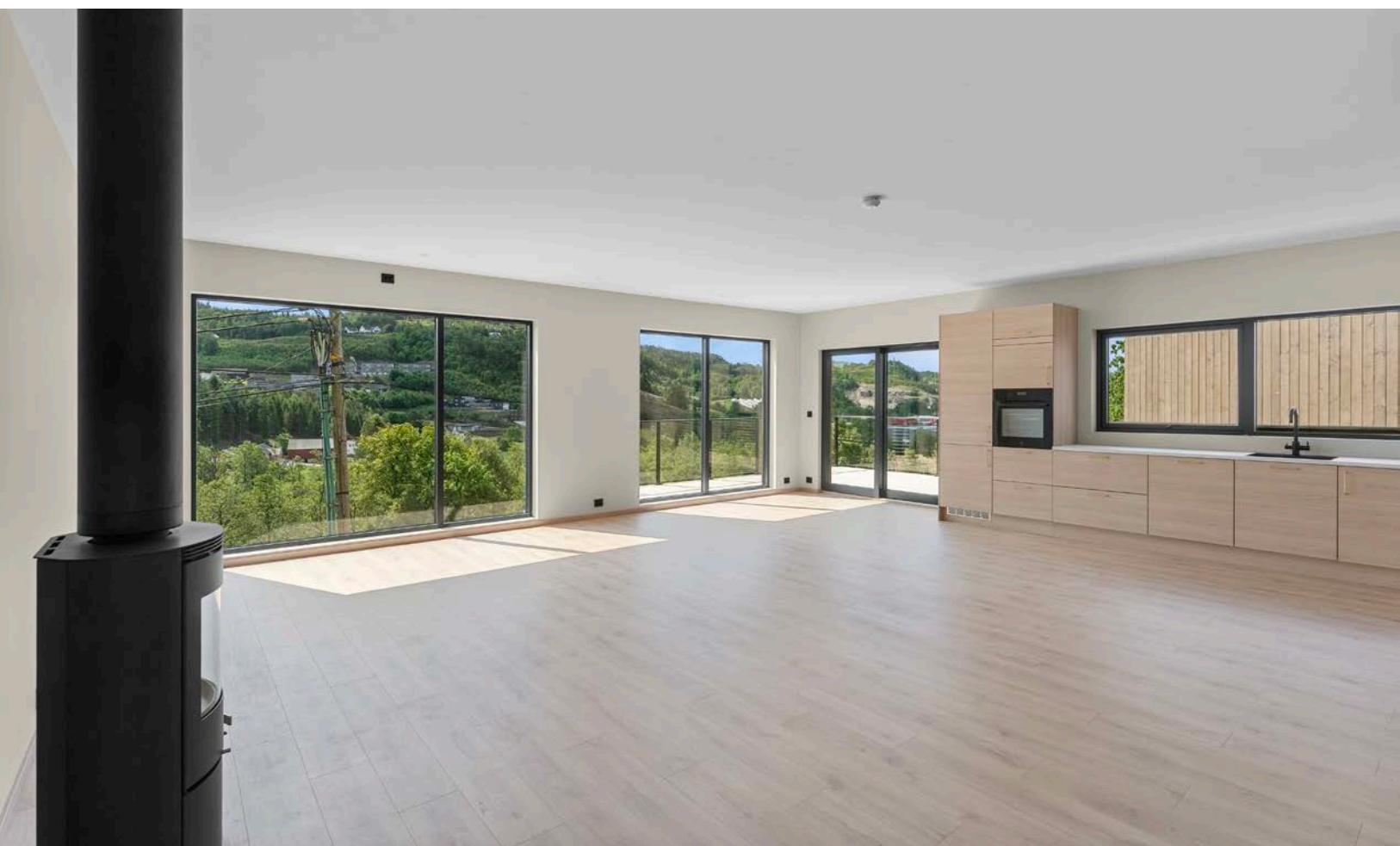
Oppdragstaker

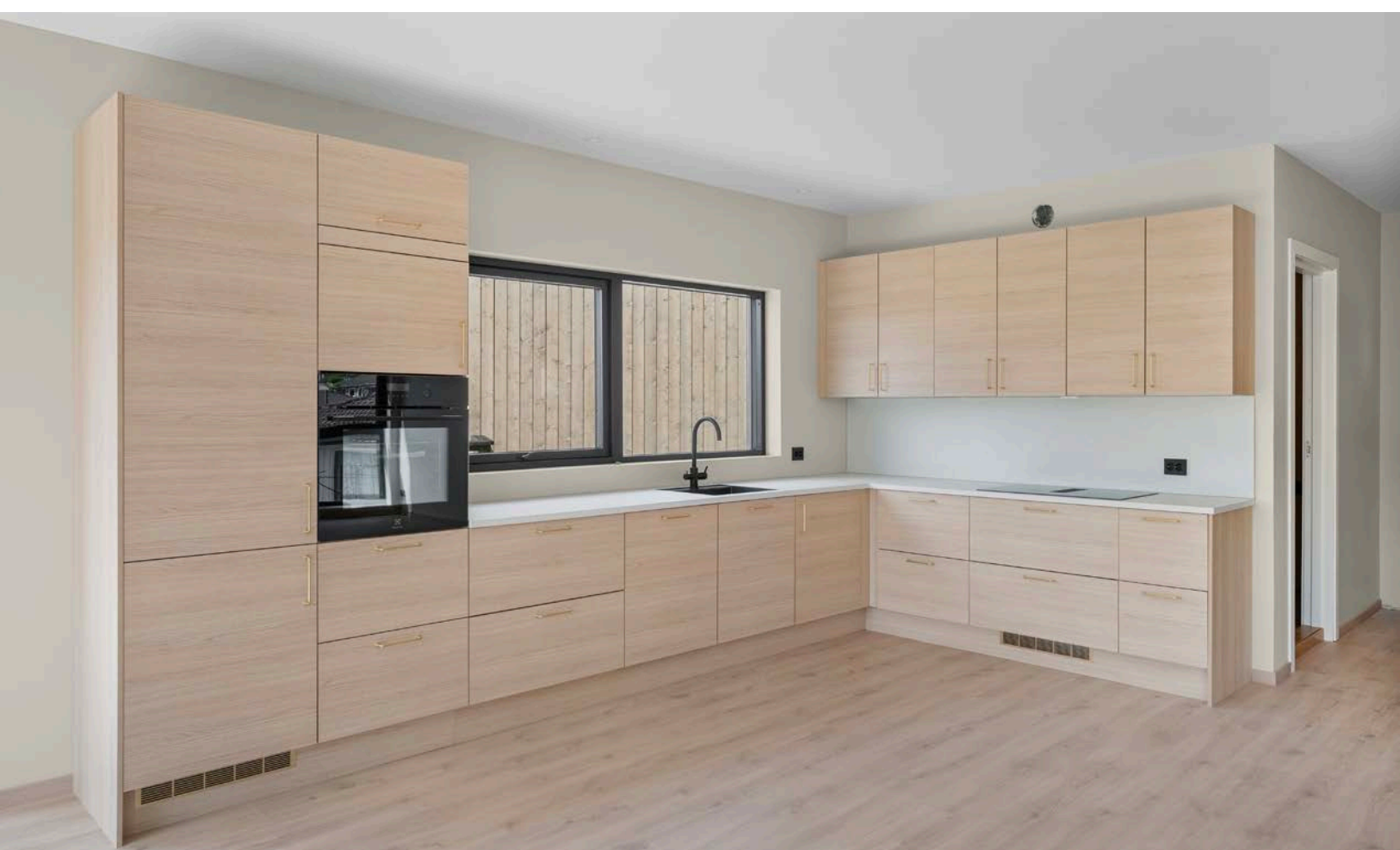
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

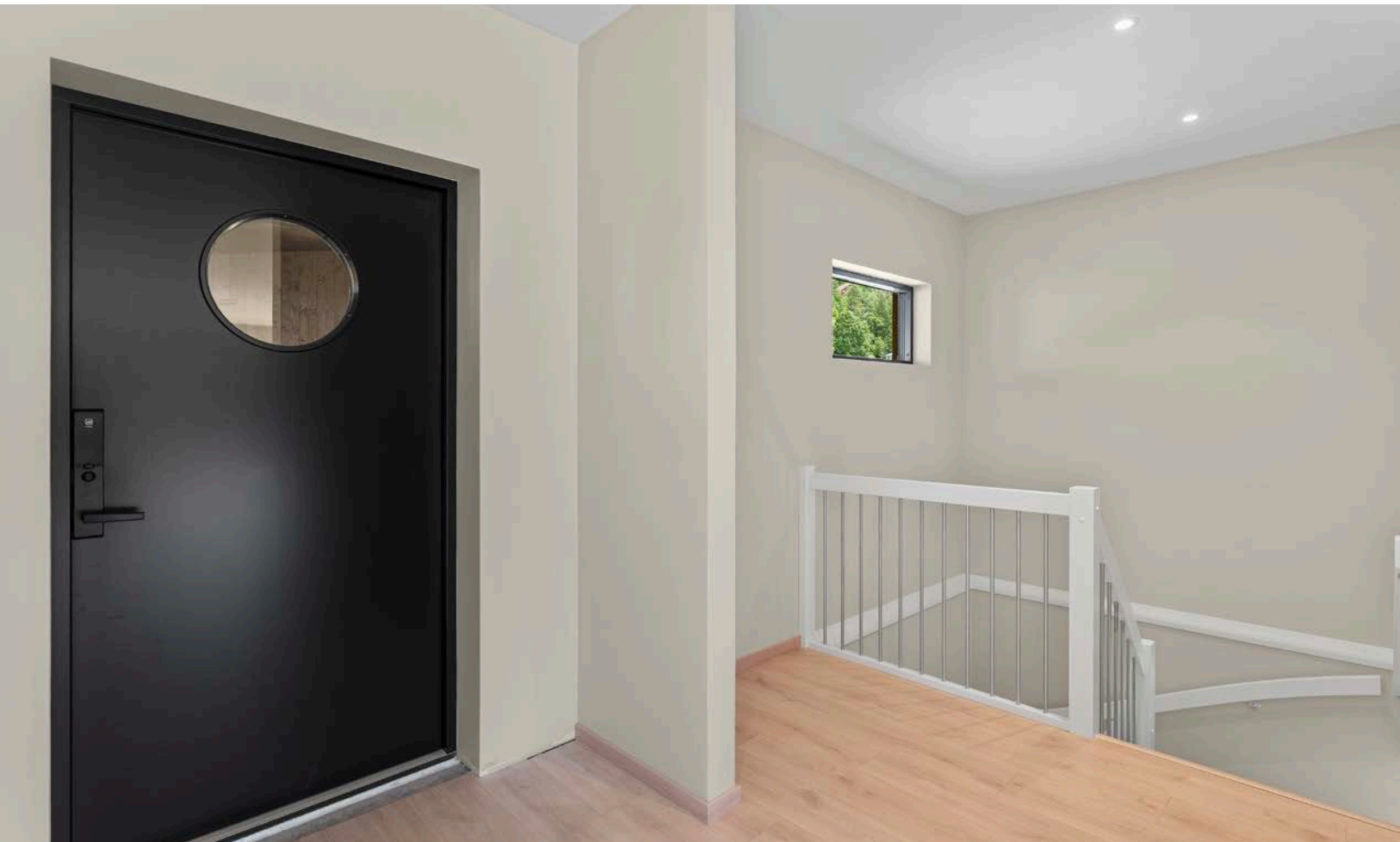
Salgsoppgavedato

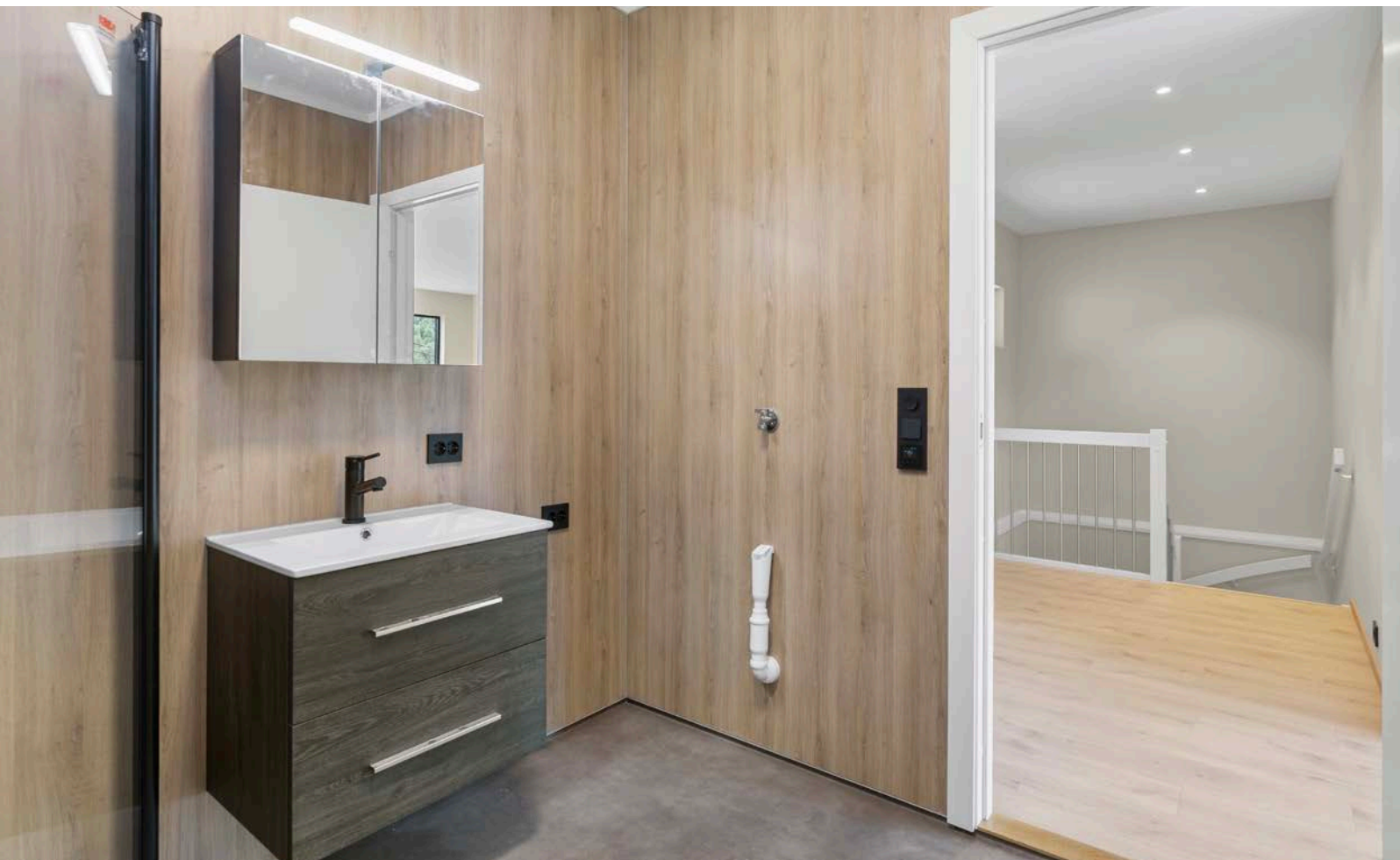
10.07.2025

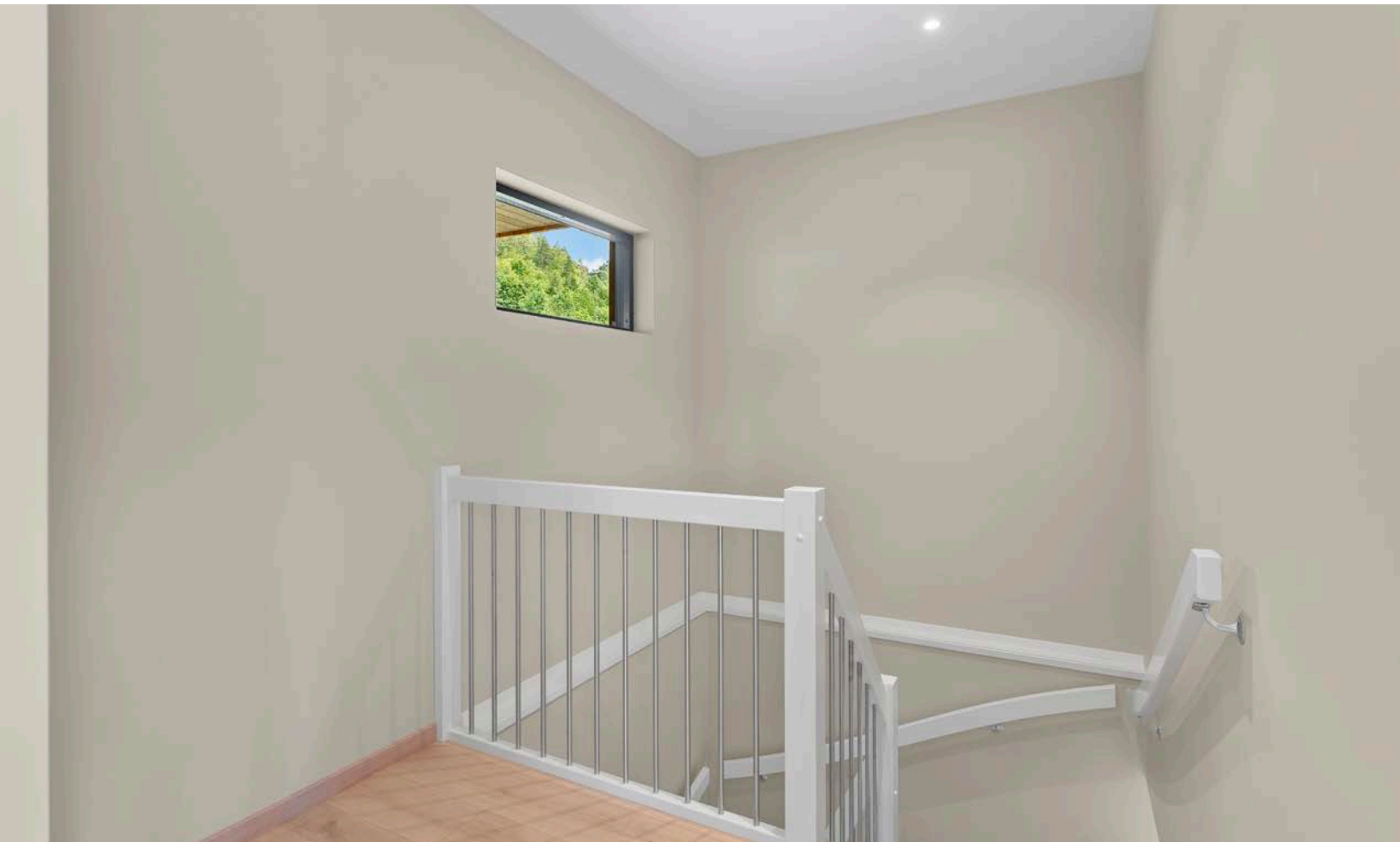


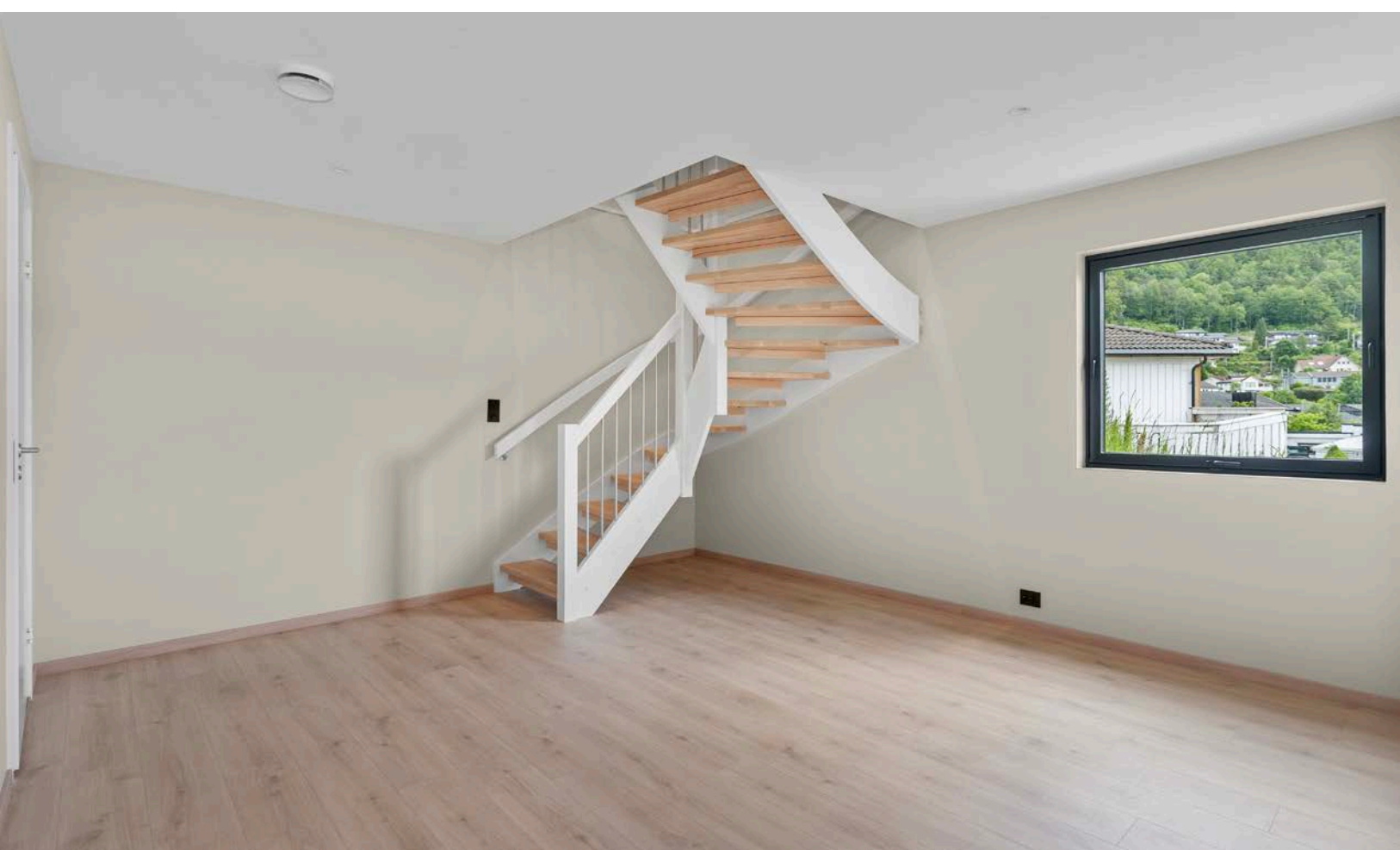


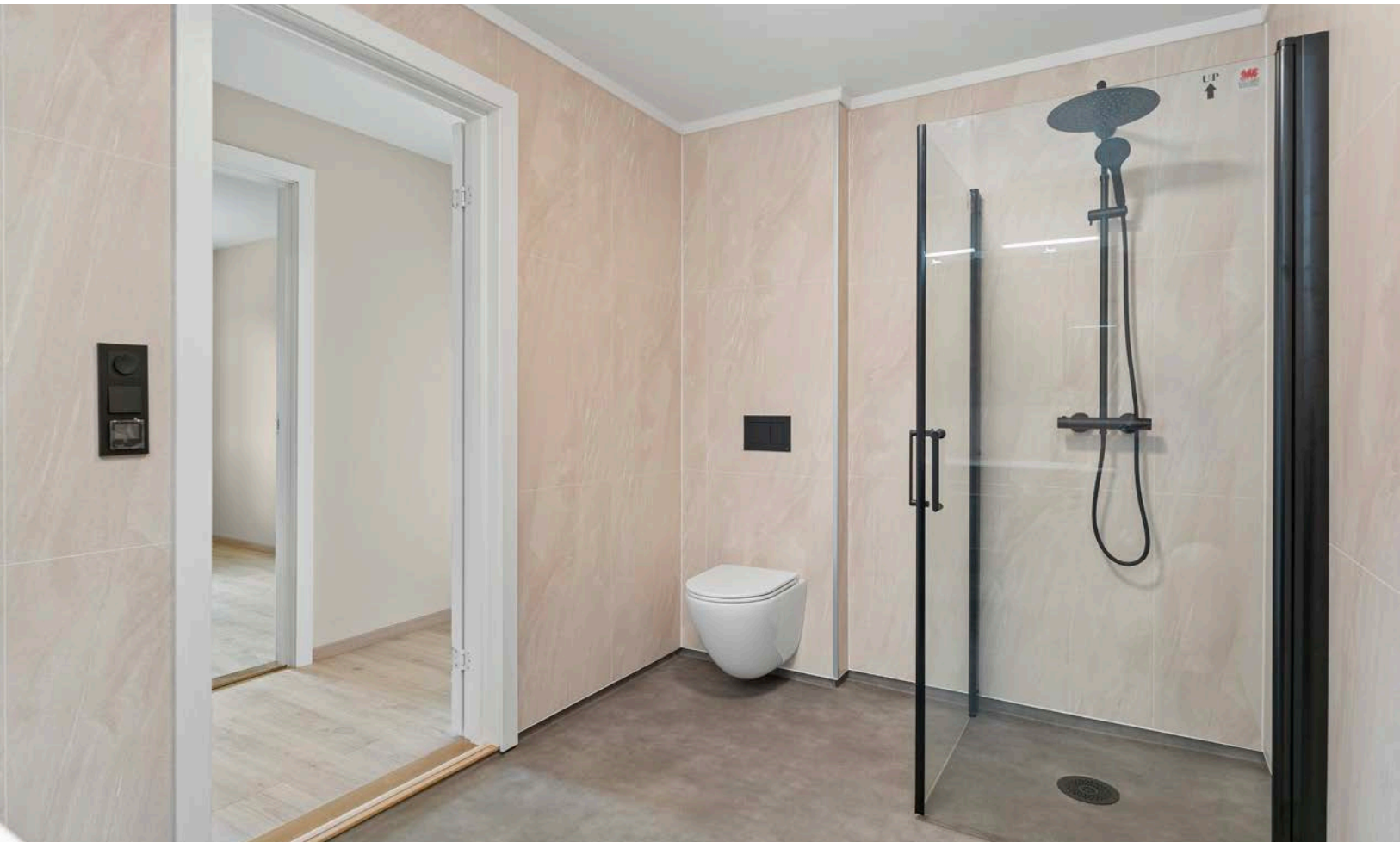


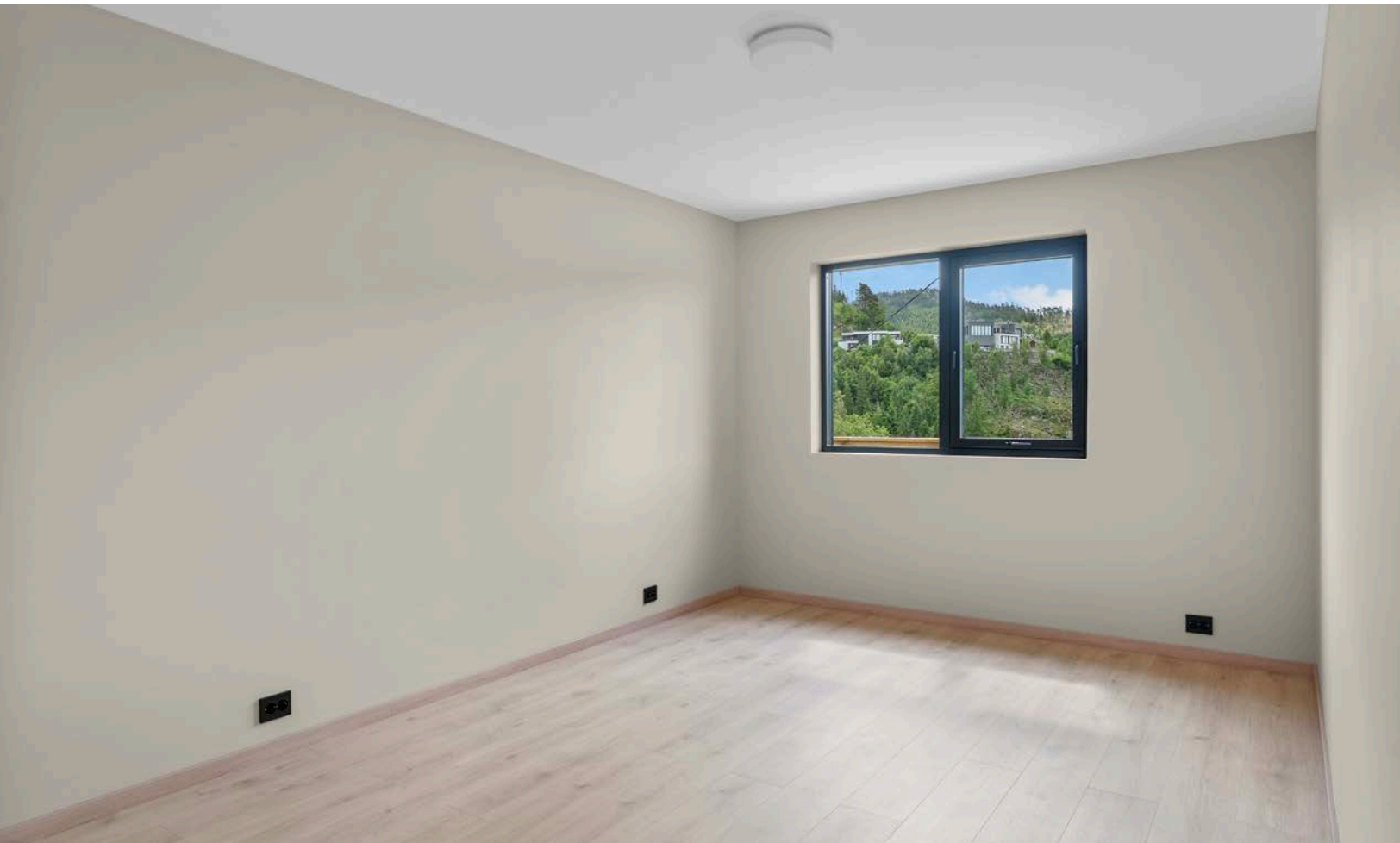
















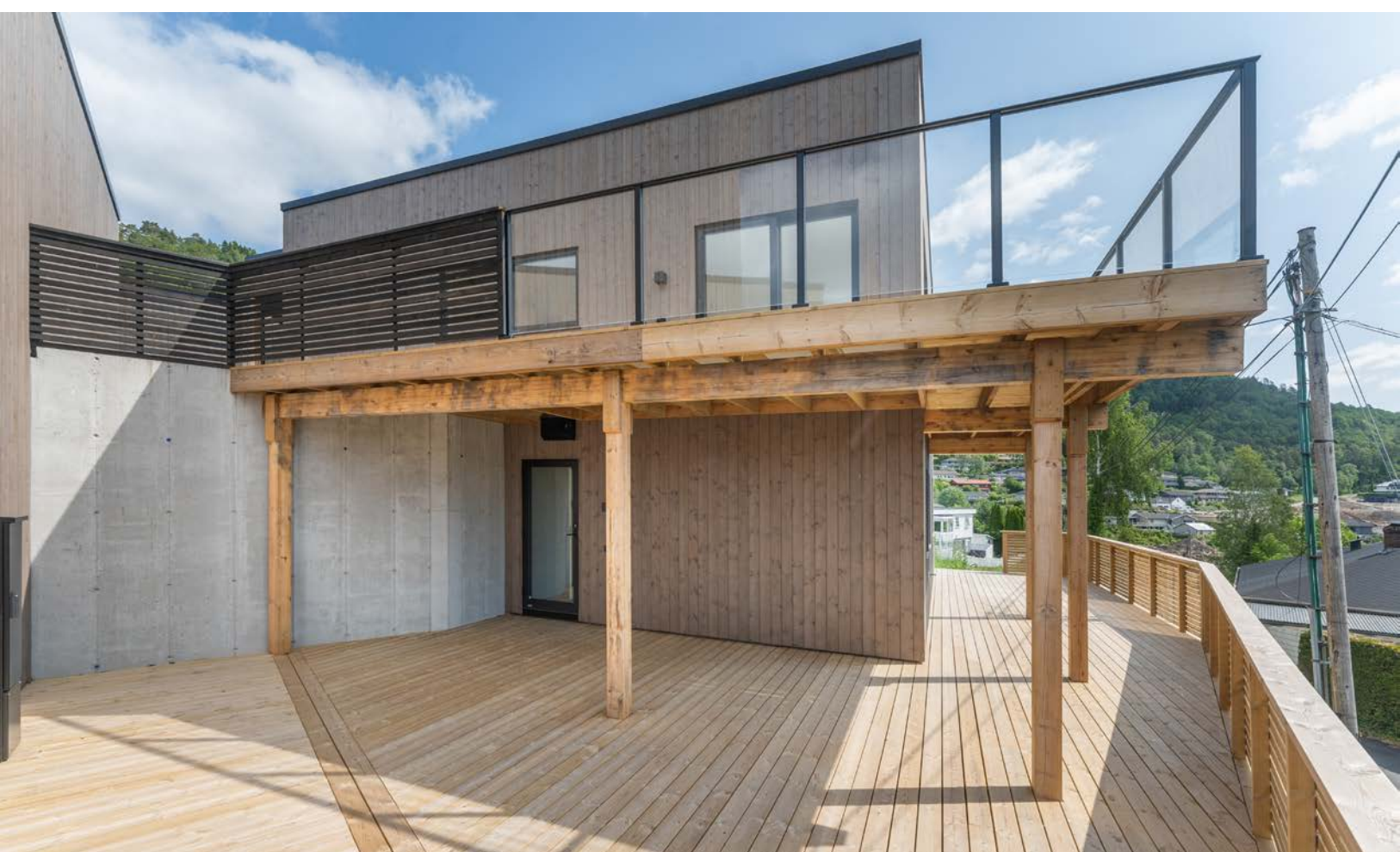




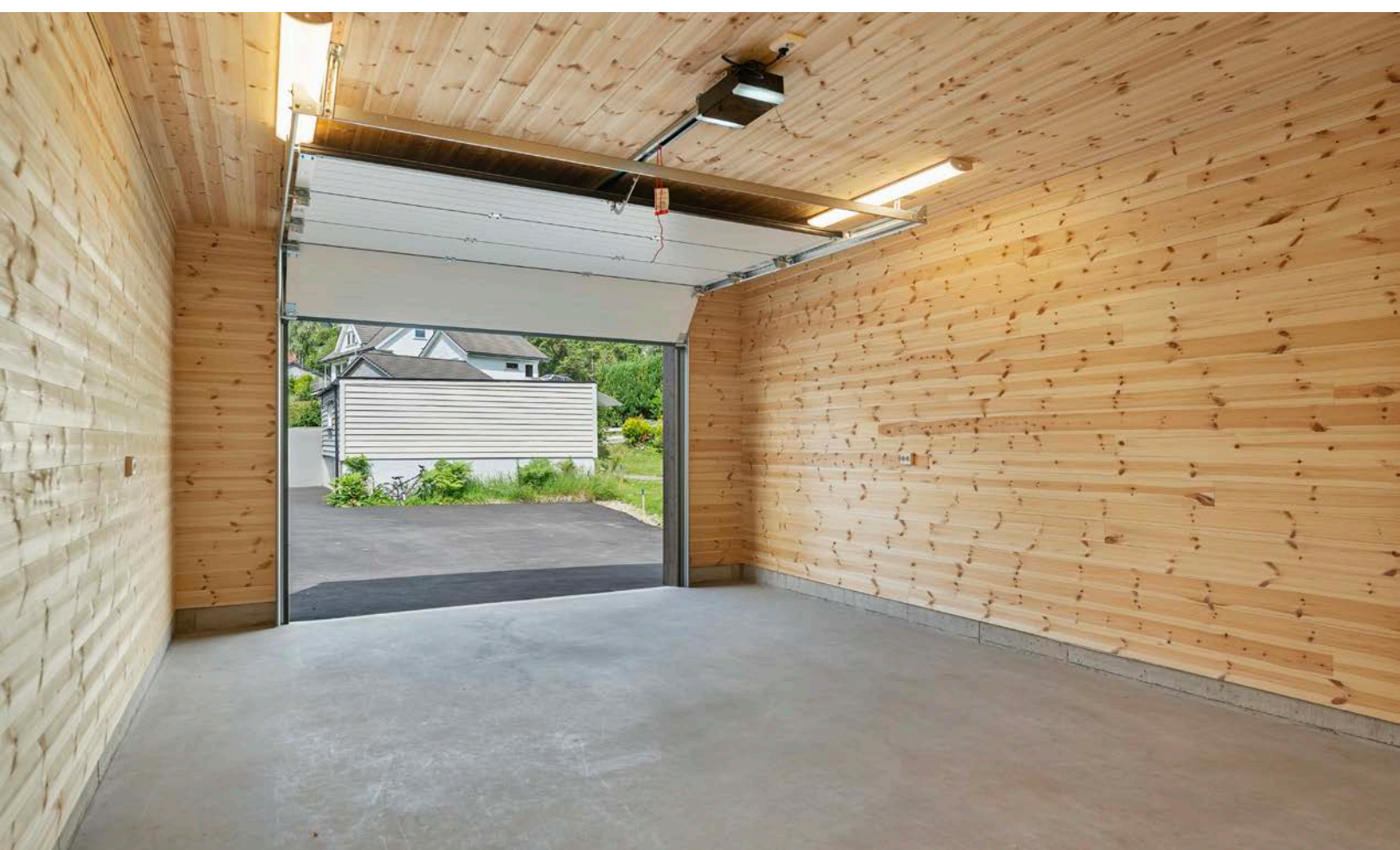


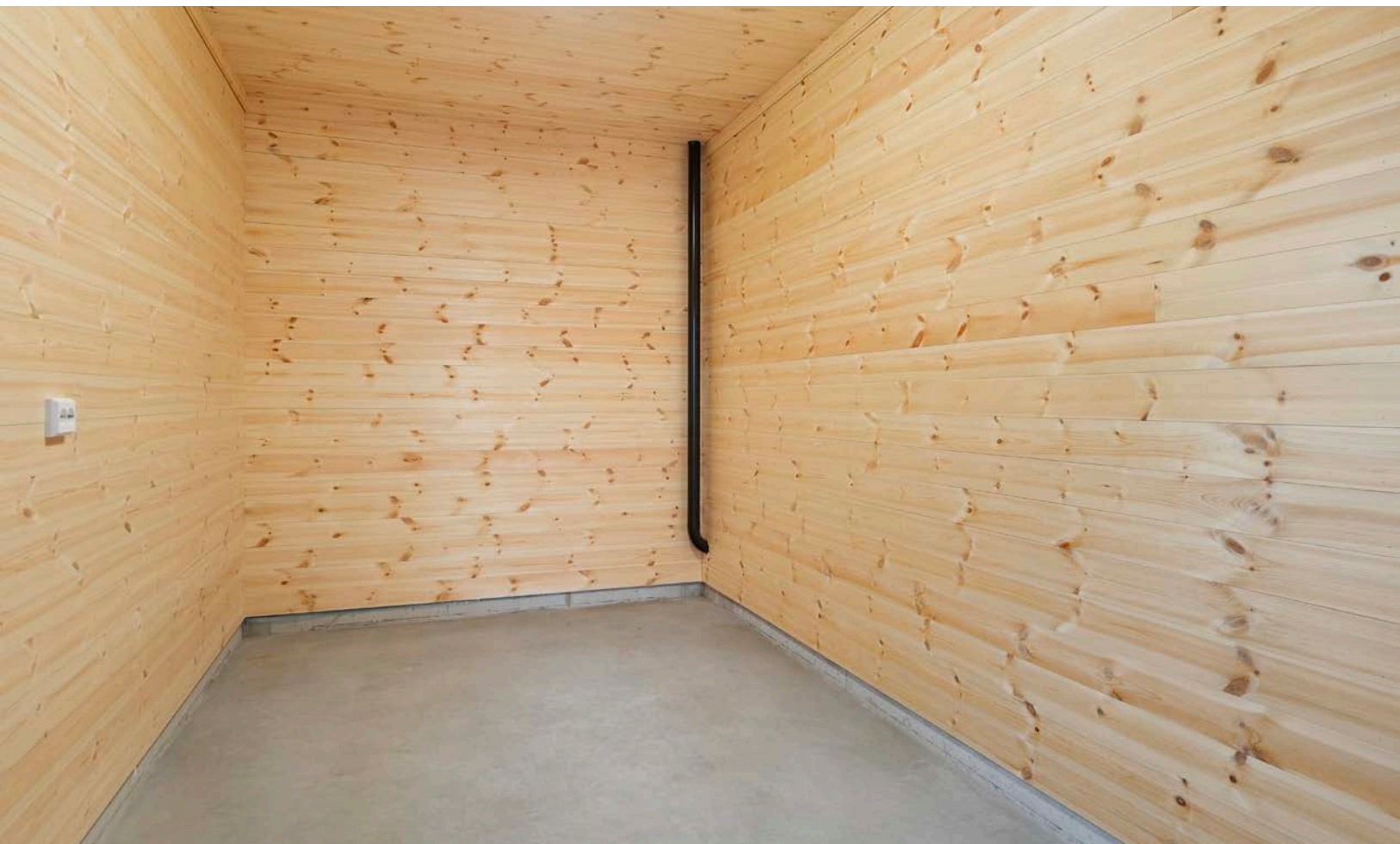














Vedlegg

Arealmålingsrapport



Enebolig



Romskogveien 7 B, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 155, bnr. 274



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 20755-1268

Referansenummer: TV1627

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Gyldig rapport
20.06.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

KE takst as

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

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

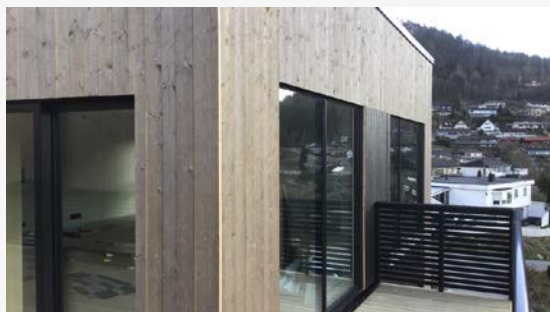
Rapportansvarlig

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



Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Under bygging

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2025

Kommentar
Under bygging

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

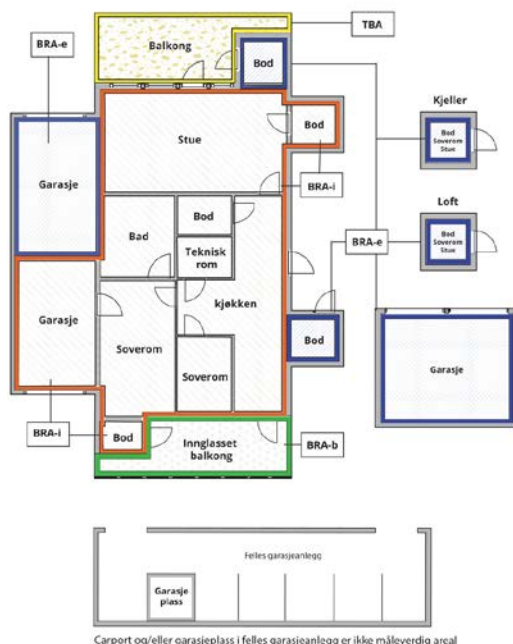
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	74			74	27
Kjeller	74			74	66
SUM	148				93
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	0
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
14.4.2025	14:00:00	15:00:00	Karl Henry Englund Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	155	274		595.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Romskogveien 7 B

Hjemmelshaver

Hægeland Kenneth Oddvar, Hovden Lars Terje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggetillatelse	17.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	17.06.2025		Gjennomgått	6	Nei

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befarings og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsdatoen har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern

iVerdi AS, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med garasje.

Det er ikke framlagt egenerklæring og det er dermed begrenset informasjon om eiendommen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 155, Bruksnr 274	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Romskogveien 7 B, gatenr 2600	Valgkrets:	4 Å
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	05.07.2024	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	26.09.2024	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	595,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

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 vernerig / 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.05.2024	Avgiver	4225/155/252	-595,2
	Matrikkelført:	05.07.2024	Berørt	4225/155/63	0,0
			Berørt	4225/155/192	0,0
			Berørt	4225/155/193	0,0
			Mottaker	4225/155/274	595,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Romskogveien 7 B	Bolig	133,3	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	115,0	Rammetillatelse:	05.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	133,3	Igangset.till.:	22.06.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	133,3	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301044974			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			72,3		72,3				
H01	1		61,0		61,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Hægeland Kenneth Oddvar	141054
Kontaktperson	Mersland Karl Gunnar Kalles Bygg PI	993449008

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	42,0	Rammetillatelse:	05.04.2022
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	22.06.2023
Energikilde:		BRA annet:	35,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	35,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	301044981			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0			42,0	42,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Mersland Karl Gunnar Kalles Bygg PI	993449008
Tiltakshaver	Hægeland Kenneth Oddvar	141054

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

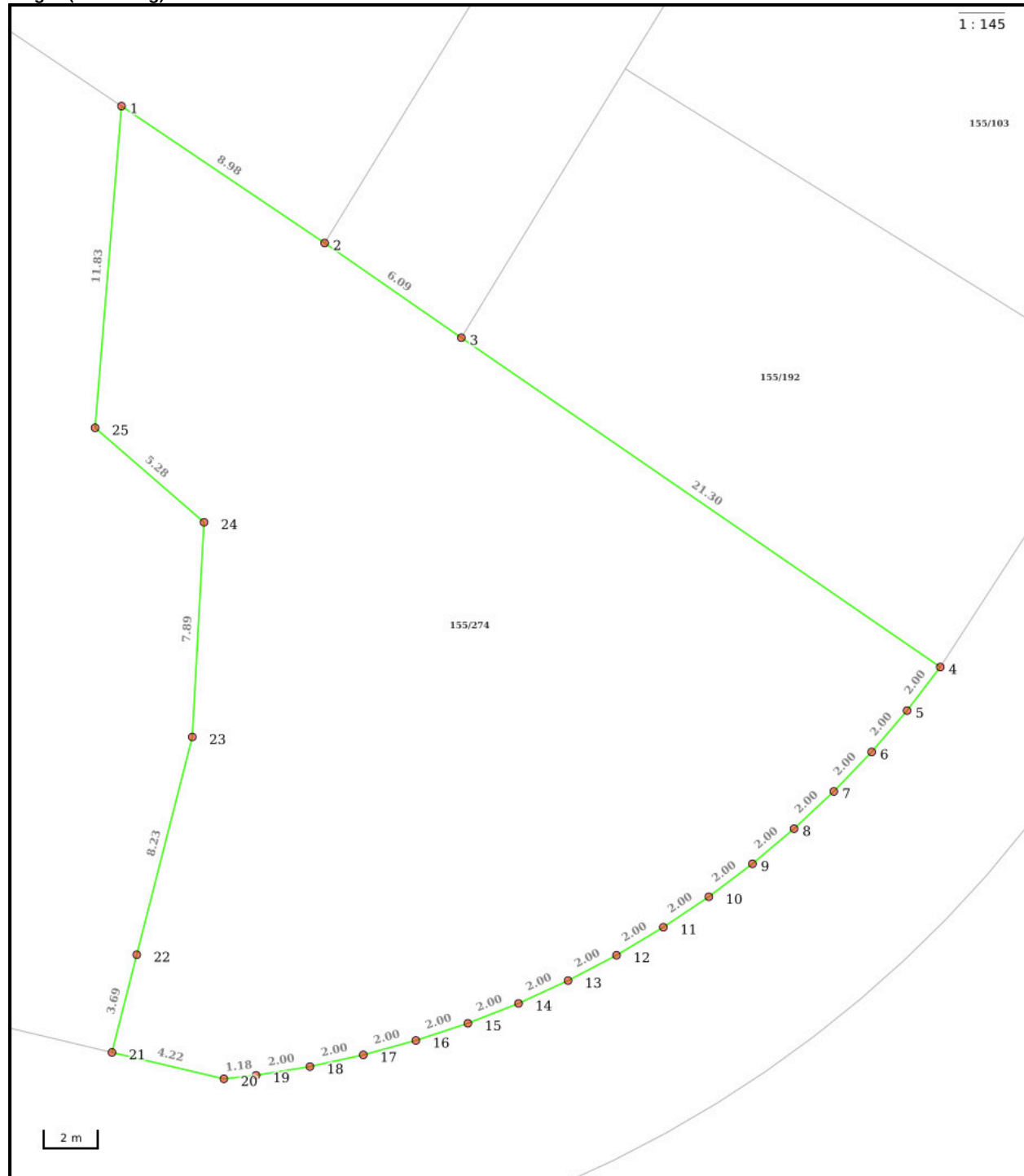
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelar |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 595,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 043,71	388 850,68	8,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 039,37	388 858,54	6,09m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 036,36	388 863,83	21,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 025,90	388 882,39	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 024,21	388 881,32	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 448 022,58	388 880,16	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 448 021,02	388 878,91	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 448 019,52	388 877,58	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 448 018,10	388 876,17	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 448 016,76	388 874,69	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 448 015,50	388 873,13	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 448 014,33	388 871,51	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 448 013,25	388 869,83	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 448 012,25	388 868,09	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 448 011,36	388 866,30	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 448 010,56	388 864,47	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 448 009,86	388 862,59	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 448 009,26	388 860,69	2,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 448 008,77	388 858,75	1,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 448 008,53	388 857,59	4,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 448 009,14	388 853,41	3,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 448 012,78	388 854,00	8,23m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 448 020,91	388 855,32	7,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 448 028,79	388 855,05	5,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 448 031,88	388 850,77	11,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



Arealoverføring 155/274 til 155/192

Dato: 03.12.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR ROMSKOGEN, LYNGDAL KOMMUNE.

§ 1.

- a. Det regulerte område er på planen vist med rød striplet reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- b. Bestemmelse for landbruksområde.

På det regulerte landbruksområde tillates ikke oppført andre bygninger eller anlegg enn de som har direkte tilknytting til landbruksmessig utnyttelse av arealene.

§ 2.

Bestemmelser for boligbebyggelse.

Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger av hus kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til større ulempe for utnyttelsen av omliggende tomter eller området som helhet.

§ 3.

Fríttliggende bygninger kan plasseres i inntil 1 m avstand fra nabogrense hvor dette er vist på planen. I så fall skal hus på nabotomt plasseres slik at det blir minst 8 m avstand mellom husene.

§ 4.

Byggene skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. For hus i 2 etasje og 1 etasje + underetasje skal takvinkelen være 23°. For hus i 1½ etasje skal takvinkelen være 40°. Høyde til raft skal ikke for noen hustype overstige 3,5 m. Høyden regnes fra ferdig planert terreng, på det høyeste punkt hvor dette skjærer grunnmuren etter bygningsrådets bestemmelse.

Innenfor én husgruppe kan takvinkelen med samtykke av bygningsrådet, endres såfremt den blir ens for samtlige hus i gruppen. En gruppe består av minimum 3 hus.

§ 5.

På hus i 1 etasje og 1 etasje + underetasje kan det ikke tillates anlagt boligrom på loft, og loftshøyde under møne skal ikke overstige 200 cm. Underetasje kan innredes der terrenget ligger til rette for det innenfor rammen av byggeforskriftenes kap.44 § 1 nr.8.

§ 6.

Bygningsrådet fastsetter antall leiligheter for hvert enkelt våningshus, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 7.

- a. Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med hovedhuset. Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset. Det skal sørges for biloppstillingsplass på egen grunn.
- b. Hvor garasjer ikke kan oppføres på egen grunn, skal det oppføres fellesgarasjer som vist på planen.

§ 8.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.

§ 9.

Bestemmelser for offentlig bebyggelse.

På areal regulert til offentlig bebyggelse (gamlehjem) skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsens utforming og plassering. Bygningsrådet kan forlange plan for utforming av omgivende terreng som viser hegn, beplantninger m.v. sammen med byggeomeldingen.

§ 10.

Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og høyde. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Flettverksgjerdar skal i størst mulig grad unngås og erstattes med levende hegn.

§ 11.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 12.

Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Lyngdal.

--ooOoo--



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	155	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Romskogveien 7B, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal595 m² KPHensynsonenavnH910 KPDetaljeringReguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal595 m² KPHensynsonenavnH410_1 KPInfrastrukturKrav vedrørende infrastruktur
	Delareal595 m² ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202114
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	196701
Navn	Romskogen - reguleringsplan for bolig - gnr 155 og 156
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/359/196701_best.pdf
Delarealer	Delareal 12 m ²
	Formål Offentlig friområde
	Delareal 583 m ²
	Formål Boliger



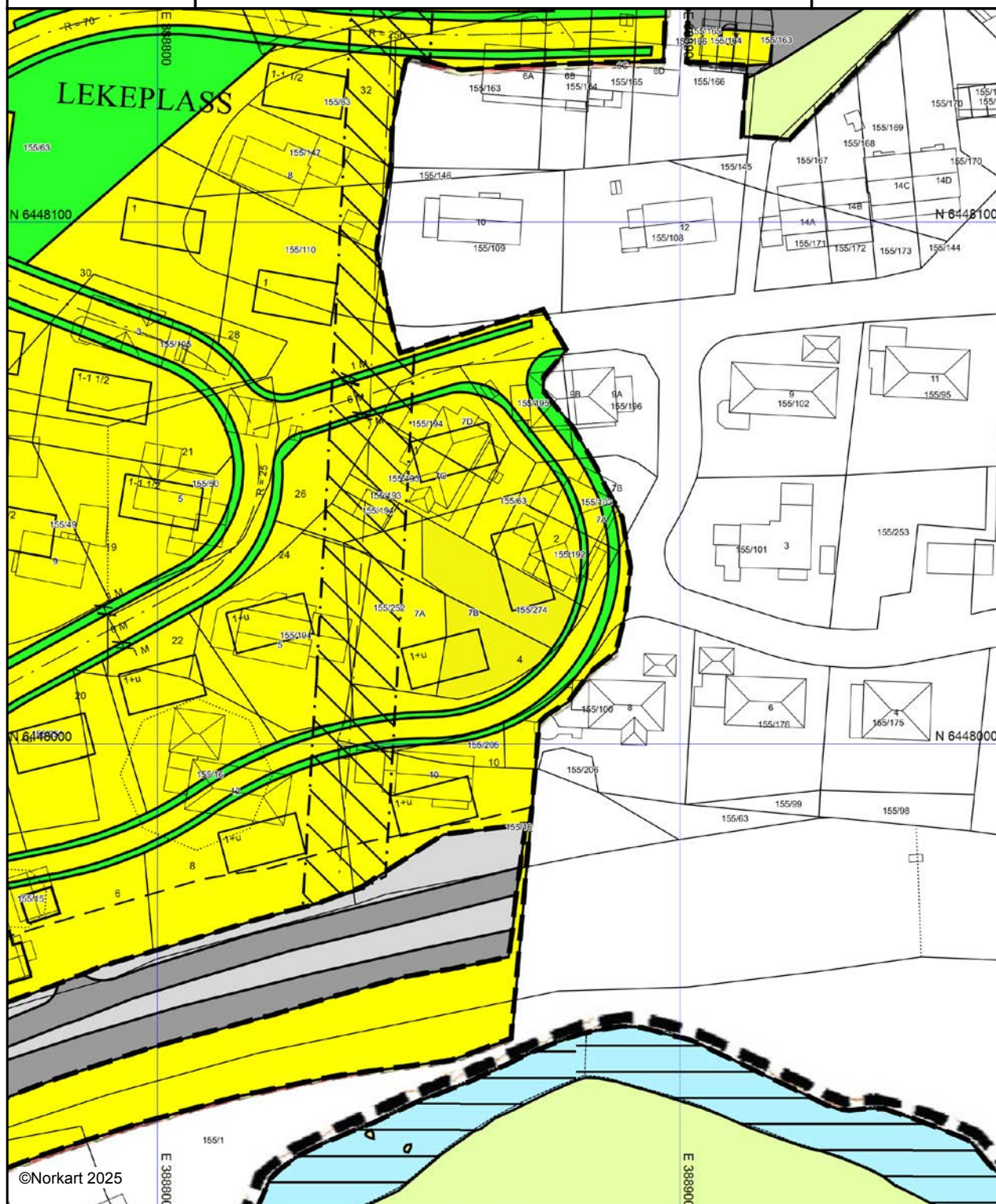
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 155/274
Adresse: Romskogveien 7B
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri boligområder
-  Landbruksområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 155/274
Adresse: Romskogveien 7B
Utskriftsdato: 23.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

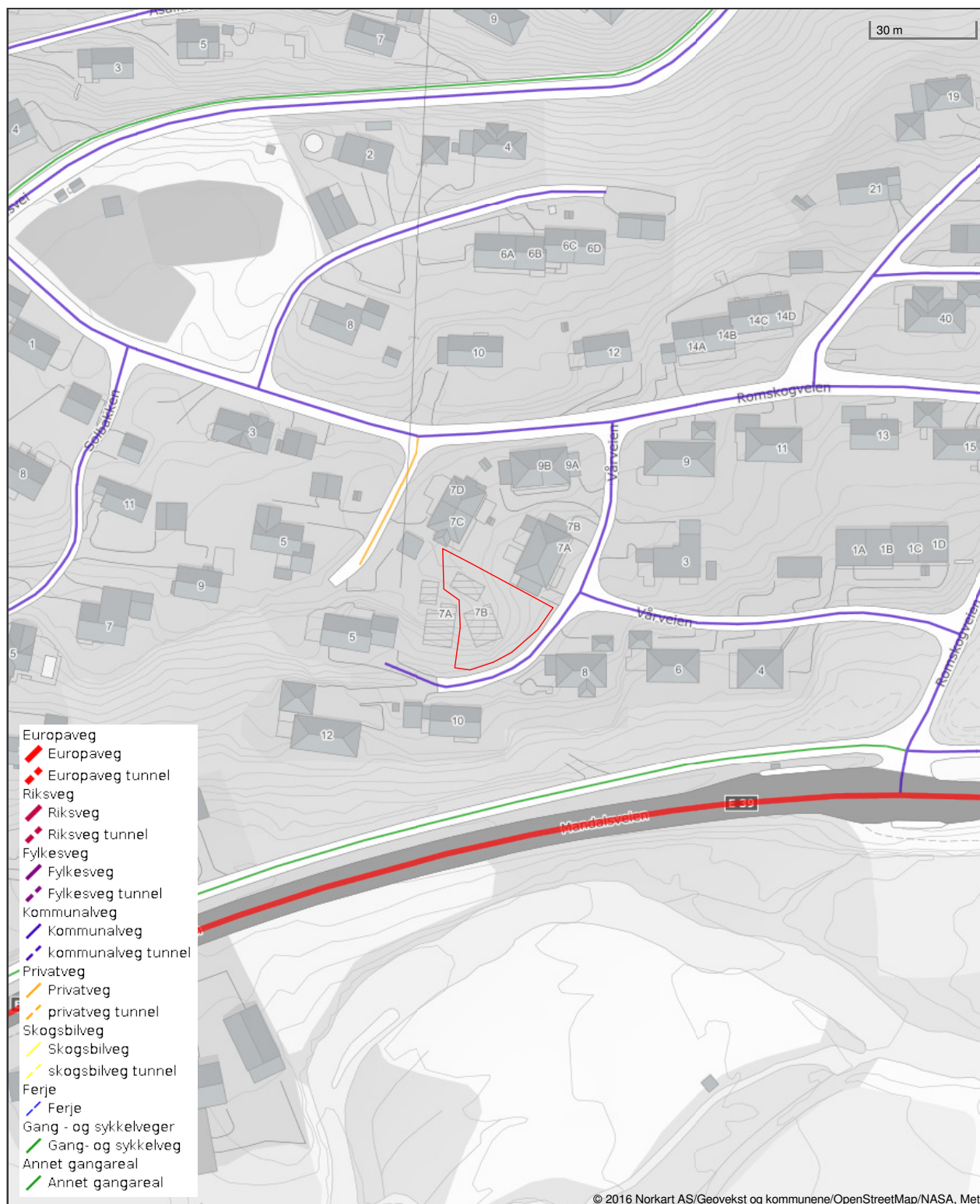
-  Angitthensynsgrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Infrastrukturgrense
-  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

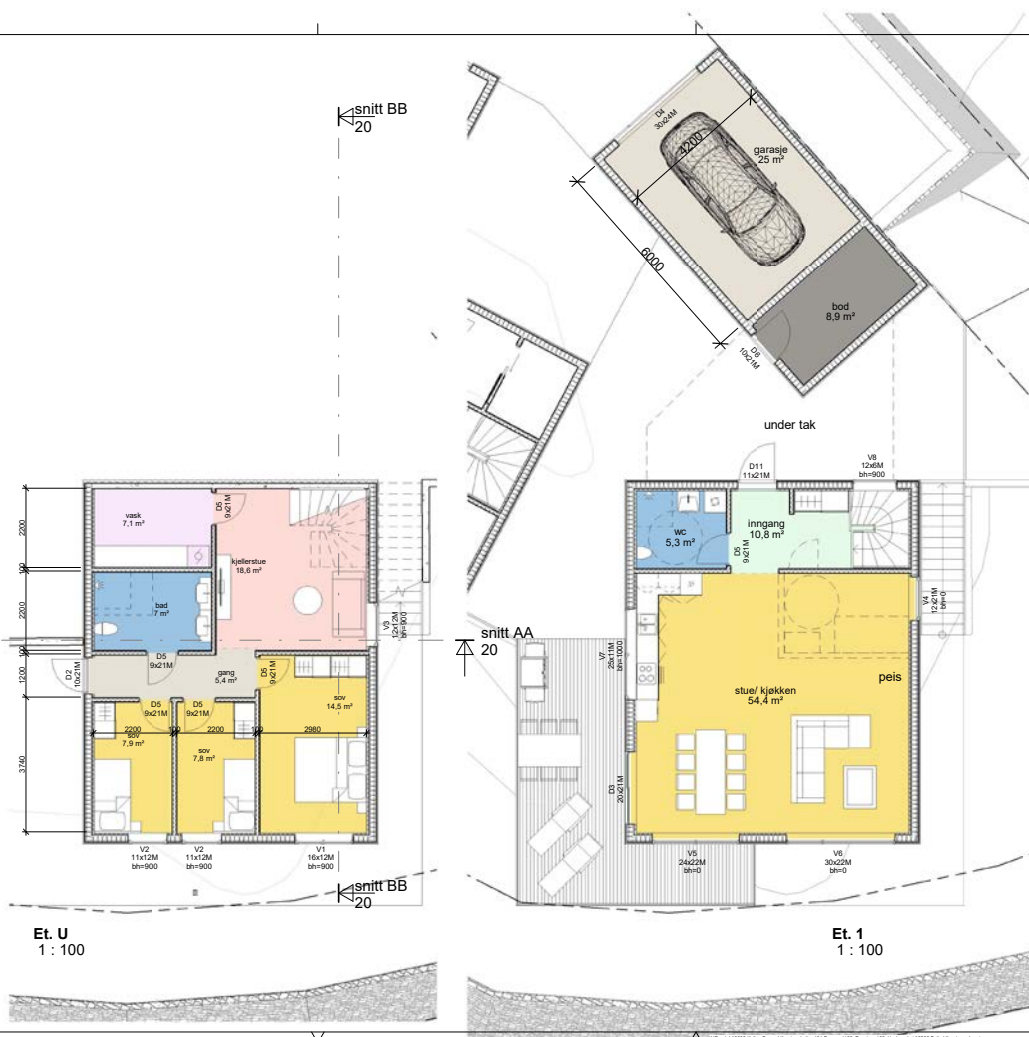
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 155/274//



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.



Bruksareal (BRA)		
Etasje	Navn	Areal
EL U	Bruksareal	72,3 m²
EL 1	Bruksareal	61,8 m²
		134,1 m²

 Kristiansen & Selmer-Olsen SVILARTEKTER MMAL	
HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Fiskehaugen Aves. EGERSLUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Aves. LYNGBAL: Fjellveien 2B, 4580 Lyngdal Tlf: 38 52 76 00 E-post: fiskehaugen@kso.no	

BYGGHERRE / TILTALESMAKER:	Kalles Bygg
----------------------------	--------------------

PROSJEKT:	Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252
-----------	---

TEGNINGSTITTEL:	Plan	KONTROLL DATO / SIGN.
TEGNING NR:	3209- 10	TEGNER: MB/ GL DATO: 24.01.22 MALESTOKK: A3 = 1 : 100 FASE: Skisse

snitt AA
1 : 100



snitt BB
1 : 100



Kristiansen & Selmer-Olsen Skivlarkrakter MMA HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Fakkelfjord Aves. EGERSLUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Aves. LYNGBAL: Fjellveien 2B, 4580 Lyngdal Tlf: 38 52 76 00 E-post: fakkelfjord@kikk.no	
Kalles Bygg	
Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
TEGNINGS TITTEL	KONTR. DATO / SIGN.
Snitt	TEGNER MB/ GL 24.01.22
TEGNING NR	MALESTOKK A3 = 1 : 100
3209-20	FASE Skisse

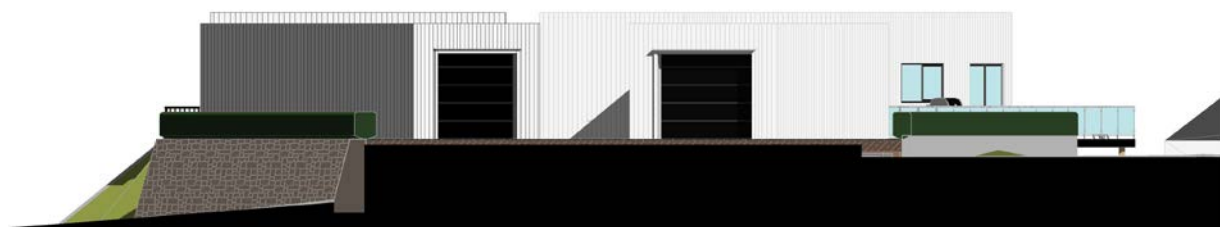
2022.01.22 10:00 100% A4



 Kristiansen & Selmer-Olsen Arkitektur AS		BYGGHERRE / TILTAKSMAKER:		Kalles Bygg	
		PROSJEKT:		Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
HOVEDKONTOR: Strømgaten 32, 4400 Flekkefjord Avt. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avt. LYNGDAL: Fåbøveien 2B, 4580 Lyngdal TF: 38 32 76 00, E-post: bestilling@kso.no		TEGNINGSTITTEL:		KONTR. DATO / SIGN.	
3209- 30		Fasader		TEJNER MB/ GL	DATO 24.01.22
		TEGNING NR.		MALESTOKK: A3 = 1 : 100	REV.
				FASE: Skisse	

K:\Prosjekt\2205 Kalles Bygg - Vårveien - boliger\01 Duggeset\02_Tegninger\02_Lunder ark\2022\Bilag Vårveien_vf.a.rvt

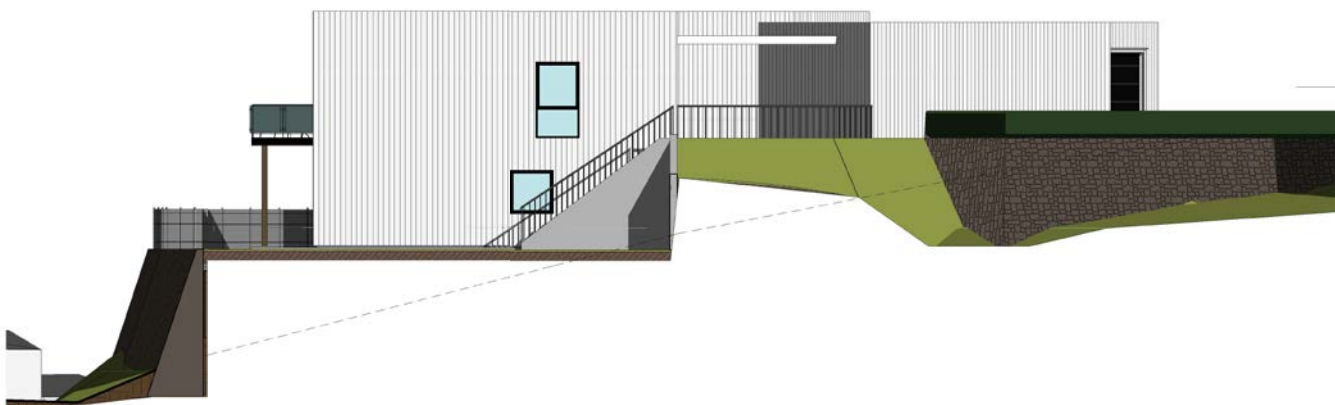
2022.01.25 10:29:10 104416



 Kristiansen & Selmer-Olsen Arkitektur AS		BYGGHERRE / TILTAKSMAKER:		Kalles Bygg	
		PROSJEKT:		Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
HOVEDKONTOR: Strømgaten 32, 4400 Flekkefjord Avt. EGERBUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avt. LYNGDAL: Fibovæien 2B, 4580 Lyngdal TF: 38 32 76 00, E-post: bestilling@kso.no		TEGNINGSTITTEL:		KONTROLLANT / SIGN.	
3209-31		Fasader		TILBUD MB/ GL 24.01.22	
		TEGNING NR.		MALESTOKK: A3 = 1 : 100 FASE: Skisse	

K:\Prosjekt\2209 Kalles Bygg - Vårveien - Boliger\01 Duggeset\02_Tegninger\02_Linje\skisse\2209 Bolig Vårveien_vfo.rvt

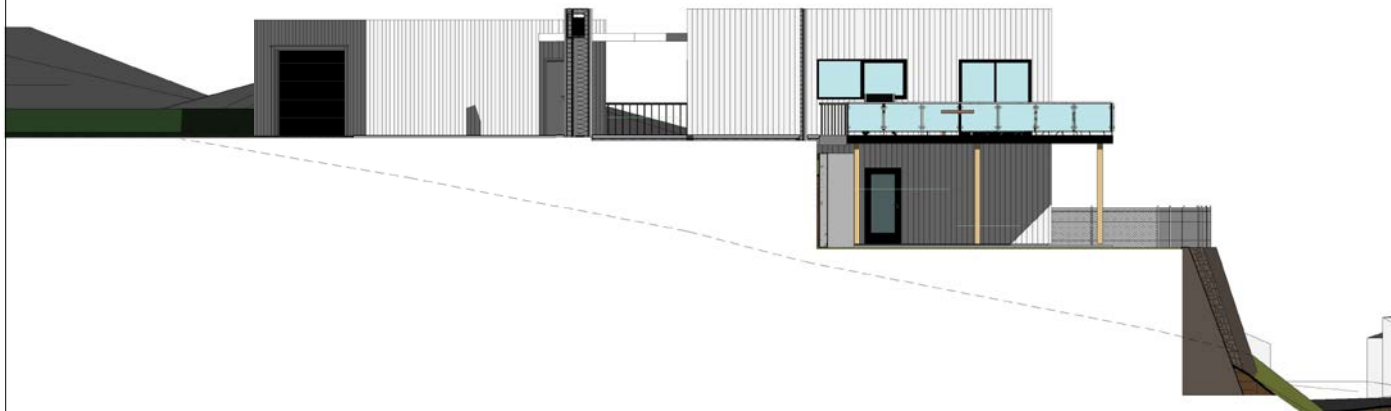
2022.01.25 10:29:03 1049143



 Kristiansen & Selmer-Olsen Arkitektur AS		BYGGHERRE / TILTAKSMAKER:		Kalles Bygg	
		PROSJEKT:		Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
HOVEDKONTOR: Strømgaten 32, 4400 Flekkefjord Avt. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avt. LYNGDAL: Fibovæien 2B, 4580 Lyngdal TF: 38 32 76 00, E-post: bestilling@kso.no		TEGNINGSTITTEL:		KONTR. DATO / SIGN.	
3209- 32		Fasader		TJ. / MB / GL	
		TEGNING NR.		MALESTOKK:	
				A3 = 1 : 100	
				FASE:	
				Skisse	

K:\Prosjekt\2209 Kalles Bygg - Vårveien - boliger\01 Dugges\01\02_Tegninger\02_Lunder\skiss\2209 Bolig Vårveien_1.rvt

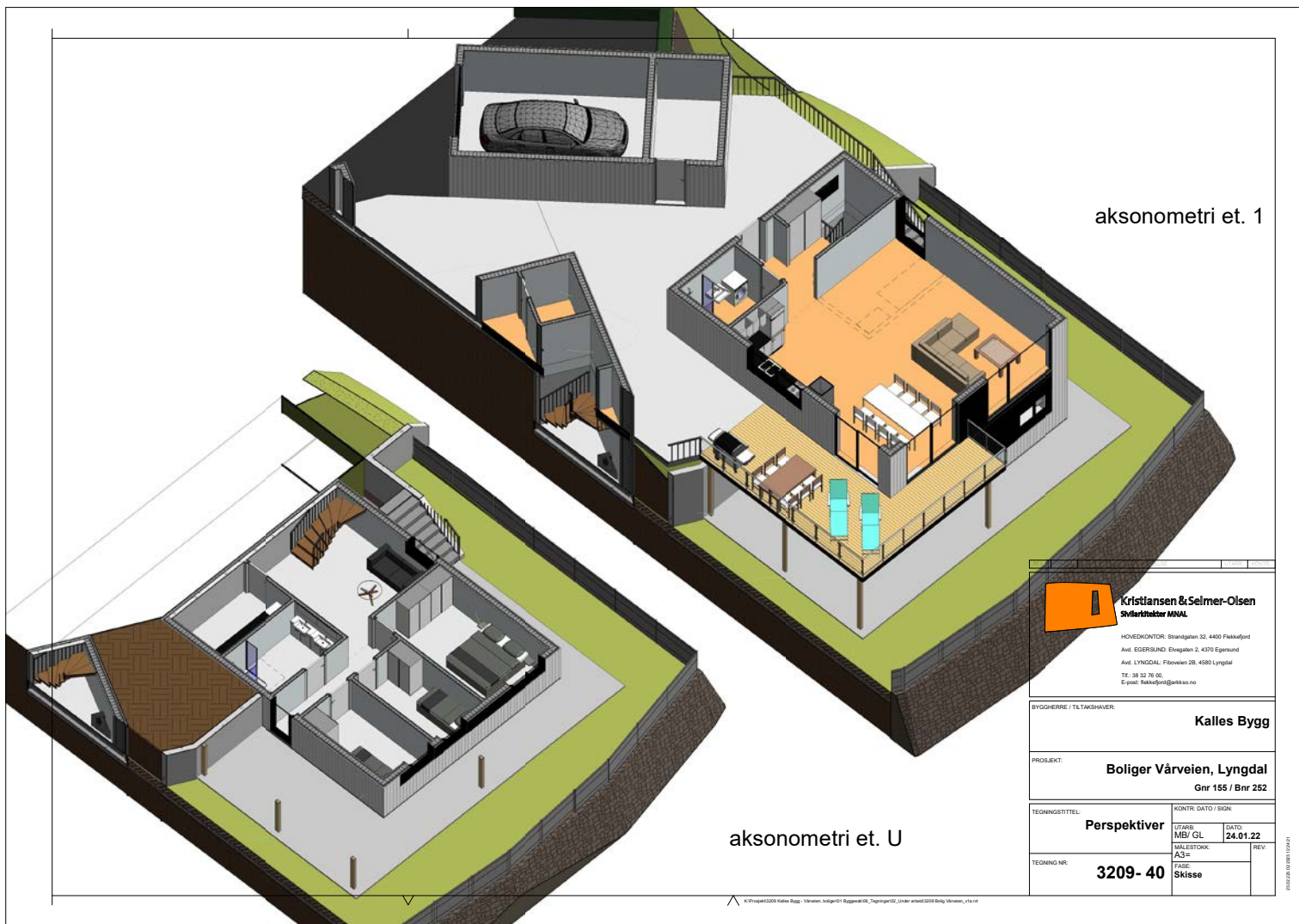
20100128 10:29:10 1004116



 Kristiansen & Selmer-Olsen Arkitektur AS		BYGGHERRE / TILTAKEHVER: Kalles Bygg	
		PROSJEKT: Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
HOVEDKONTOR: Strømgaten 32, 4400 Flekkefjord Avt. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avt. LYNGDAL: Fibovæien 2B, 4580 Lyngdal TF: 38 32 76 00, E-post: Bestilling@kso.no		TEGNINGSTITTEL: Fasader	KONTROLLANT / SIGN: _____
TEGNING NR: 3209-33		UTARB. MB/ GL: _____	DATE: 24.01.22
		MALESTOKK: A3 = 1 : 100	REV: _____
		FASE: Skisse	

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - Sidegrunnet\02_Tegninger\02_Lunder arkiv\3209 Bolig Vårveien_rfo.rvt

2022/01/24 10:00 10/01/22



aksonometri et. 1

aksonometri et. U

 Kristiansen & Selmer-Olsen Skivlarkrakter MNA	
HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Fakkelfjord Aves. EGERSLUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Aves. LYNDDAL: Fjellveien 2B, 4580 Lyngdal Tlf: 38 52 76 00 E-post: fakkelfjord@kikk.no	
BYGGHERRE / TILTALESMAKER: Kalles Bygg	
PROSJEKT: Boliger Vårveien, Lyngdal Gnr 155 / Bnr 252	
TEGNINGSTITTEL: Perspektiver	KONTR. DATO / SIGN. TJEKKE: MB/ GL DATO: 24.01.22
TEGNING NR: 3209-40	MALESTOKK: A3 FASE: Skisse

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - Sidegrunnet\02_Tegninger\02_Lunder\etand\3209-Bolig_Vårveien_1\ta.net

20220128 10:00 1000x1000

16x12	V1	1	16x12M	1590	1190	900	2110
-------	----	---	--------	------	------	-----	------

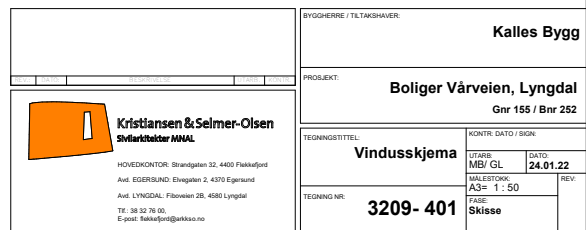
11x12	V2	2	11x12M	1090	1190	900	2110
12x12M	V3	1	12x12M	1190	1190	900	2110

12x21	V4	1	12x21M	1190	2090	0	2110
-------	----	---	--------	------	------	---	------

24x22	V5	1	24x22M	2390	2190	0	2210
30x22	V6	1	30x22M	2990	2190	0	2210

26x11M	V7	1	25x11M	2490	1090	1000	2110
--------	----	---	--------	------	------	------	------

12x6M	V8	1	12x6M	1190	590	900	1510
-------	----	---	-------	------	-----	-----	------



Bolig 1
bolig - 79,2m²
garasje - 36 m²

BYA = 115.2m²

Bolig 2
bolig - 79,2m²
garasje - 36 m²

BYA = 115.2m²

viser kl 15.00
sommersolverv



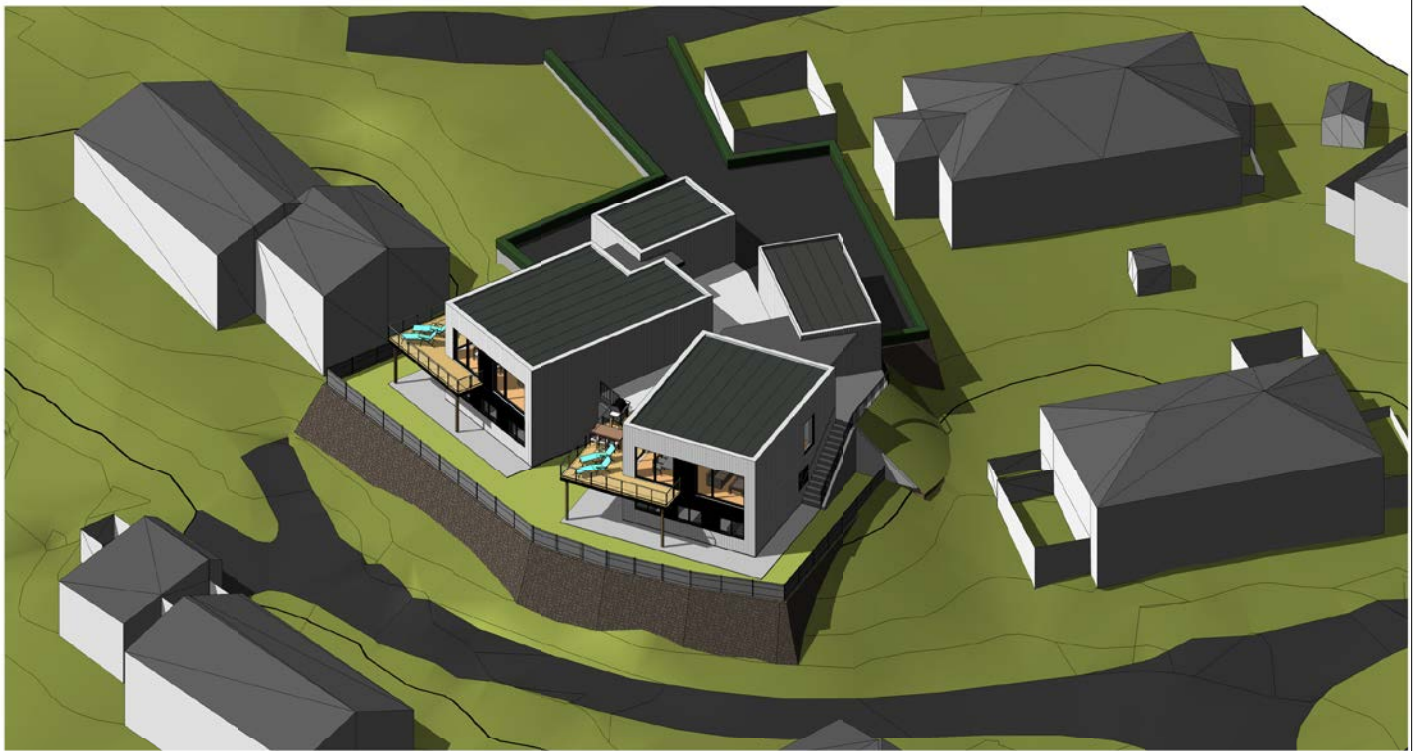
BYGGHERRE / TILTAKEHAVER:		Kalles Bygg	
PROSJEKT:		Boliger Vårveien Vårveien, Lyngdal	
TEGNINGSTITTEL:		situasjonsplan	
TEGNING NR:		3209- 01	
KONTR. DATO / SIGN:		STAVB: 24.01.2022	
MALESTOKK:		1 : 200	
FASE:		skisser	



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilingeniør MNA
HOVEDKONTOR: Strandgaten 32, 4400 Flakkefjord
Avt. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund
Avt. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4550 Lyngdal
TEL: 38 32 76 06
E-post: ksel@kso.no

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - bolig01\Bilgarete\08_Tegnings02_situasj\skisser\skisser_01.rvt

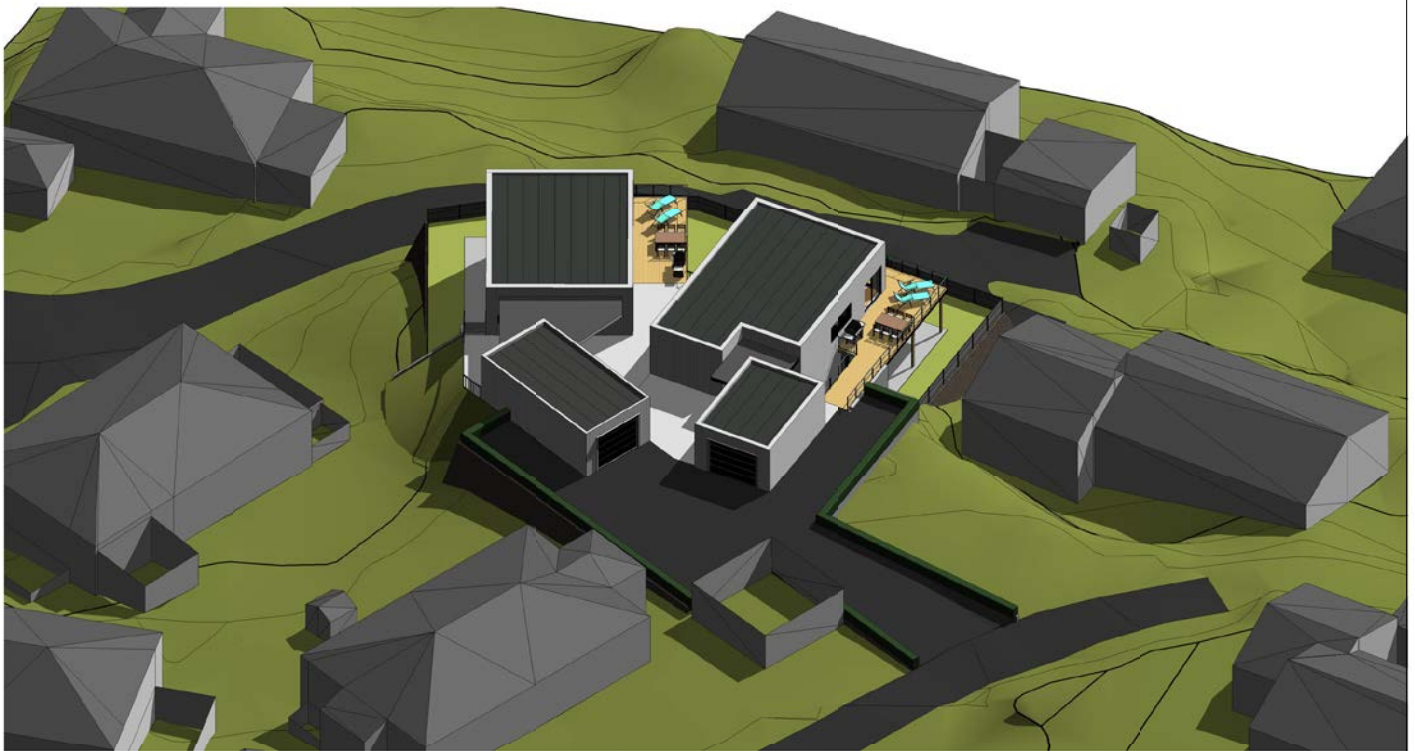
PRINTED: 24.01.2022



<table border="1"> <tr> <th>REV.</th> <th>DATE</th> <th>BESKRIVELSE</th> <th>UTFØRT</th> <th>KONT.</th> </tr> <tr> <td colspan="5">  Kristiansen & Selmer-Olsen <i>Arkitektur MNA</i> HOVEDKONTOR: Strandgaten 12, 4400 Flakkefjord Avd. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avd. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4550 Lyngdal Tlf.: 38 32 76 00 E-post: Bekke@jord@arkiso.no </td> </tr> </table>		REV.	DATE	BESKRIVELSE	UTFØRT	KONT.	 Kristiansen & Selmer-Olsen <i>Arkitektur MNA</i> HOVEDKONTOR: Strandgaten 12, 4400 Flakkefjord Avd. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avd. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4550 Lyngdal Tlf.: 38 32 76 00 E-post: Bekke@jord@arkiso.no					BYGGERE / TILTAKEHAVER: Kalles Bygg	
		REV.	DATE	BESKRIVELSE	UTFØRT	KONT.							
 Kristiansen & Selmer-Olsen <i>Arkitektur MNA</i> HOVEDKONTOR: Strandgaten 12, 4400 Flakkefjord Avd. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund Avd. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4550 Lyngdal Tlf.: 38 32 76 00 E-post: Bekke@jord@arkiso.no													
PROSJEKT: Boliger Vårveien Vårveien, Lyngdal		KONTR. DATO / SIGN: DATO: 24.01.2022 SIGN: Author											
TEKNISKTITTEL: aksonometri		MALESTOKK: REV:											
TEGNING NR: 3209- 02		FASE: skisser											

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - boliger\01 Byggesett\08_Tegninger\02_Linjer_akson\3209_Tegning_Vårveien_01.rvt

P:\1\3209-02\3209-02.dwg



REV. DATO BESKRIVELSE TITTEL KONTR.		BYGGERE / TILTAKEHVER: Kalles Bygg	
 Kristiansen & Selmer-Olsen <i>Skiløretaker MNA</i>		PROSJEKT: Boliger Vårveien Vårveien, Lyngdal	
HOVEDKONTOR: Strandgaten 12, 4400 Flakkefjord Avel. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Eggersund Avel. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4580 Lyngdal TEL: 38 32 76 00 E-post: bestilling@kso.no		KONTR. DATO / SIGN:	
TEKNISKTITTEL: aksonometri		DATAB: Author DATO: 24.01.2022	
TEGNING NR: 3209- 03		MALESTOKK:	
		FASE: skisser	

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - boliger\01 Byggesett\08_Tegninger\02_Linjer_akson\3209 Tegnning Vårveien_01.rvt

PRINTED: 24.01.2022 10:58:58



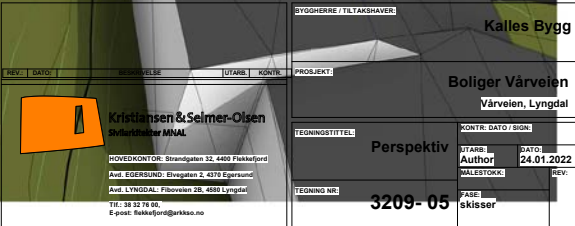
BYGGHERRE / TILTAKEHVER		Kalles Bygg	
PROSJEKT		Boliger Vårveien Vårveien, Lyngdal	
TEGNINGSTITTEL:	Perspektiv	KONTR. DATO / SIGN:	
TEGNING NR:	3209- 04	STAVB: Author	DATO: 24.01.2022
		MALESTOKK:	REV:
		skisser	



Kristiansen & Selmer-Olsen
Skiløretokter MNAL
 HOVEDKONTOR: Strandgaten 12, 4400 Flakkefjord
 Avd. EGERUND: Elvegaten 2, 4370 Egersund
 Avd. LYNGDAL: Fibroveien 2B, 4580 Lyngdal
 Tlf: 38 32 76 00,
 E-post: Rekkel@jord@krisol.no

K:\Prosjekt\3209 Kalles Bygg - Vårveien - boliger\01 Byggesett\08_Tegninger\02_undersetninger\0209_Tegning Vårveien_01.rvt

PRINTED: 24.01.2022 10:24





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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.
LYNGDAL

Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

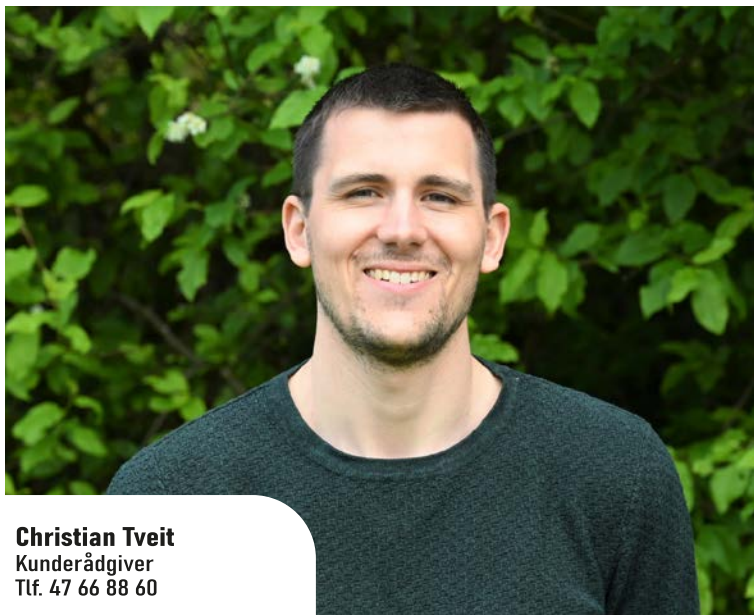
www.kvinesdalsparebank.no



Hanne Merete Omland

Kunderådgiver

Tlf. 46 96 42 53



Christian Tveit

Kunderådgiver

Tlf. 47 66 88 60

Om Kvinesdal Sparebank

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

«Dine drømmer - vår utfordring»

For oss er hver enkelt kunde viktig.

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

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



Anna S. Kvinlaug

Salgsleder Lister

Tlf. 47 64 10 55

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Romskogveien 7 B
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torstein Hellestøl

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre