



**aktiv.**

Romsåskroken 1, 4580 LYNGDAL

**Lyngdal/Romsåsen - Flott leilighet med terrasse og god beliggenhet i et familievennlig område nær natur, skoler og fasiliteter.**



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 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 410 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 500,-  
**Selger:** Lise Flikka Nøkland  
Jan Nøkland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2013  
**BRA-i/BRA Total** 65/70 kvm  
**Tomtstr.:** 546.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 156, bnr. 184  
Gnr. 156, bnr. 242  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1408260060

# Lyngdal/Romsåsenn - Flott leilighet medterrasse og god beliggenhet i et familievennlig område.

Velkommen til en lys og fin 3-roms selveierleilighet med fin beliggenhet i det nyere boligfeltet Romsåsen i Lyngdal.

Leiligheten ligger i en firemannsbolig med flott utsikt og gode solforhold. Store vinduer i front gir gode lys- og solforhold også innvendig i boligen. Planløsningen er arealeffektiv og praktisk. 2 soverom, stue og kjøkken. Terrasse med overbygg og hage/plen. Isolert utvendig bod.

Romsåskroken 10:

- Stilig leilighet i nyere firemannsbolig i funksistil
- Fin planløsning, 2 sov
- Enkel bolig å vedlikeholde
- Meget solrikt og flott utsikt
- Terrasse
- Kjøkken med hvitevarer
- Gode lagringsmuligheter med innvendig og utvendig bod
- Parkering like utenfor døren
- Kort vei til Handelsparken, barnehage og barneskole m.m.
- Flotte turmuligheter like ved og lekeplass på nabotomten



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	51
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 70 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

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

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Byggetegninger

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

546.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Opparbeidet tomt felles uteområdet med parkering, hage og terrasseplattinger.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i en firemannsbolig i et nyere byggefelt på Romsåsen i Lyngdal. Romsåsen ligger på toppen av Romsbogen 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 Handelparken 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**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Fra Handesparken 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 boligbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager  
Rom barnehage  
Nygård barnehage  
Filadelfia barnehage

Skoler  
Å barneskole (1-7 kl.)  
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.)  
KVS - Lyngdal (Videregående)

Sport og trening  
Lyngdalshallen normalhall  
Aktivitetshall  
Romskogen balløkke  
Ballspill  
Fresh Fitness Lyngdal  
Lyngda fysikalske institutt

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

**Skolekrets**

Å krets.

**Bygningssakkyndig**

Meling Bygg AS (Takstmann)

**Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2013.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt boddør.

Utvendig terrasseplattning er oppført med trekonstruksjoner og belagt med behandlede terrassebord. Rekkverket er utført med spilekledning.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2014.

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

Ja

Beskrivelse: Tinglyst parkering ved leiligheten

### **Innhold**

Leiligheten, oppført i 2013, har et bruksareal på 70 m<sup>2</sup> og inkluderer stue/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og gang. Innvendig finner du parkettgulv, fliser og malte overflater, samt et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer. Uteplassen består av en terrasseplattning med trekonstruksjon og tilhørende utvendig bod. Tinglyst parkering følger med.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut, vannstoppsystem og komfyrvakt. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn er installert og medfølger.

#### **Bad**

Flislagt baderom fra 2013 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har malte plater og taket er malt. Badet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Gulvet har fall mot et plastsluk som er plassert under dusjkabinettet. Rommet har balansert ventilasjon.

#### **Vaskerom**

Vaskerom fra 2013 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet er utstyrt med utslagsvask og har balansert ventilasjon. Det er fall til plastsluk i gulvet.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett og fliser. Det er registrert oppsprekking i parkett ved balkongdør.

Vegger: Malte plater. Himling: Malte plater.

#### Tekniske installasjoner

- Varmekabler på bad/vaskerom, stue og gang.
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 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**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

#### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på felles tomt.

#### **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 strømleverandører)

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad/vaskerom, stue og gang.

#### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

## 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 350 000

### Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

58 750 (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))

---

60 140 (Omkostninger totalt)

72 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 410 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 422 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 424 840 (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 15 081 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Abonnement vann: kr 1392,99

Målt forbruk vann: kr 1144,77

Forskudd vann: kr 1919,34

Abonnement avløp: kr 2210,00

Målt forbruk avløp: kr 1685,93

Forskudd avløp: kr 3811,18

Målt forbruk vann: kr 1244,31

Målt forbruk avløp: kr 1832,54

Grunngebyr renovasjon bolig: kr 1060,00

Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet: kr 3928,00

Totalt: kr 15081,24

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles bygningsforsikring.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 500

### **Kommentar fellesgjeld**

Ingen felles gjeld.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 156, bruksnummer 184, seksjonsnummer 1 i Lyngdal kommune. Gårdsnummer 156, bruksnummer 242 i Lyngdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.04.2013 - Dokumentnr: 2013/257761-2/200 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: LYNGDAL KOMMUNE  
ORG.NR: 922 421 498  
Tilbakekjøpsrett på gitte vilkår  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4225 Gnr:156 Bnr:184

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest datert 08.11.2013.

### **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). Dette er en detaljregulering som regulerer et delareal på 546 kvm av eiendommen til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, med feltnavn B5.. 24.10.2012

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Lyngdal 2023-2033 arealdelen, ikrafttredelse 18.09.2025. Et delareal på 547 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tilatt.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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**

Etter avtale med megler.

## **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 900 Fotograf

3 200 Kommunale opplysninger

12 550 Markedspakke

7 900 Oppgjørsvederlag

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

18 750 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 108 800

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

### **Ansvarlig megler**

Torstein Hellestøl

Partner / Eiendomsmegler

torstein.hellestol@aktiv.no

Tlf: 995 44 665

### **Ansvarlig megler bistår av**

Christine Larsen-Solhaug

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornestad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

### **Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

### **Salgsoppgavedato**

15.04.2026



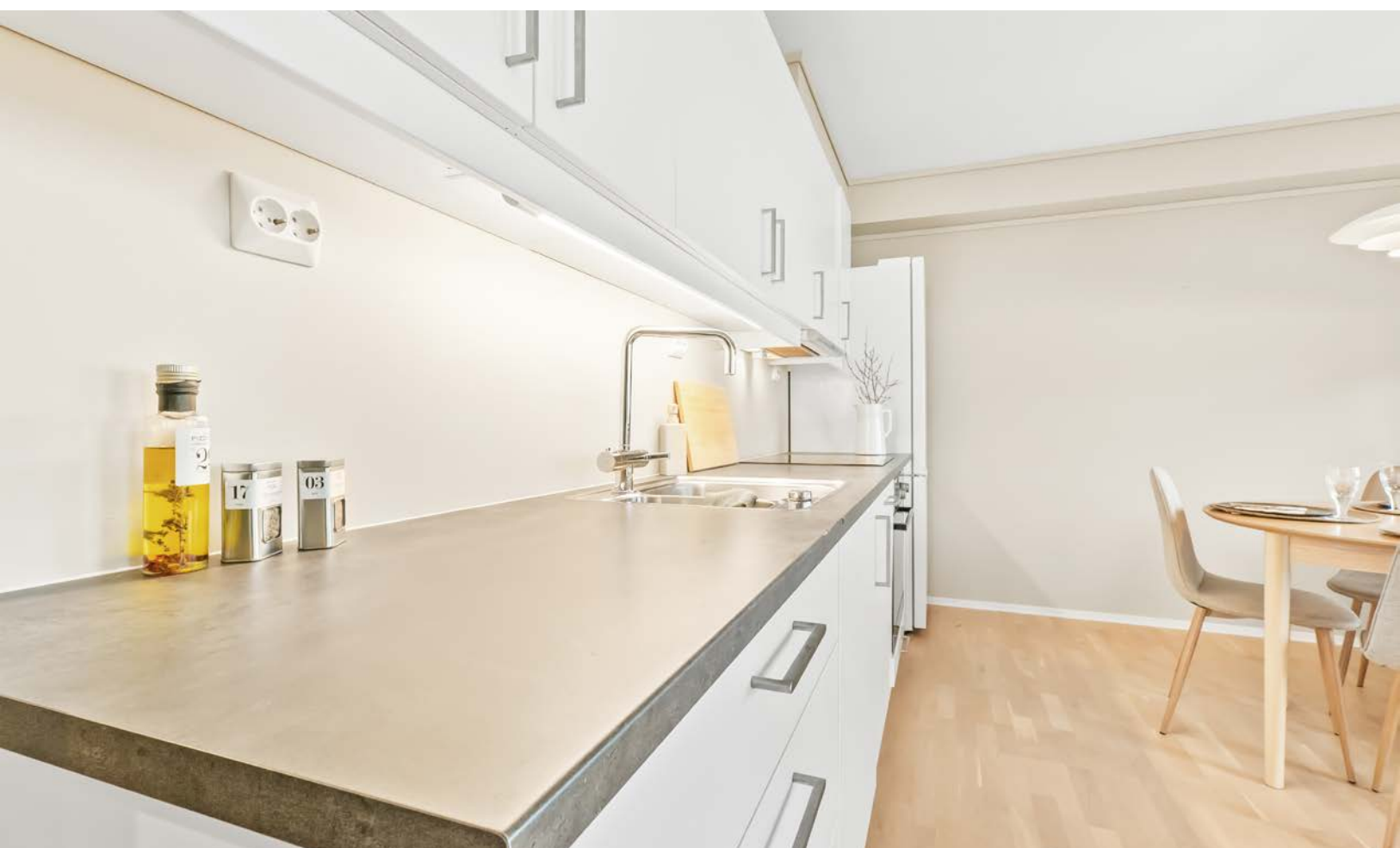
Ikke Måltbar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Åpen planløsning mellom kjøkken og stue.  
Herfra er det også direkte utgang til terrasse  
og hage i front.



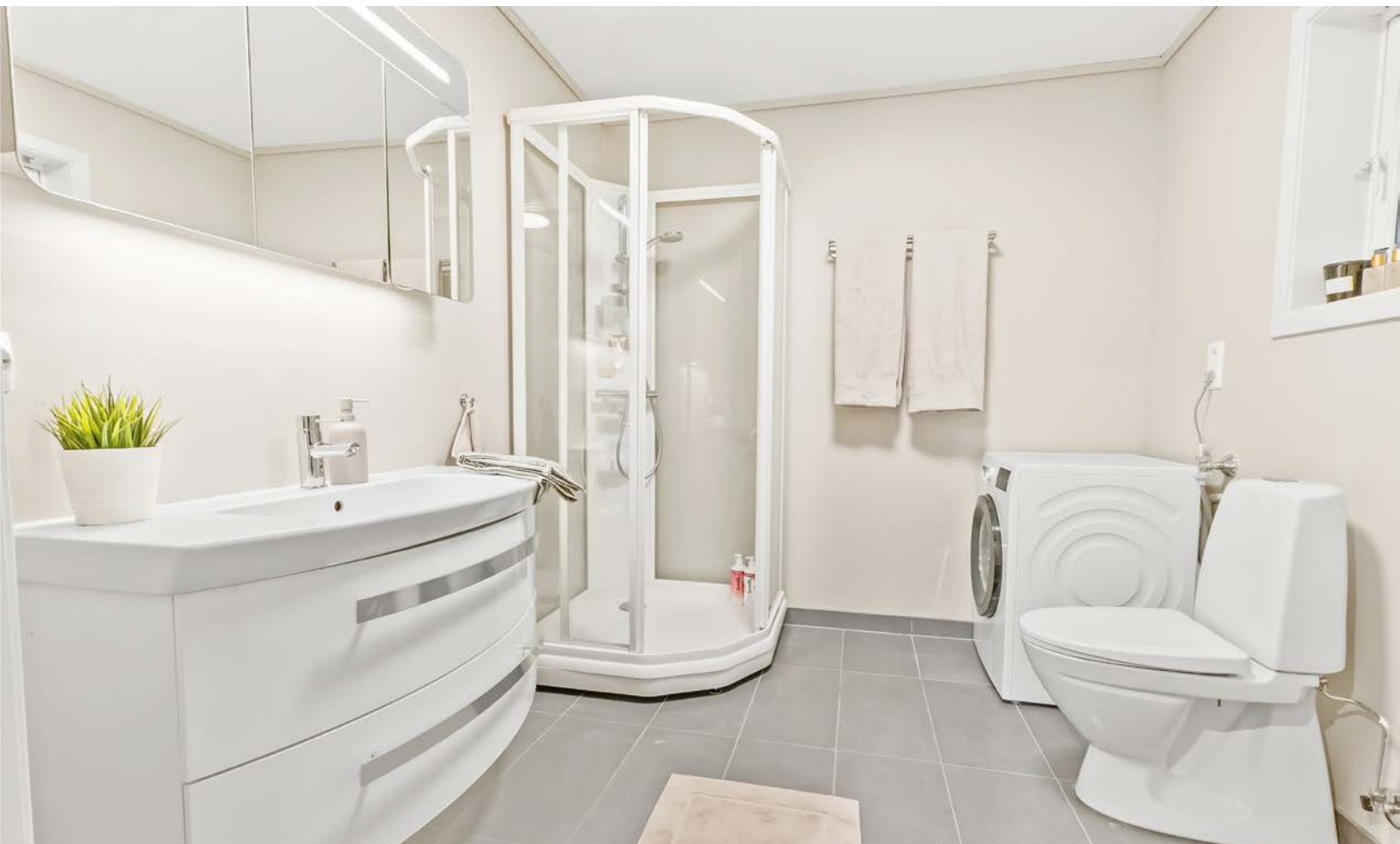


Store vindusflater og gjennomgående inngangsparti gir gode sol- og lysforhold.





Bad med servant, wc og dusjkabinett. Her er også opplegg til vaskemaskin.























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Romsåskroken 1 , 4580 LYNGDAL
-  LYNGDAL kommune
-  # gnr. 156, bnr. 184, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22592-1056

Referansenummer: NO1903

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 byggtekniske 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført i 2013, og fremstår med normal standard og vedlikehold sett i forhold til byggeår og bruk. Det er registrert hovedsakelig normal bruksslitasje på overflater, noe som også må sees i sammenheng med at boligen i perioder har vært benyttet til utleie. Forøvrig vises det til punktene i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, og malt boddør. Utvendig terrasseplattning er oppført med trekonstruksjoner, belagt med behandlede terrassebord. Rekkverk er utført med spilekledning. Konstruksjonen fremstår som normalt utført for byggeåret.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besøke og vurdere innvendig overflater selv.

Eier opplyser at leiligheten i hovedsak har vært benyttet til utleie i eierperioden, med noe egenbruk de siste to årene. Bruksmønsteret tilsier en noe høyere belastning enn ved ren egenbruk.

Det må påregnes normal bruksslitasje sett i forhold til alder, bruk og utleiesituasjon. Dette inkluderer blant annet bruksmerker, mindre hakk og overflatemessige avvik. Slike forhold vurderes som forventet.

Det er registrert oppsprekking i parkett ved balkongdør. Ved kontroll med fuktindikator er det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være av overflatemessig karakter, og kan ses i sammenheng med normal bruk og slitasje, herunder utleiebruk.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Veggene i våtsonen på badet er utført med malte plater. Det er tilsendt dokumentasjon som dokumenterer at det er benyttet godkjente produkter og systemoppbygging som er godkjent til å stå i våtsone.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er utført med fall mot sluk og det er registrert en høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på 25 mm.

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.

Sluk i gulv er plassert under dusjkabinett. Tilkomst for kontroll og rengjøring av sluket er mulig ved demontering av bunnlist på dusjkabinettet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluket for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for tilstopping og luktproblemer. Dette gjelder både sluk i gulv og sluk i dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er balansert ventilasjon.

På befaringsdagen er det registrert at avtrekk fungerer som normalt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

Det er ikke foretatt hulltaking i skillevegg mot våtsone ved dusj, hvor risikoen for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst. Dette skyldes etablert våtsone, begrenset tilkomst fra vaskeromsside samt at konstruksjonen grenser mot naboleilighet.

Som følge av dette foreligger det usikkerhet knyttet til tilstanden i skjulte konstruksjoner i denne delen av vegg. Eventuelle fuktskader eller avvik i konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Veggene i våtsonen på badet er utført med malte plater. Det er tilsendt dokumentasjon som bekrefter at det er benyttet godkjente produkter på veggens overflate som bekrefter at det er godkjent til å stå i våtsone.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk på gulv og høydeforskjell er målt fra

# Beskrivelse av eiendommen

topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Eventuelle lekkasjevann fra installasjoner vil ledes til sluk. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner og dagens bruk av rommet.

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 befaringsdokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

Det er installert utslagsvask på vaskerommet.  
Det er balansert ventilasjon.

På befaringsdagen er det registrert at avtrekk fungerer som normalt. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

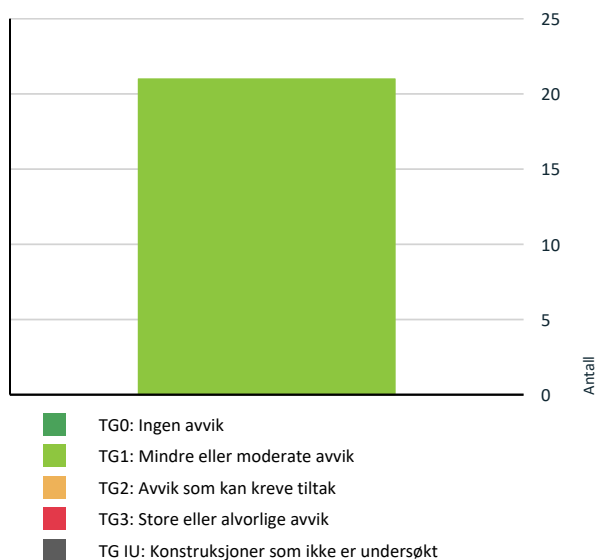
### Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## 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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2013

### 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

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, og malt boddør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utvendig terrasseplattning er oppført med trekonstruksjoner, belagt med behandlede terrassebord. Rekkverk er utført med spileledning. Konstruksjonen fremstår som normalt utført for byggeåret.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett 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.

Eier opplyser at leiligheten i hovedsak har vært benyttet til utleie i eierperioden, med noe egenbruk de siste to årene. Bruksmønsteret tilsier en noe høyere belastning enn ved ren egenbruk.

Det må påregnes normal bruksslitasje sett i forhold til alder, bruk og utleiesituasjon. Dette inkluderer blant annet bruksmerker, mindre hakk og overflatemessige avvik. Slike forhold vurderes som forventet.

Det er registrert oppsprekking i parkett ved balkongdør. Ved kontroll med fuktindikator er det ikke påvist forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være av overflatemessig karakter, og kan ses i sammenheng med normal bruk og slitasje, herunder utleiebruk.

# Tilstandsrapport



## **TG 1** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Veggene i våtsonen på badet er utført med malte plater. Det er tilsendt dokumentasjon som dokumenterrer at det er benyttet godkjente produkter og systemoppbygging som er godkjent til å stå i våtsoner.

### ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulvet er utført med fall mot sluk og det er registrert en høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist på 25 mm.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### **TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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.

Sluk i gulv er plassert under dusjkabinett. Tilkomst for kontroll og rengjøring av sluket er mulig ved demontering av bunnlist på dusjkabinettet.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluket for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for tilstopping og luktproblemer. Dette gjelder både sluk i gulv og sluk i dusjkabinett.



# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

På befaringsdagen er det registrert at avtrekk fungerer som normalt



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

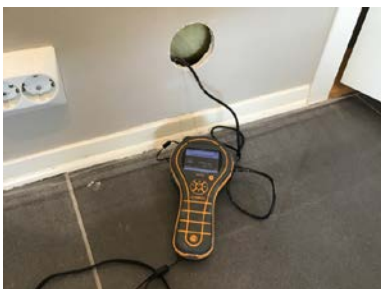
#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom bad og gang.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre

Det er ikke foretatt hulltaking i skillevegg mot våtsone ved dusj, hvor risikoen for eventuell fuktpåvirkning normalt vurderes å være størst. Dette skyldes etablert våtsone, begrenset tilkomst fra vaskeromsside samt at konstruksjonen grenser mot naboileilighet.

Eventuelle fuktskader eller avvik andre steder i tilhørende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes uten destruktive tiltak.



## ETASJE > VASKEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Veggene i våtsonen på badet er utført med malte plater. Det er tilsendt dokumentasjon som bekrefter at det er benyttet godkjente produkter på veggens overflate som bekrefter at det er godkjent til å stå i våtzone.

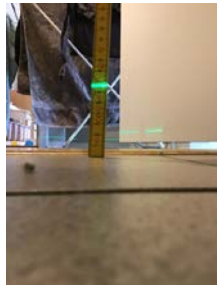
### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert fall mot sluk på gulv og høydeforskjell er målt fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Eventuelle lekkasjevann fra installasjoner vil ledes til sluk. Det påpekes at tilstandsgrad er satt på bakgrunn av visuelle observasjoner og dagens bruk av rommet.



### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

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 befaringsdato, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er installert utslagsvask på vaskerommet.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

På befaringsdagen er det registrert at avtrekk fungerer som normalt

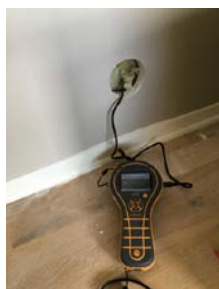
## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skillevegg mellom stue og vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking og fuktmåling er utført som punktkontroll, og undersøkelsen gir derfor kun informasjon om tilstanden i det kontrollerte området. Forhøyede fuktverdier andre steder i tilhørende konstruksjoner kan ikke utelukkes uten mer omfattende eller destruktive undersøkelser.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### ! TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Det anbefales jevnlig utskifting av filter i ventilasjonsaggregatet, samt rensing av ventilasjonskanaler ved behov for å opprettholde tilfredsstillende luftkvalitet og funksjon.

Eier opplyser at filterbytte er utført jevnlig.

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er ikke opplyst om eventuelle funksjonssvikt ved bruk av anlegget.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

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.

**2013 Det elektriske anlegget er fra byggeår som er 2013**

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

**Ja ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Dokumentasjon er registrert i sikringskap

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Nei**

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

**Nei Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

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

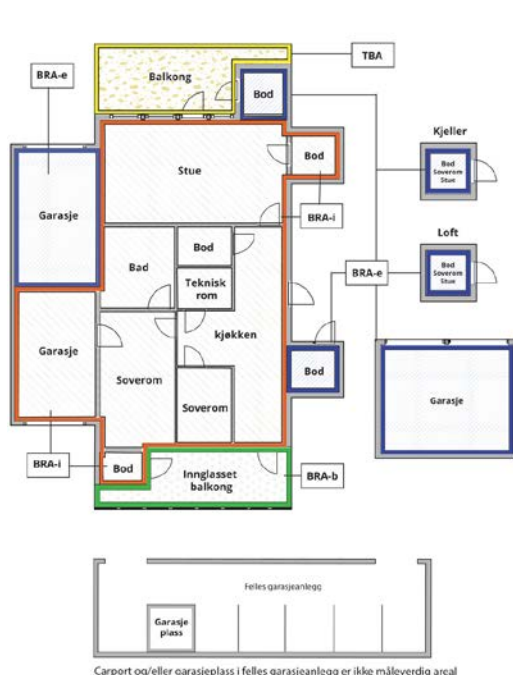
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65	5		70	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## 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: Innvendig areal leilighet

BRA-e: Innvendig areal utvendig bod

TBA: Areal Utvendig terrasseplattning utført i tre. utvendig Asfaltert området og eventuell utvendig betongplattning er ikke oppmålt og er vurdert som en del fellesområdet.

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
09.4.2026	Andreas Meling	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	156	184		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Romsåskroken 1

### Hjemmelshaver

Nøkland Jan, Nøkland Lise Flikka

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg med flere boenheter i et etablert boligområde.

### 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

Opparbeidet tomt felles uteområdet med parkering, hage og terrasseplattinger tilhørende leilighet

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det er tinglyst parkering ved leilighet.

Det er ikke opplyst om noen andre 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.

Utvendig bod blir ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og avhendingsloven.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: 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

Lise Flikka Nøkland

Jan Nøkland

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Romsåskroken 1

4580 Lyngdal

4225-156/184/0/1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Tinglyst parkering ved leiligheten

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Romsåskroken 1 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 67 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Romskogveien Linje 417	5 min 0.4 km
Snartemo stasjon Linje F5	26 min 25.6 km
Kristiansand Kjevik	1 t 12 min

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 267 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 307 elever, 25 klasser	9 min 4.6 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	9 min 4.6 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min 7.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Lyngdal, Norway	11 min
Obs Lyngdal	14 min

«Hyggelige naboer, bor selv i 2-mannsbolig og har en solrik ende tomt med god utsikt utover Bringsjord og sjø gløtt mot Kvaviksfjorden. Vil anbefale folk med barn å flytte hit.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

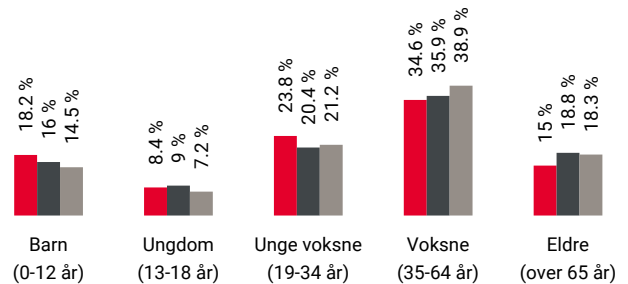
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rom/Oftebro	2 546	1 123
Lyngdal	5 551	2 505
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rom barnehage (0-5 år) 49 barn	14 min 1.3 km
Nygård barnehage (0-5 år) 117 barn	22 min 2 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 4.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Fiboveien	12 min
Kiwi Alleen Senter	14 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Gateparkering

Lett 89/100



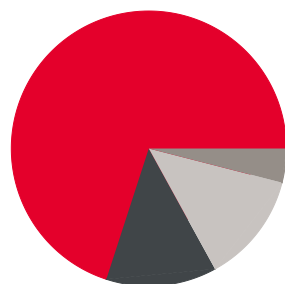
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Lyngdalshallen normalhall Aktivitetshall	12 min	0.9 km
Romskogen balløkke Ballspill	11 min	1 km
Fresh Fitness Lyngdal	13 min	
Lyngda fysikalske institutt	8 min	

## Boligmasse

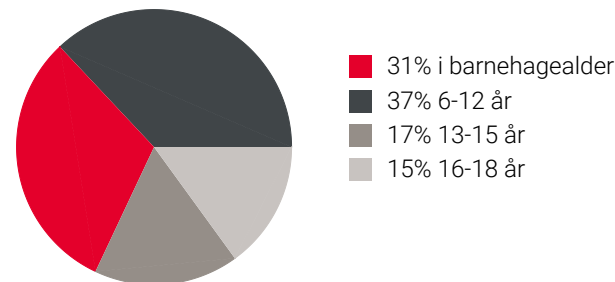


- 70% enebolig
- 13% rekkehus
- 4% blokk
- 13% annet

## Varer/Tjenester

Alleen Senter	13 min
Apotek 1 Handelsparken Lyngdal	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

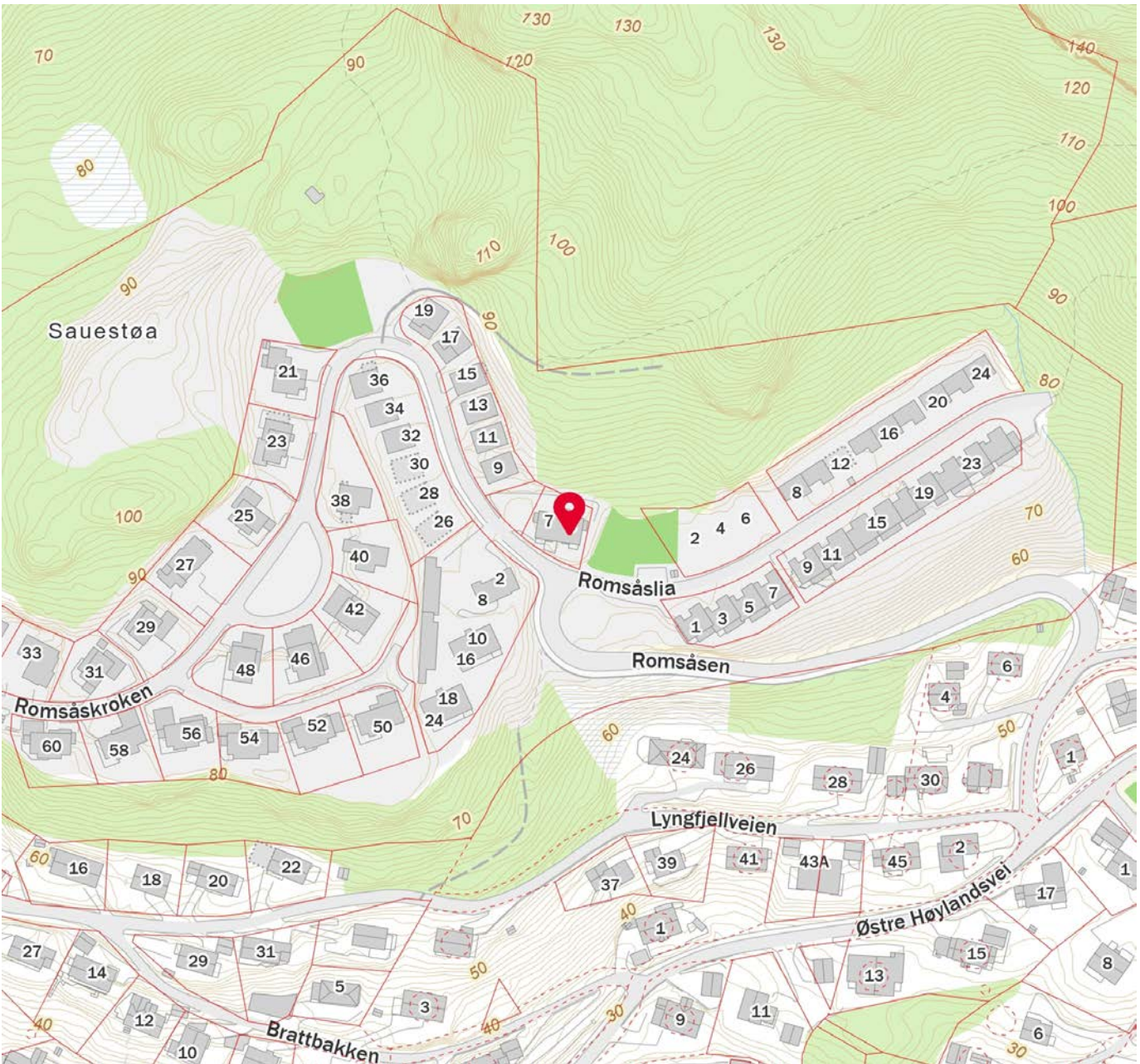
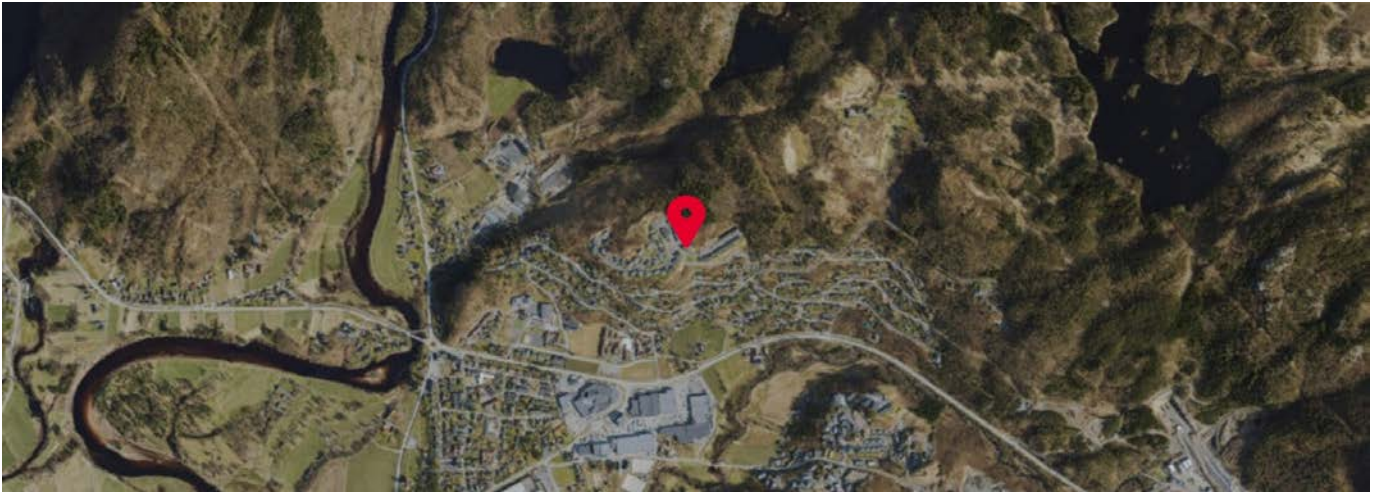



0% 43%

- Rom/Oftebro
- Lyngdal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 156, Bruksnr 184, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Romsåskroken 1, gatenr 4170	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4091 Lyngdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	29.10.2013	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	65/260
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	546,9 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/156/184	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4225/156/184/0/1	0,0
			Mottaker	4225/156/184/0/2	0,0
			Mottaker	4225/156/184/0/3	0,0
			Mottaker	4225/156/184/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	23.10.2013	Etablert/Endret	4225/156/184	0,0
	Matrikkelført:	23.10.2013	Etablert/Endret	4225/156/184/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/184/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/184/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/184/0/4	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 1	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	199,0	Rammetillatelse:	17.10.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	280,0	Igangset.till.:	17.10.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	08.11.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	280,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300401397			Antall etasjer:	2

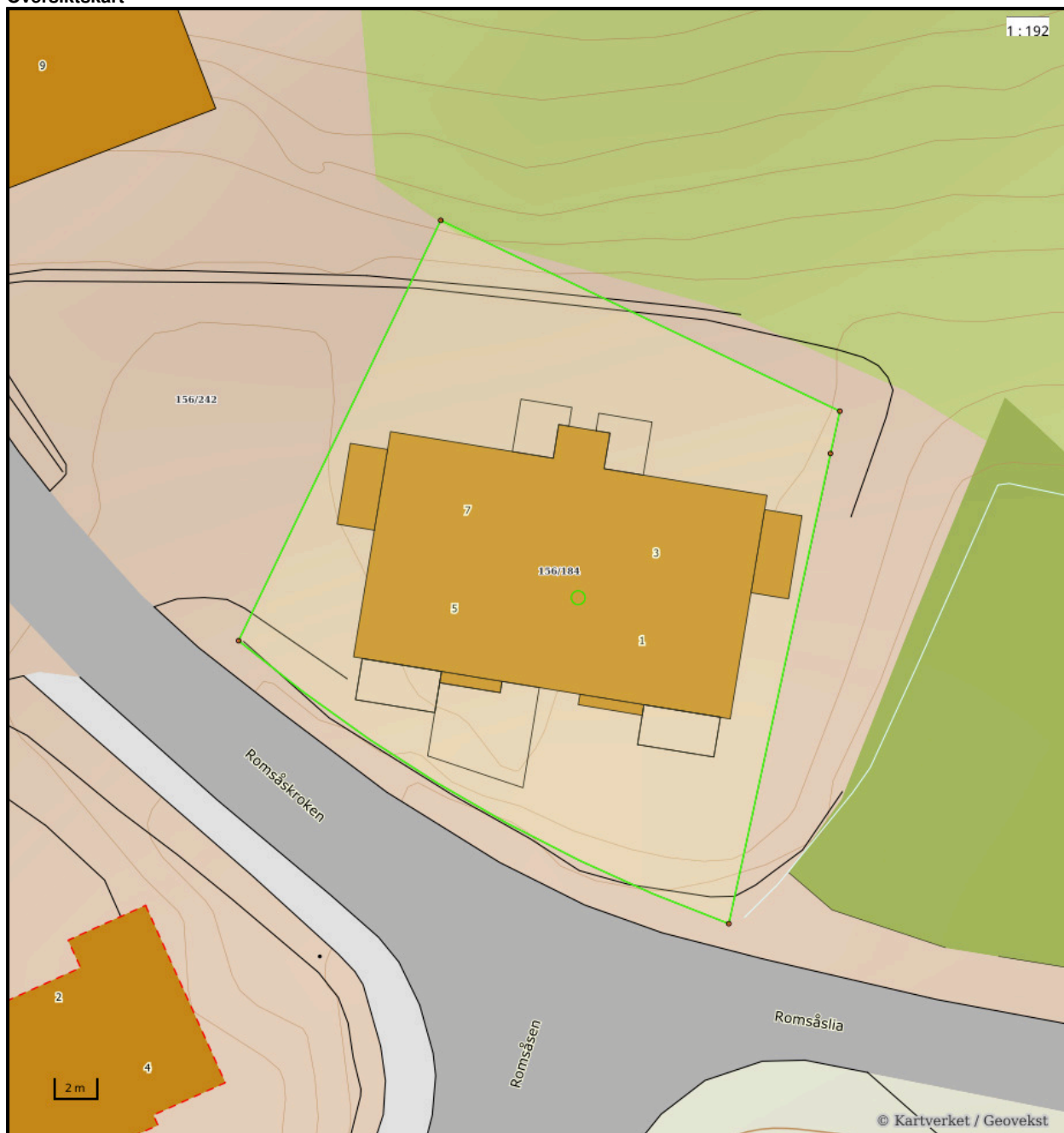
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		140,0		140,0				
H02	1		140,0		140,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

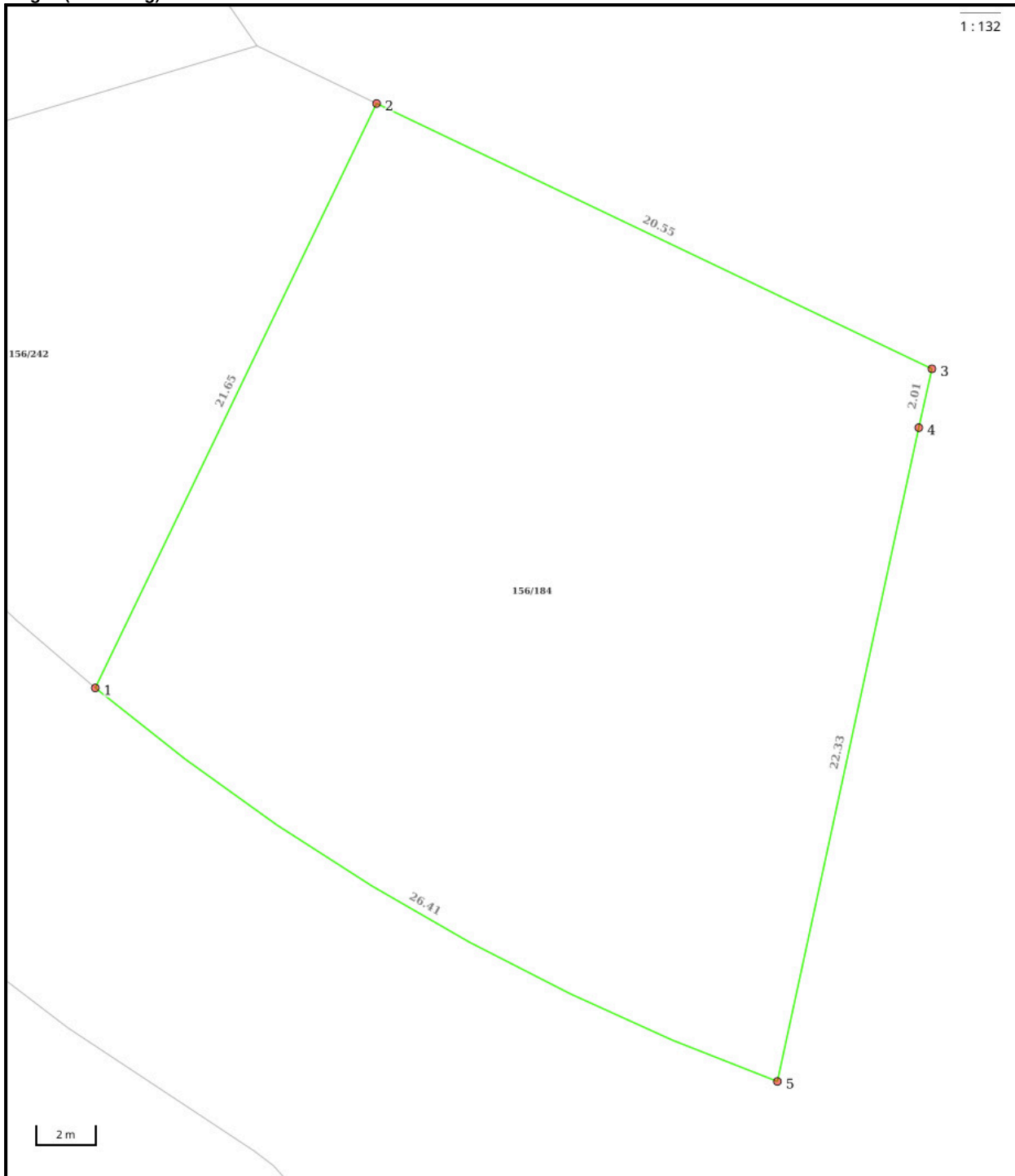
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://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:** 546,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 448 214,91	388 486,07	21,65m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 235,18	388 493,68	20,55m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 228,00	388 512,93	2,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 448 226,01	388 512,67	22,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 448 203,85	388 509,91	26,41m	Terrengmålt	10	76,24	Jordfast stein	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.

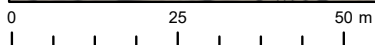
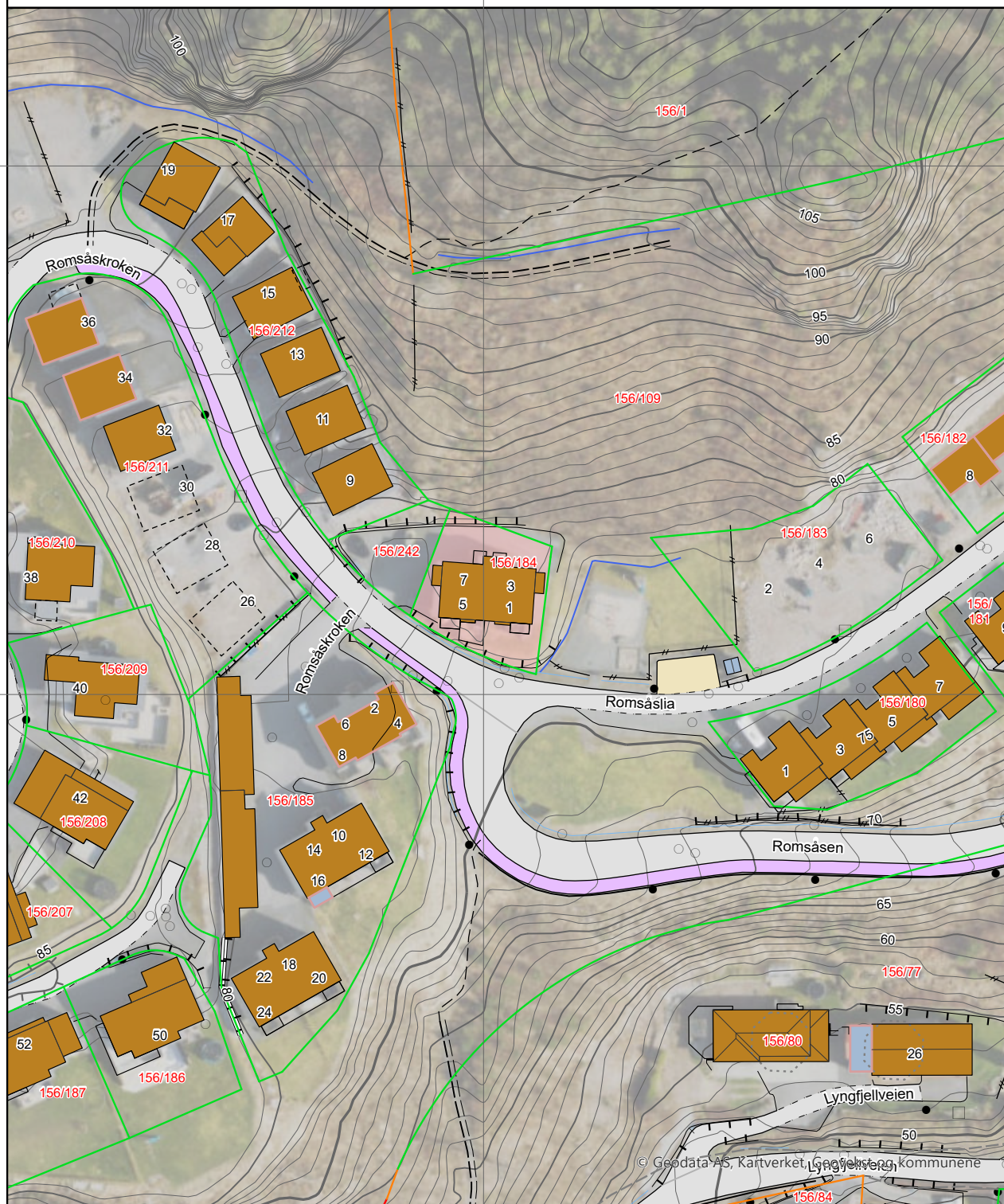
Kommune: 4225 Lyngdal  
 Eiendom: 4225/156/184/0/1

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 26.3.2026



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

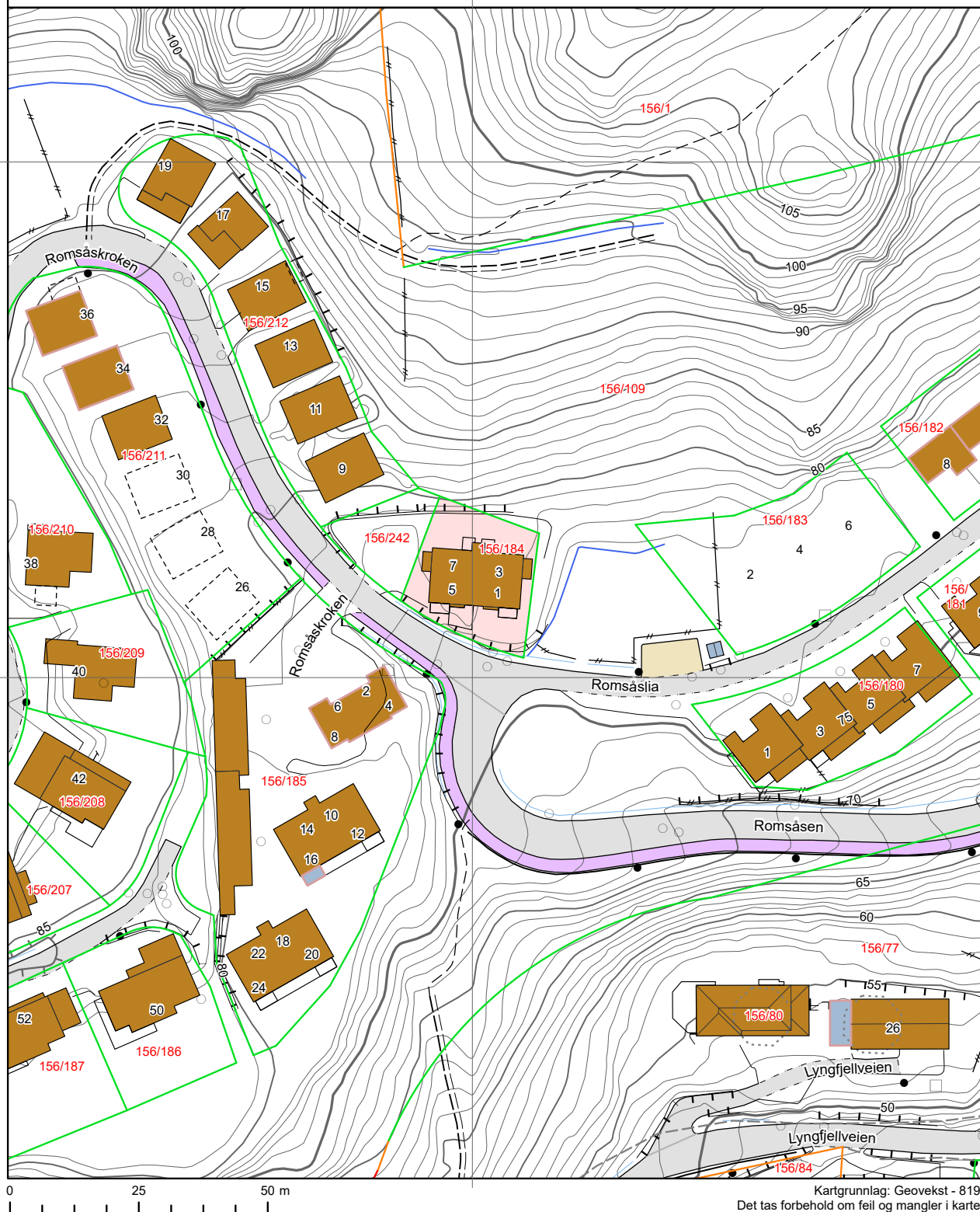
Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/156/184/0/1

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
Dato: 26.3.2026









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

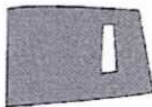
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### 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



## 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 tomta. 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 ¼ 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **§7Frisikt**

Innenfor frisisiktsonen er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre sikthindre over 0,5 m over tilstøtende veiers 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

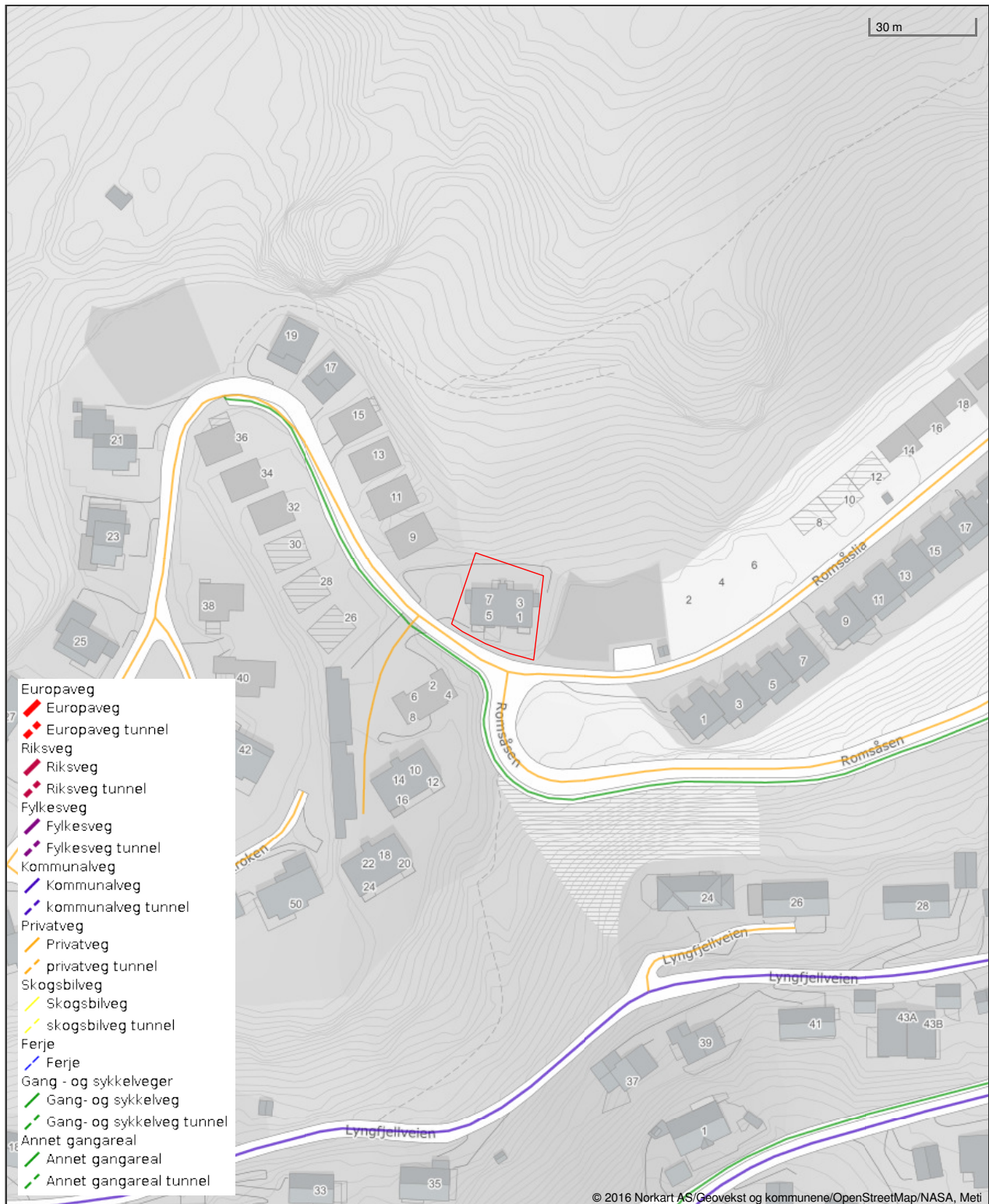
Plankontor

*Stein Erik Watne*  
Stein Erik Watne

Plansjef



# Vegstatuskart for eiendom 4225 - 156/184//



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



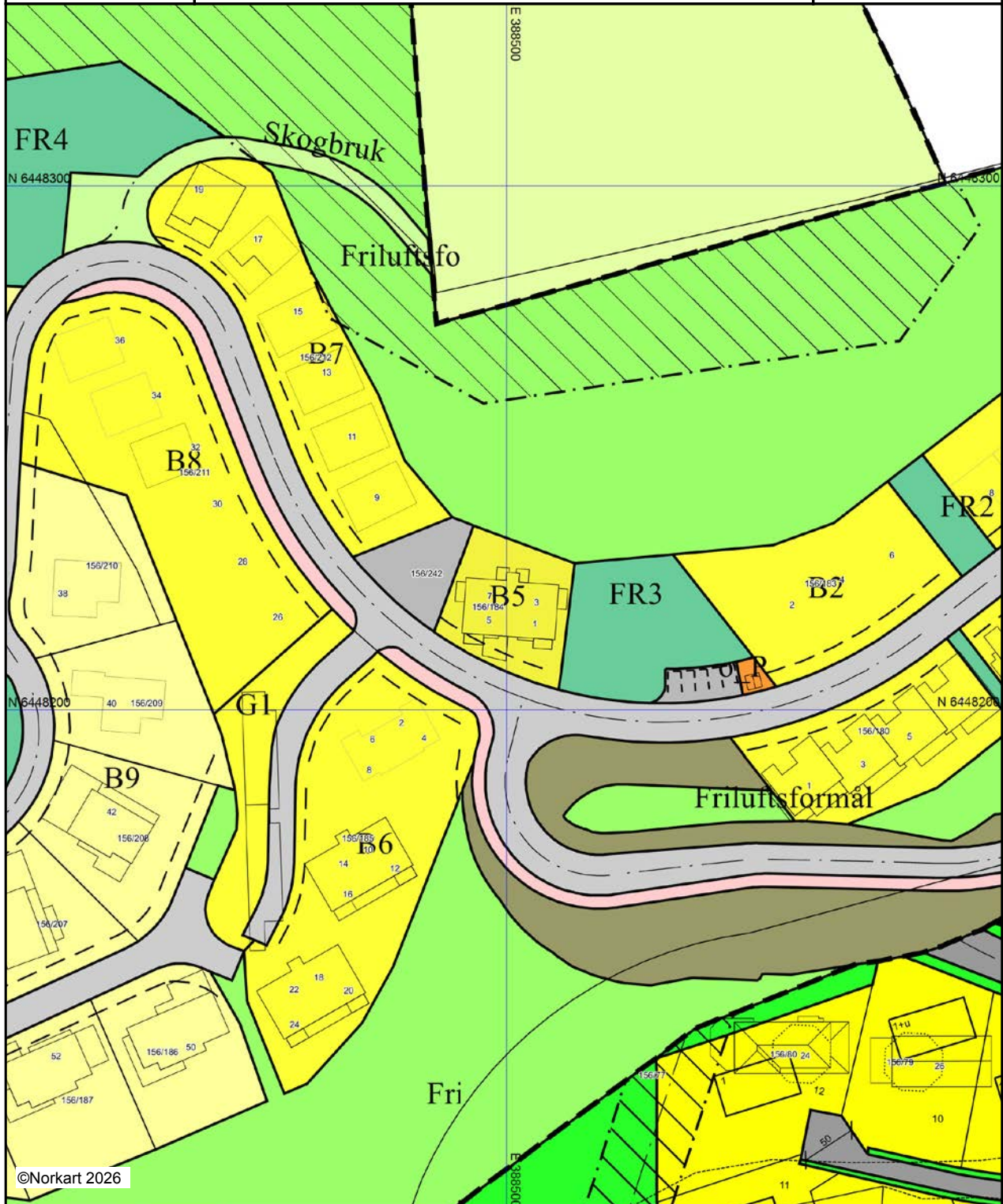
Lyngdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 156/184/0/1  
Adresse: Romsåskroken 1  
Utskriftsdato: 26.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32








©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  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 kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



**LYNGDAL KOMMUNE**  
Postboks 353  
4577 Lyngdal

## Ferdigattest er gitt for

Saksnr 2013/856	Løpenr 16104/2013		
Eiendom/byggested Romåsen, tomt nr. 24, 4580 LYNGDAL			
Gnr 156	Bnr 109	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) <i>Karl-Petters Tegnstue AS</i> Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal	Tiltakshaver (navn og adresse) <i>Nybyggern AS</i> Lensmannsbakken 2 4580 Lyngdal
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
775/13 av 4.10.13 Byggetillatelse etter søknad om tillatelse til tiltak etter PBL § 20-1 (ett-trinns behandling)	24.05.13

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Firemannsbolig m/ to tilhørende redskapsboder		
Vedtak fattet av Rådmannen	Vedtak dato 08.11.2013	Vedtaks nr. 872/13
Dato sluttkontroll 7.11.13	Kontrollansvarlig Nybyggern AS	
<b>Merknader</b>  Det foreligger signert gjennomføringsplan, datert 7.11.13. Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse, i hht søknad, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 7.11.13. Det foreligger ledningskart for eiendommen, mottatt 7.11.13.  <i>Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift §4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.</i> <i>Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.</i>		

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

Underskrift		
Sted Lyngdal	Dato 08.11.2013	Stempel/underskrift Margarita Hornung

Postadresse: Postboks 353  
4577 Lyngdal

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

Telefon: 38 33 40 00  
Telefaks: 38 33 41 01

Mailadr.: post@lyngdal.kommune.no

Bankgiro: 3201 56 02421  
Org.nr: 00946485764

**Kopi til:**

O. Hobbesland Tegning og Byggprosjektering AS	Lensmannsbakken 2	4580	LYNGDAL
Lindland Maskin AS	Herdal	4580	LYNGDAL
Karl-Petters Tegnastue AS	Lensmannsbakken 2	4580	Lyngdal
ERV Teknisk Lyngdal AS	Skrumoen	4580	LYNGDAL

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr for søknad om avkjørsel, søknad om ferdigattest, samt tilknytting offentlig vann- og kloakk faktureres i hht. kommunens satser.

1. Det må betales et gebyr for behandling av søknad om avkjørsel i regulert felt på **kr. 1500,-** til Lyngdal kommune.
2. Det må betales et gebyr for behandling av søknad om tillatelse til påkopling til offentlig ledningsnett i boligfelt under opparbeidelse er på **kr. 1000,-** til Lyngdal kommune.
3. Tilknytningsavgift for tilknytting til offentlig vann- og kloakk faktureres i hht. kommunens satser. Tilknytningsavgift for søknad om tilknytting offentlig vann er på **kr. 40 000** (kr. 10 000,- (u/moms) pr. enhet), og kloakk er på **kr. 40 000,- (u/moms)** (kr. 10 000,- (u/moms) pr. enhet). Regning sendes separat.
4. Behandlingsgebyr for søknad om ferdigattest er på **kr. 1000,-**. Regning sendes separat.



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 26.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	184	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Romsåskroken 1, 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	- <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/5072/bestemmelser%20til%20arealdelen%202024-2033%20rev.%2024.10.2025%20iht.%20KS%20vedtak.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 547 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201008
Navn	Romsåsen - boligfelt
Plantype	Detaljregulering

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.10.2012
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/181/201008%20Rom%c3%a5sen%20bestemmelser%20reguleringsendring%2C%20signert.pdf">https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/181/201008%20Rom%c3%a5sen%20bestemmelser%20reguleringsendring%2C%20signert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 546 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Felt navn</b> B5

---



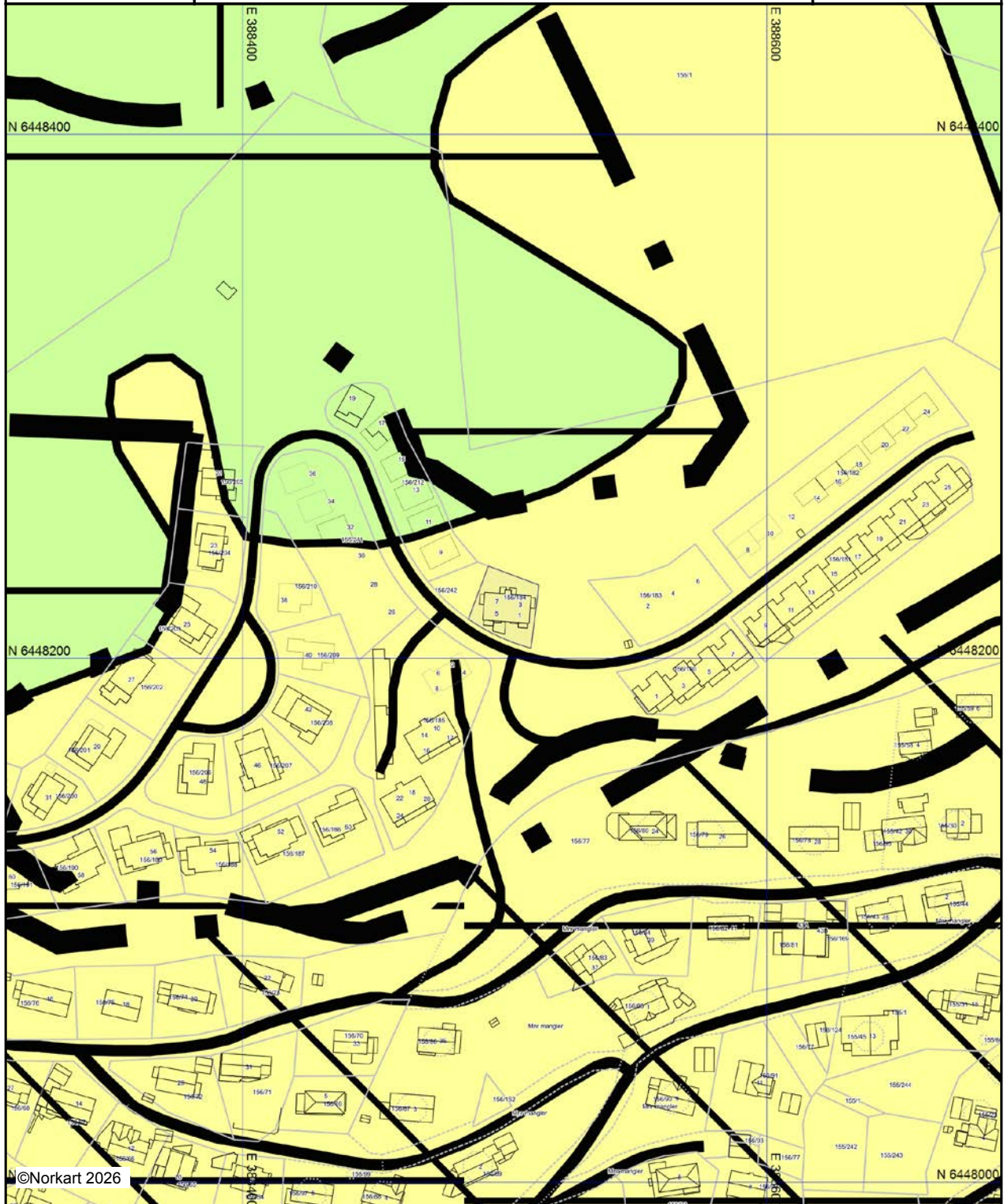
Lyngdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 156/184/0/1  
Adresse: Romsåskroken 1  
Utskriftsdato: 26.03.2026  
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*

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  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
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 26.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	156	<b>Bruksnr.</b>	184	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Romsåskroken 1, 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	2 816,02 kr
Renovasjon	4 239,00 kr
Vann	1 929,72 kr
<b>Sum</b>	<b>8 984,74 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	15%	1 stk	1392.99	1/1	0 %	1 392,99 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	15%	59 m3	19.40	1/1	0 %	1 144,77 kr	0,00 kr
Forskudd vann	15%	115 m3	16.69	1/1	0 %	1 919,34 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	15%	-45.5 m3	19.40	1/1	0 %	-882,83 kr	0,00 kr
Abonnement avløp	15%	1 stk	2210.00	1/1	0 %	2 210,00 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	15%	59 m3	28.58	1/1	0 %	1 685,93 kr	0,00 kr
Forskudd avløp	15%	115 m3	33.14	1/1	0 %	3 811,18 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	15%	-45.5 m3	28.58	1/1	0 %	-1 300,17 kr	0,00 kr
Målt forbruk vann	25%	59 m3	21.09	1/1	0 %	1 244,31 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag for innbetalt forskudd vann	25%	-45.5 m3	21.09	1/1	0 %	-959,60 kr	0,00 kr
Målt forbruk avløp	25%	59 m3	31.06	1/1	0 %	1 832,54 kr	0,00 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	25%	-45.5 m3	31.06	1/1	0 %	-1 413,22 kr	0,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	25%	1 stk	1060.00	1/1	0 %	1 060,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	25%	1 stk	3928.00	1/1	0 %	3 928,00 kr	0,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	25%	1 stk	-592.00	1/1	0 %	-592,00 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>15 081,24 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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: 26.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

<b>Kommunenr.</b>	4225	<b>Gårdsnr.</b>	156	<b>Bruksnr.</b>	184	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	1
<b>Adresse</b>	Romsåskroken 1, 4580 LYNGDAL								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13.020143	944	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	118

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	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.

## FELT B5-4-mannsbolig

**BYA= 198,6 m<sup>2</sup>**

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

**Tillatt utnyttelse=40%**

MOTTATT

-7. 05. 2013

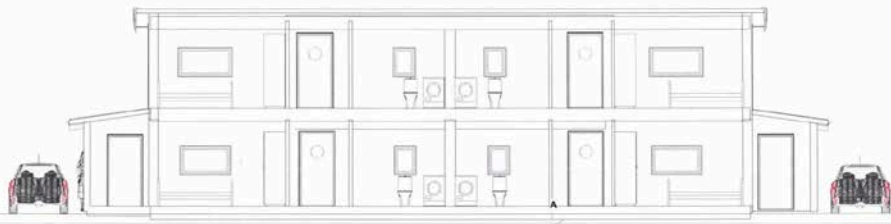


1.0 Underetasje  
1: 100

**BRA: 64,5 m<sup>2</sup>+bod 5,1 m<sup>2</sup>**

**BRA: 64,5 m<sup>2</sup>+bod 5,1 m<sup>2</sup>**

B  
1: 100



### REVISJONER

C	12.12.12	add. bilplasser/bussplasser
B	27.09.12	add. kjøkken innretninger
A	21.09.12	kpik. tilgjengelighet i 1 etasje+ lett terrasse over bod i 2 etasje
Rev.	Dato	Sign. Revisjonen gjelder

### TILTAK

Fiskehavnen	Romsløsen	Byggesaksnummer	Romsløsen Felte B5 -- tomt 24- 4	G.nr./B.nr.	155/230
Kommunetiltak			Kommunetiltak	Lyngdal	
Prosjekt			Prosjekt nummer		



### ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Kontak  
Karl-Petters Tegnestue as  
Adresse  
Lennemannsbakken 2  
Telefon  
98331052  
E-post  
pekriste@online.no

### TEGNING

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



**BRA 64,5 m2+bod 5,0 BRA**

**BRA 64,5 m2+bod 5,0BRA**

2.0 Hovedetasje  
1 : 100

A  
1 : 100



**REVISJONER**

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
C	18.12.12	pkh	sluttet/ikke realisert
B	17.12.12	pkh	sluttet/ikke realisert
A	21.09.12	pkh	Tilgjengelig i 1 eigs-tett terr over bod i 2 etg

**TILTAK**

Tiltaksnavn	Rommaksen
Byggesaksnummer	Rommaksen Felt B5 -- tomr 24- 4
Oppmålingsnr.	155/230
Prosjekt	Lyngdal



**ANSVARLIG PROSJEKTERENDE**

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

**TEGNING**

PLAN 2 ETASJE og SNITT	
Tegnet av	Date 29.02.12
Kontrollert av	Målestokk
Original	KPK
	1 : 100



nord  
1 : 100



øst  
1 : 100

REVISJONER

Rev.	Date	Sign	Revisjonen gjelder
A 21.09.12	akp		Hjælpelighet i 1 etg og tett leir i 2 etg. og/eller mer

TILTAK

Tilaksnavn		G nr./B nr.	
Rommåsen			
Byggesaks			
Reguleringsfelt	B5 - tomt 24- 4		
Planmålingsbølg	Lyngdal		155/230
Prosjekt		Prosjekt nummer	



ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Fornavn	
Navn	Karl-Petters Tegnestue as
Adresse	Lernmannsbakken 2
Telefon	38331052
E-post	pekriste@online.no

TEGNING

Tittel	FASADER		Date	27.02.12
Tegnet av	KPK	Målestokk		
Kontrollert av	KPK			
Original			1 : 100	



MOTTATT  
- 7. 05. 2013  
LYNDBAL  
KOMMUNE



**REVISJONER**

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

**TILTAK**

Tiltaksnavn  
Romsløsen  
Byggesett  
Romsløsen Felt B5 – tomt 24- 4  
Bygningstypologi  
Eiennhetsbolig  
Lyngdal  
Prosjekt

Gnr./Bnr.  
155/230  
Prosjekt nummer



**ANSVARLIG PROSJEKTERENDE**

Foretak  
Karl-Petters Tegnestue as  
Adresse  
Lensmannsbakken 2  
Telefon  
98331052  
E-post  
pekisto@online.no

**TEGNING**

Tittel	Dato
PERSPEKTIV	
Tegnet av	
Kontrollert av	KPK
Original	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



**Christian Tveit**  
Tlf. 476 68 860



**Hanne Merete Omland**  
Tlf. 469 64 253



**Tommy Slettebø**  
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Avdeling Lyngdal  
Fiboveien 2A  
4580 Lyngdal

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



# 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 1  
4580 LYNGDAL

**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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre