

Rosfjordveien 35

Hamran



Rosfjordveien 35, 4580 Lyngdal
Gnr/bnr: 171/182

Prisantydning: **kr 1 950 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Sentralt beliggende boligtomt på 1,7 mål i Hamran.

OMRÅDE

Hamran

ADRESSE

Rosfjordveien 35, 4580

LYNGDAL

Prisantydning

kr 1 950 000,-

Omkostninger: **kr 545,-**

Totalpris: **kr 1 950 545,-**

Boligtype: Tomt

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1708.3 m²



Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

40 40 80 73

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

Rosfjordveien 35

Tomten ligger sentralt i Hamran med kort vei til Lyngdal sentrum.

Tomten er ikke byggeklar og det må påregnes kostnader for klargjøring av tomt, byggetillatelser, strøm, vann, avløp og fiber. Kjøper er selv ansvarlig for kostnader i forbindelse med dette.

Regulering:

Eneboliger: Tillatt bruksareal BRA 350 m². Det tillates inkludert en utleieenhet pr. bolig. Maks bebygd del av tomt BYA er 35%.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 171, bruksnummer 182 i Lyngdal kommune.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Tomten ligger meget sentralt i Hamran boligfelt i et barnevennlig og solrikt område. Nærhet til sentrum, barnehage og skoler, samt idrettsanlegg. Sørlandsbadet er populært og kun en kort sykkeltur unna, samt sjøen ved Rosfjord og Kvavik.

Tomt

1708.3 m², eiet
Grovtomt.

Adkomst

Tomten ligger oppforbi rundkjøringen i Hamran.

Barnehage/Skole/Fritid

- Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) (1 km)
- Berge barneskole (1-7 kl.) (1 km)
- Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) (1 km)
- Lyngdal videregående skole (1 km)
- KVS - Lyngdal (1.6 km)

Offentlig kommunikasjon

Her er mulighetene for offentlig transport:

- Linje 417 (0.4 km)
- Lyngdal rutebilstasjon (1.5 km)
- Linje F5 (28.4 km)

ENERGI

Energi- og oppvarmingskarakter

Ikke angitt - unknown

ØKONOMI

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av boligverdien. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av boligverdien. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt. Fastsettes når ferdigattest foreligger.

Info eiendomsskatt

Lyngdal kommune har ikke eiendomsskatt pr. 2025.

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Kommunal vei går frem til tomtegrense. Tomten er ikke tilkopledd vann og kloakk.

Avgifter for tilkobling av vann og avløp må påregnes. Påkoblingskostnaden er pr. 2025 kr. 30.000,-

Regulerings og arealplaner

Areal på 1 705 m² er regulert til Boliger, tilhører reguleringsplan Myrbakken- IKKE plan/best-reguleringsplan bolig - gnr 168/170, datert 14.03.2002. Areal på 3 m² er regulert til offentlig friområde. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen

Kommentar konsesjon

Da hjemmelen følger selskapet er det ikke behov for egenerklæring om konsesjonsfrihet.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 950 000

Totalpris

Kr 1 950 545

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Omkostninger totalt)

1 950 545,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel

noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Da salget omfatter salg av selskap selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Salgsobjekt er ØMV 10 AS, org nr. 932 854 759. Salget gjennomføres ved at kjøper overtar 100% av aksjene i selskapet. Selskapet eier gnr. 171, bnr. 182 i Lyngdal kommune som eneste vesentlige eierandel.

Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis.

Videre forutsettes det at eiendommene er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig. Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap -med en estimert balanse pr overtagelsestidspunkt. Kontakt megler for informasjon.

Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til standardkontrakten spesifiseres. Dersom slike

kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning. Det enkelte bud må inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, samt hvilke forbehold som settes og frist for budaksept som kan sendes til eier for endelig godkjenning og aksept. Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon. Vedlegg til salgsoppgave følger i prospektet - regnskapsmessige opplysninger om selskapet fås ved henvendelse megler.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og grunnpakke markedsføring kr 12.500,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 117 600,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Tome Invest AS

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen
Eiendomsmegler
anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4
4580 Lyngdal
Tlf: 383 31 840
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

61240174

Salgsoppgavedato

11.02.2025







Nabolagsprofil

Rosfjordveien 35 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nordliveien Linje 417	6 min 0.4 km
Lyngdal rutebilstasjon Totalt 8 ulike linjer	20 min 1.5 km
Snartemo stasjon Linje F5	30 min 28.4 km
Kristiansand Kjevik	1 t 18 min

Skoler

Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) 149 elever, 12 klasser	14 min 1 km
Berge barneskole (1-7 kl.) 351 elever, 22 klasser	14 min 1 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	14 min 1 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	13 min 1 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	22 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Lyngdal Stadion - Lyngdal kommune	11 min
Lyngdal VGS - Lyngdal kommune	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

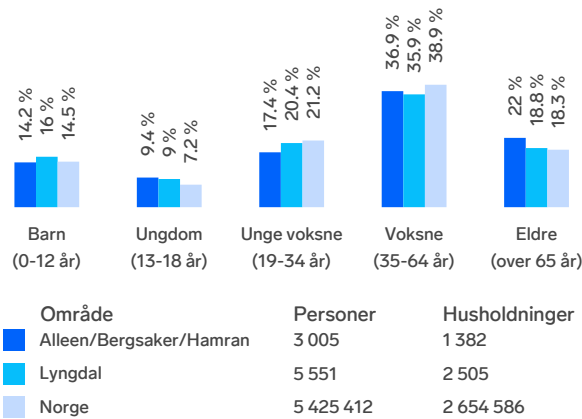
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngtua barnehage (1-5 år) 86 barn	15 min 1.1 km
Filadelfia barnehage (1-5 år) 57 barn	18 min 1.3 km
Faråna barnehage (0-5 år) 87 barn	6 min 2.7 km

Dagligvare

Kiwi Lyngdal PostNord	14 min 1 km
Snarkjøp Lyngdal Linni Helge Foss As	17 min



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 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



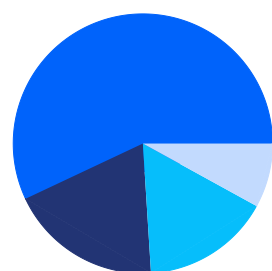
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

 Nordliveien balløkke	3 min 
Ballspill	0.2 km
 Trebohallen Fibo kunstgress - 7er	9 min 
Fotball	0.7 km
 Lyngda fysikalske institutt	18 min 
 Sørlandsbadet trening	21 min 

Boligmasse



- 57% enebolig
- 16% rekkehus
- 8% blokk
- 19% annet

«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

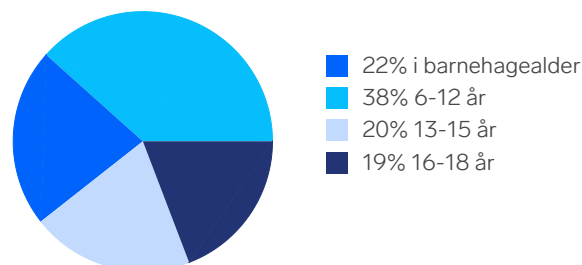
Sitat fra en lokalkjent



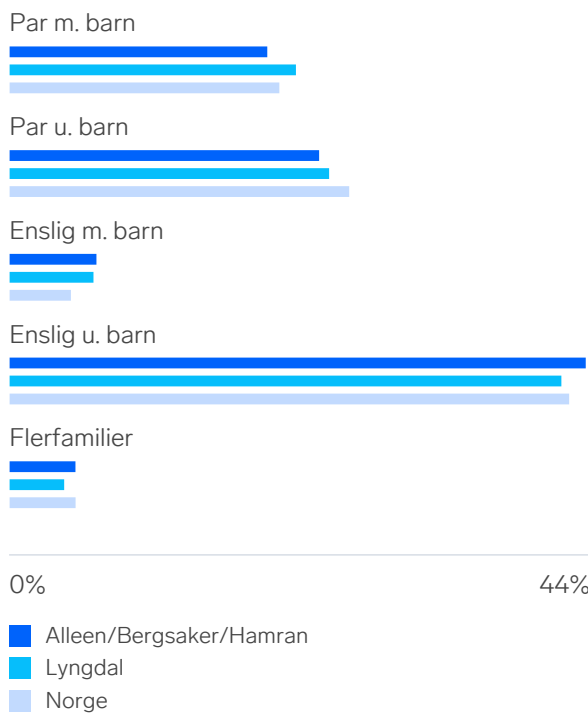
Varer/Tjenester

 Sentrumsgården	17 min 
 Apotek 1 Lyngdal	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

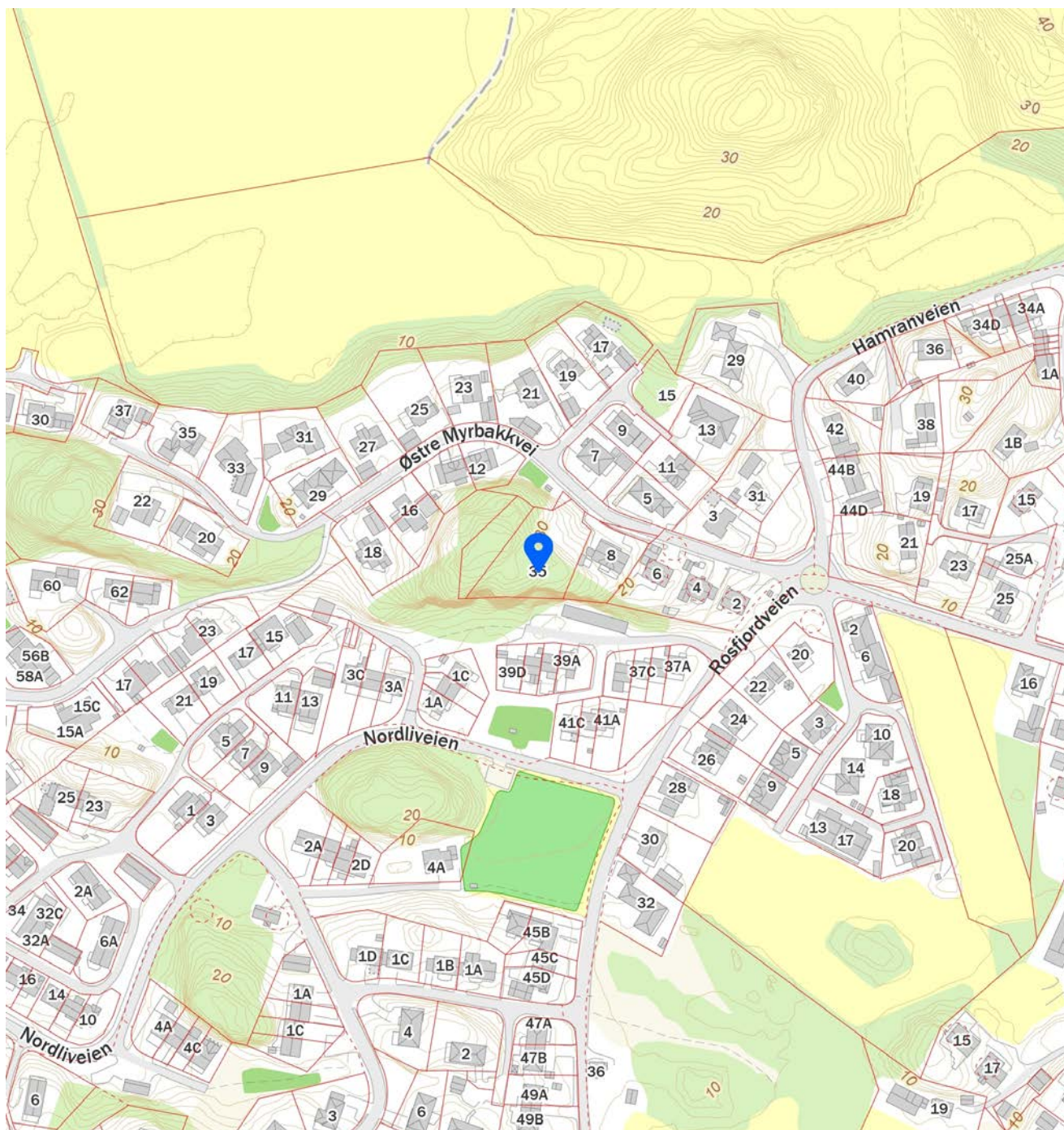
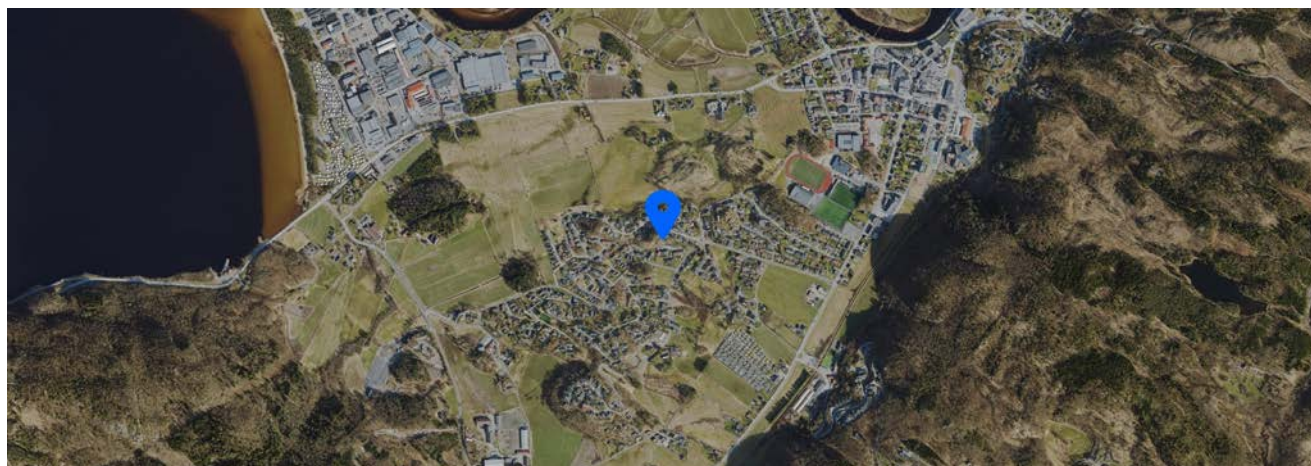


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Kommune: 4225 Lyngdal

Eiendom: 4225/171/182/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

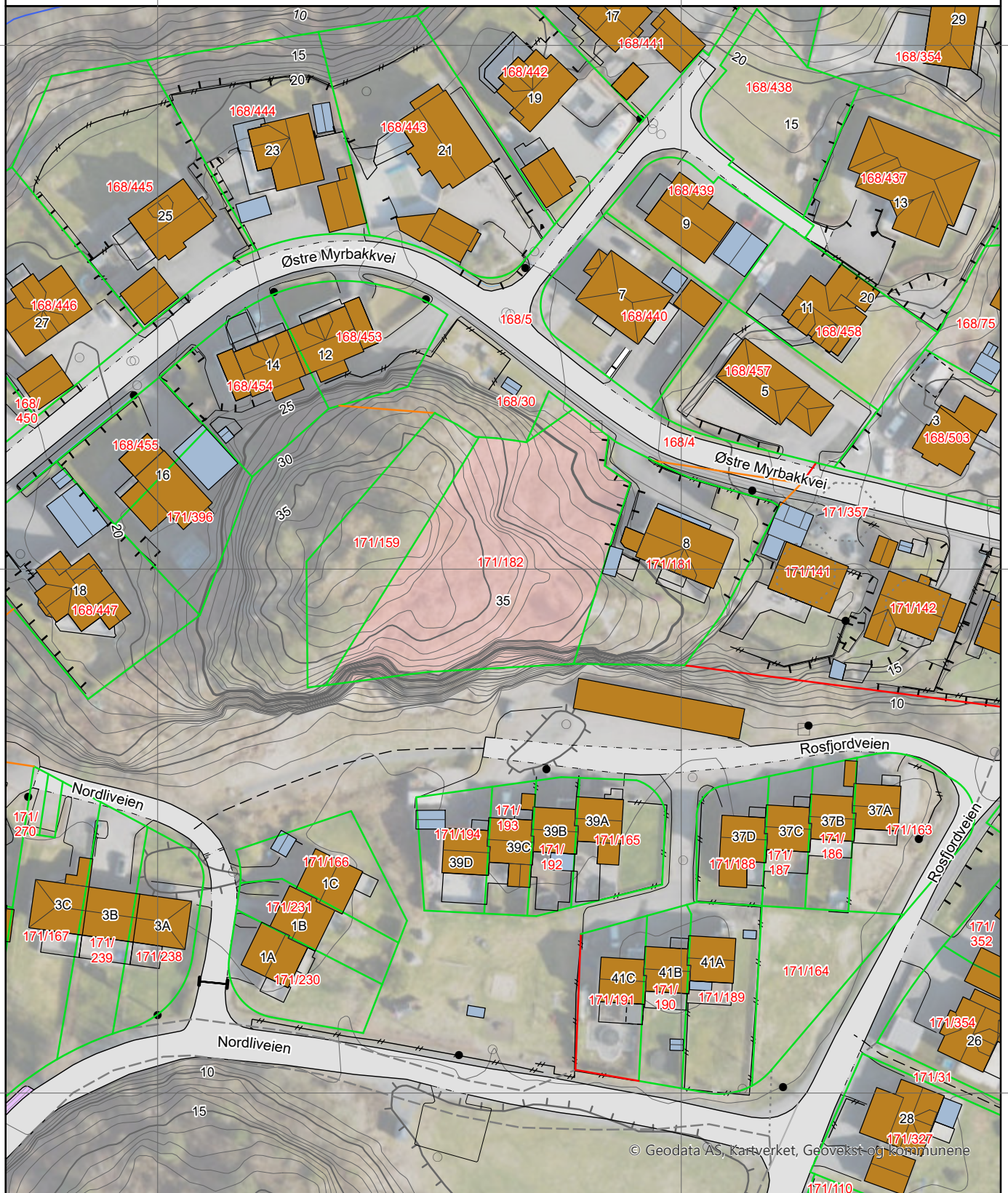
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 19.12.2024



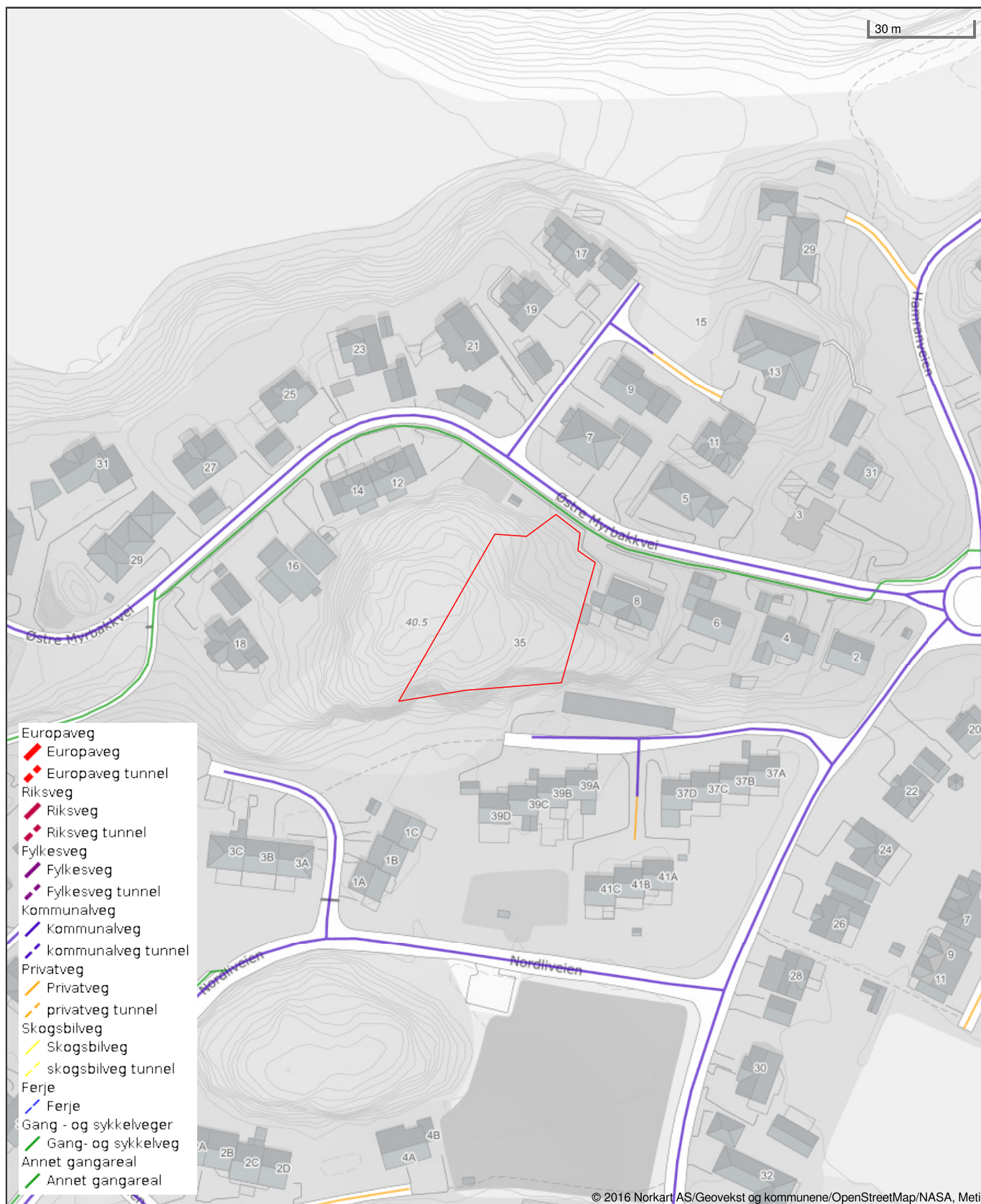
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst- og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Vegstatuskart for eiendom 4225 - 171/182//



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 171, Bruksnr 182	Kommune:	4225 Lyngdal
Adresse:		Grunnkrets:	303 Alleen-Berge-Rosfjord
Veiadresse:	Rosfjordveien 35, gatenr 2700	Valgkrets:	3 Berge
	4580 Lyngdal	Kirkesogn:	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4091 Lyngdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Einerheugen 5	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.11.1974	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 708,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell 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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	31.10.2023	Avgiver	4225/171/182	-684,8
	Matrikkelført:	10.11.2023	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	4225/168/4	0,0
			Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Mottaker	4225/171/159	684,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.10.2023	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	10.11.2023	Berørt	4225/168/4	0,0
			Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4225/171/182	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	26.02.2009	Berørt	4225/168/4	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2020	Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.02.2009	Berørt	4225/168/4	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2020	Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	26.02.2009	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2020	Berørt	4225/168/4	0,0
			Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	26.02.2009	Avgiver	4225/168/4	-99,9
	Matrikkelført:	19.10.2020	Mottaker	4225/171/182	99,9
Sammenslåing	Forretning:	26.02.2009	Avgiver	1032/171/358	-99,9
	Matrikkelført:	09.05.2009	Mottaker	4225/171/182	99,9
Annen forretningstype	Forretning:	22.10.2008	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2020	Berørt	4225/168/4	0,0
			Berørt	4225/168/5	0,0
			Berørt	4225/168/30	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.10.2008	Berørt	4225/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.10.2020	Berørt	4225/168/4	0,0
			Berørt	4225/171/181	0,0
			Berørt	4225/171/182	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	22.10.2008	Avgiver	4225/168/4	-14,2
	Matrikkelført:	19.10.2020	Avgiver	4225/171/182	-20,6
			Avgiver	4225/171/357	-88,3
			Mottaker	4225/171/181	123,1
Skylddeling	Forretning:	08.11.1974	Avgiver	4225/171/29	-805,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4225/171/182	805,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

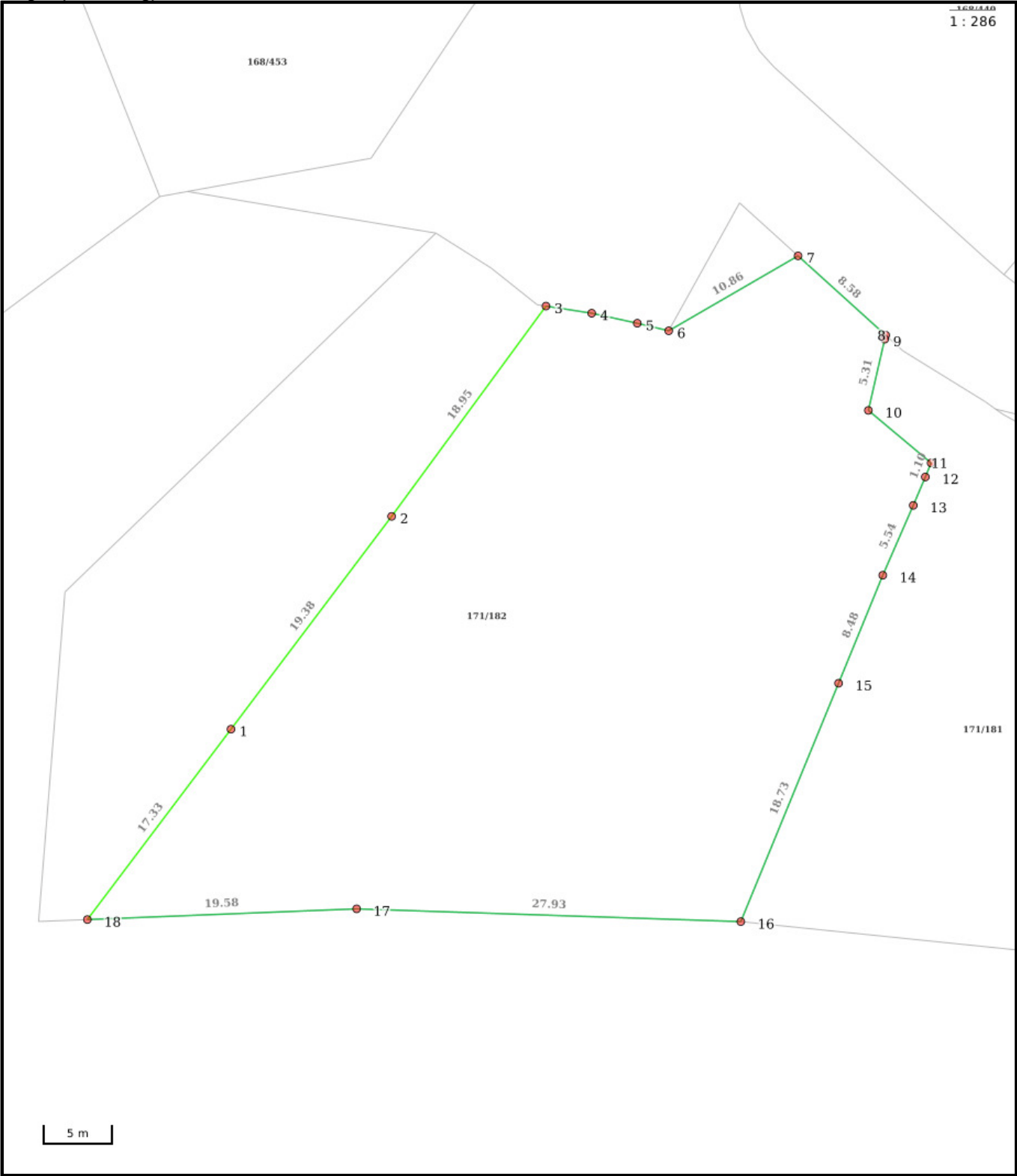
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 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: 1 708,30m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 092,57	385 541,31	19,38m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 445 109,02	385 551,56	18,95m	Terrengmålt	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 445 125,24	385 561,36	3,37m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 445 125,02	385 564,72	3,39m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
5	6 445 124,59	385 568,09	2,35m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
6	6 445 124,24	385 570,41	10,86m	Terrengmålt	13		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 445 130,50	385 579,29	8,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 445 125,32	385 586,13	0,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 445 125,04	385 586,09	5,31m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 445 119,77	385 585,37	5,95m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 445 116,37	385 590,25	1,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 445 115,32	385 589,92	2,24m	Beregnet	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	6 445 113,19	385 589,23	5,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 445 107,93	385 587,48	8,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 445 099,82	385 584,97	18,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 445 081,93	385 579,45	27,93m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 445 080,38	385 551,57	19,58m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 445 077,86	385 532,15	17,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



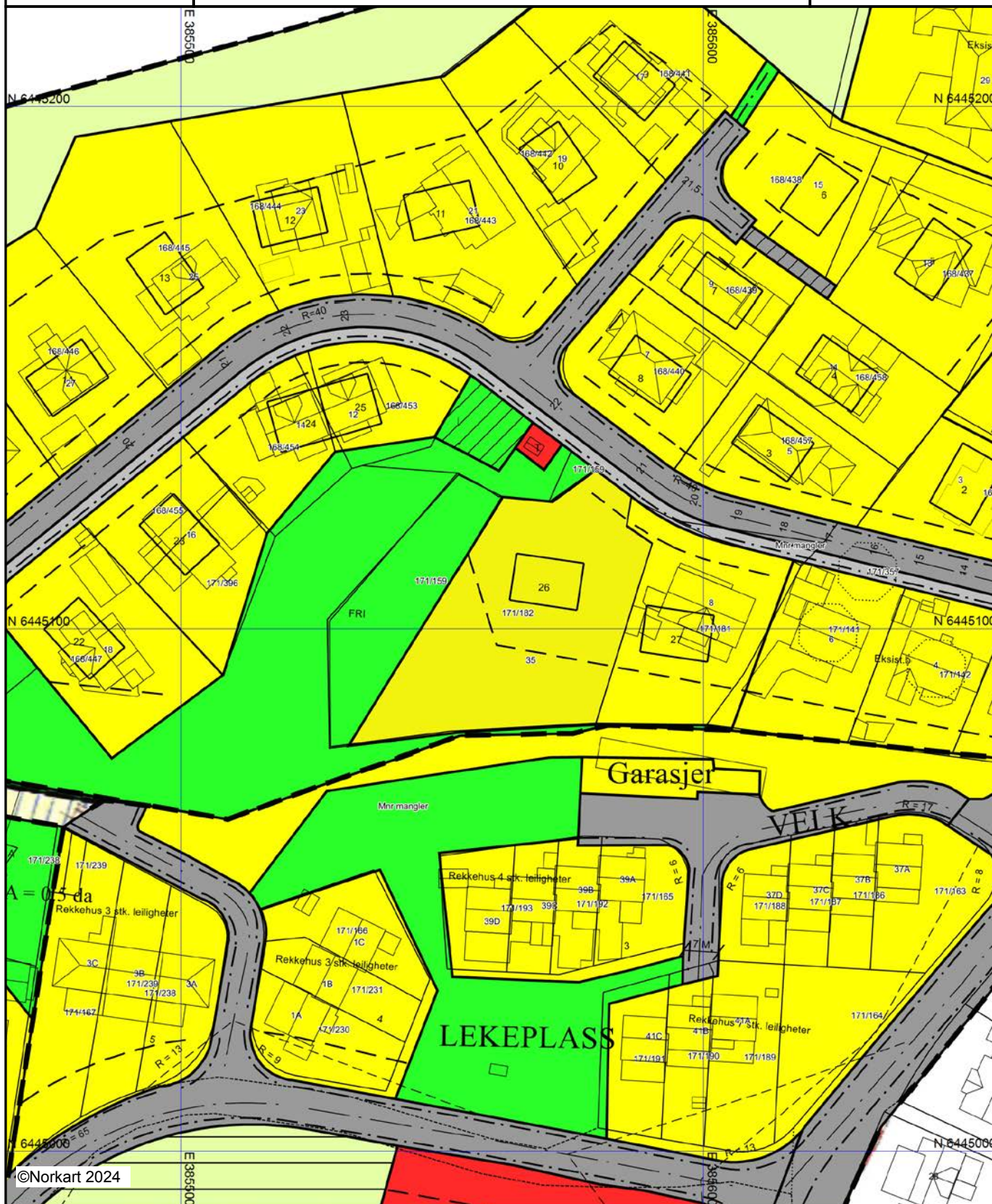
Lyngdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 171/182
Adresse: Rosfjordveien 35
Utskriftsdato: 19.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Garsjer i boligområder
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Byggetlinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 19.12.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	171	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rosfjordveien 35, 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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/2900/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf
Delarealer	Delareal 1 708 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 708 m ² KPHensynsonenavn H410_3 KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 1 708 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200205
Navn	Myrbakken - IKKE plan/best - reguleringsplan bolig - gnr 168/170
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4225/dokumenter/4596/Bestemmelser%20Myrbakken%20planid%20200205%20rev%20etter%20mindre%20endring%2028.8.2023.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Offentlig friområde Feltnavn F
	Delareal 1 705 m ² Formål Boliger Feltnavn B

LYNGDAL KOMMUNE**Reguleringsbestemmelser i tilknytning til****REGULERINGSPLAN FOR MYRBAKKEN - planid 200205****Revidert etter mindre endring vedtatt 28.8.2023****1. GENERELT**

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Innenfor planområdet skal arealene disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder:	Boliger Offentlige bygninger (trafo)
Landbruksområder:	Særlig viktig landbruksområde
Offentlige trafikkområder:	Kjøreveg Gang- og sykkelveg Fortau
Friområder:	Friområder
Fellesområder:	Felles avkjørsel Felles lekeplass for barn

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i M = 1:500 eller 1:1000 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av tomten skal planeres og utnyttes. På kartet skal det angis tomtegrenser, VA-ledninger, kabler, forstøtningsmurer, adkomst, parkeringsareal og terrengmessig behandling med høydeangivelser.
- 2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.
- 2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen. Der det ikke er vist byggegrenser, eller det ikke er fastsatt andre spesielle bestemmelser, gjelder bygningslovens generelle avstandsbestemmelser. Ved endelig fastleggelse av plassering av og høyde på bebyggelsen skal det legges vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger.
- 2.4 Bygningene skal ha saltak eller avledede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. På tomt 26 er det tillatt med flatt tak.
- 2.5 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Kommunen kan bestemme utvendige farger på bygninger, herunder farge på tak.
- 2.6 Det skal på egen tomt, i fellesareal eller friareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek, jfr. rekkefølgebestemmelsene.
- 2.7 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon, steingjerder o.l. som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller på annen måte skal bevares.

- 2.8 Søppelspann, avfallscontainere, tomemballasje, tørkestativ, m.v. skal plasseres, og utendørslagring finne sted på en slik måte at det etter kommunens skjønn ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det i situasjonsplanen som følger gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- 2.9 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplan og -bestemmelser.
- 2.10 Kommunen kan gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene når særlige grunner foreligger.

3. BOLIGOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal benyttes til småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Den viste plassering av hus er ikke bindende. For hus som er vist som enebolig i kjede / tomannsbolig samt hus nr. 61 kan det bygges til tomtengrense. Det skal avsettes plass til en garasje og en biloppstillings-plass pr. bolig, på egen grunn eller i fellesanlegg.
- 3.2 Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m fra ferdig planert terreng. Der terrenget etter kommunens skjønn er slik at det er naturlig med underetasje, kan kommunen godkjenne ett underetasjeplan. Gesimshøyden skal i tilfelle ikke overstige 7,5 m fra planert terreng.
- 3.3 Uthus og frittliggende garasje som ikke oppføres i fellesanlegg, kan bare oppføres i 1 etasje. For eneboligtomt er maksimal størrelse 40 m², og for tomannsboliger/eneboliger i kjede 20 m² pr. bolig. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasjer/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 3.4 Utnyttelsesgrad: Utnyttelsesgraden av tomter, eksklusivt garasje og boder/drivhus settes til
- Eneboliger: Tillatt bruksareal BRA 350 m². Det tillates inkludert en utleieenhet pr. bolig. Maks bebygd del av tomt BYA er 35%.
- Enebolig i rekke: Utnyttelse inntil BRA 250 m². Maks bebygd del av tomt BYA er 45%.
- Tomannsboliger: Utnyttelse for hver boenhet kan være inntil BRA 200 m². Maks bebygd del av tomt BYA er 50%.
- 3.5 De boligtomtene som grenser mot landbruksområdet har plikt til å holde gjerde mot husdyr.
- 3.6 Før bygging på de lavtliggende tomtene (ikke fjellgrunn) skal det foretas undersøkelse av grunnforhold og nødvendig oppfylling for å unngå oversvømmelse ved flom.
- 3.7 Tomt nr. 55 kan bebygges med alternativ 2 eneboliger i rekke.
- 3.8 For tomt 26 er maks gesimshøyde 10,5m. Maks høyde på gesims skal ikke overstige 35,0. Tomt 26 kan bebygges med inntil 3 boenheter med maks BRA 350 m² eks garasjer.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 I områdene skal det anlegges kjøreveg og fortau med trafikkdelers, rabatter, grøfter og skråninger som vist på planen. Gangveger skal ha belysning.
- 4.2 Avkjørsler som ikke er vist på planen, skal godkjennes av vedkommende vegmyndighet. Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes i henhold til Statens vegvesens vegnormaler og forskrifter.

4.3 I frisktssonene ved vegkryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum. Tomteeier er pliktig til å holde vegetasjon nede.

4.4 Regulert rundkjøring i kryss Rosfjordveien/Hamranveien kreves opparbeidet som del av denne planen.

5. FRIOMRÅDER

5.1 Friområdene skal benyttes til park, turveger og lekeplasser. Kommunen skal se til at gjerdeplikt blir overholdt mot landbruksområdene.

5.2 Ballplass opparbeides som en del av lekeområdene i vestre del av feltet. Her inngår et 2,5 m høyt gjerde mot landbruksområdene.

6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 De 4 lekeplassene i området skal opparbeides samtidig med øvrige tilhørende tekniske anlegg. Lekeplassene skal være ferdig for hver utbyggingsetappe før det gis byggetillatelse for de boliger som naturlig tilhører den respektive lekeplass.

6.2 Ballplass skal opparbeides før noen av boliger (28 – 69) tas i bruk.

6.3 Det skal være etablert sikringstiltak mellom boligområde og friareal for tomt 26 før det gis brukstillatelse til boligen.

Lyngdal 9.3.2001

Asplan Viak Sør

Korrigert etter vedtak i Utvalgsak Plan og Drift 57/01: 23.03.01

Korrigert etter offentlig ettersyn: 22.10.01.

Korrigert iht kommunestyrets vedtak 14.03.02, sak 29.02.

Revidert etter mindre endring av planen vedtatt 28.8.2023, sak 43/2023



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Eli Grete L. Nøkland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 06 19

Mob.: 906 95 096

egln@sor.no



Einar Foss Kvavik

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

einar.kvavik@sor.no

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler | **40 40 80 73**

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40