

# Romsåsli 24

Romsåsen



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Delikat innredet enderekkehus med god planløsning, solrik beliggenhet og fine terrasser.

OMRÅDE  
**Romsåsen**

ADRESSE  
**Romsåslia 24, 4580 LYNGDAL**

Prisantydning  
**kr 3 490 000,-**

Omkostninger: **kr 100 950,-**  
Totalpris: **kr 3 590 950,-**  
Formuesverdi: **kr 785 911,-**  
Kommunale avgifter: **kr 16 516,- per år**



---

BRA-i: 127 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 132 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Rekkehus  
Byggeår: 2021  
Soverom: 2  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 2391 m<sup>2</sup>

**Anita Cecilie Gabrielsen**  
Eiendomsmegler

**404 08 073**  
**[anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no](mailto:anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Lister**  
Alleen 4, 4580 Lyngdal  
38 33 18 40  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# ROMSÅSLIA 24

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 156, bruksnummer 182, seksjonsnummer 1 i Lyngdal kommune.

### Areal

BRA - i: 127 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 132 m<sup>2</sup>

TBA: 31 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod under trapp.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod utvendig.

2. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken , Kontor , Bad , Bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

31 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Rekkehus: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik fra tegninger: I 1. etasje er det inntegnet et soverom og stue, men her er en innervegg fjernet og man kommer inn i en stor stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig og det er mulighet for å lage 3 soverom dersom man ønsker dette. For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2391 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Asfaltert tun og steinsatt område. Tomten er fordelt med eksklusive bruksområder i vedtektene.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i Romsåsen i en lang rekke med nyere boliger i et nyere boligfelt. Boligen ligger sør-/østvendt med fin utsikt mot Romsletta. Området har meget gode solforhold med kort avstand til flere fine turområder, gapahuk, samt kort avstand ned til Handesparken med de fleste fasiliteter, barnehage og barneskole. Romsåsen ligger ca. 4 km fra Lyngdal sentrum med ungdoms- og vidregående skole, Lyngdal sentrum og bykjernen med flere butikker.

### **Adkomst**

Fra E-39 på Rom, ta av mot Høyland og følg denne veien og skilting videre mot Romsåsen. Når man nærmer seg toppen, ta første avkjøring mot høyre og boligen ligger innerst til venstre og er merket med salgspakat fra Sørmeqleren.

### **Bygningssakkyndig**

Severinsen Takst AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taktekkingen er av papp og fra byggetiden. Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra terrenget ovenfor boligen og fra takterrasse. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Boligen har pulttak (det vil si at taket fller en retning) tekket med takbelegg/papp. Takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er spalter i gesimsene som indikerer at taket er luftet. Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret. Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret. Terrassene/verandaen er bygd i tre. Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Knirk i gulv i 2. etasje, er i dialog med husbygger. Det byttes filter på ventilasjonsanlegget hvert år av fagmann. Huset er malt i 2023/2024.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

### **Innhold**

Delikat innreder enderekkehus med gjennomgående god standard.

Gulvene er i hovedsak belagt med laminat og flis. Veggene malt i lyse fargetoner på glatte gipsflater.

Boligen har en praktisk planløsning. Lys og romslig stue med en åpen kjøkkenløsning. Stuen får godt med lys inn gjennom de store vindusflatene. Fra stuen er det utgang til en solrik og stor terrasse.

Sort kjøkken fra Strai med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, kaffemaskin, komfyr med microfunksjon og koketopp. Kjøkkenet har en praktisk utforming med rom for en god arbeidsplass. Mellom kjøkken og stue er det god plass til langbord ved spesielle anledninger.

Boligen er utstyrt med 2 bad, fordelt med ett i hver etasje. Begge badene er fliselagt med varmekabler i gulv. Badet i underetasjen er utstyrt med dusjnise med glassvegger, toalett og baderomsinnredning. Badet i 1. etasje er utstyrt med toalett, baderomsinnredning og opplegg for badekar. Eget vaskerom i tilknytning til badet i underetasjen.

Boligen har 2 soverom med god størrelse. Begge ligger i underetasjen.

I underetasje finner man en TV-stue som har flere bruksmuligheter. Her er det mulighet å sette opp en vegg for evt. et ekstra soverom.

Utvendig bod ved inngangspartiet og innvendig boder for lagring.

### **Standard**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Severinsen Takst AS den 31.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Vi legger til grunn ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon på faglig god utførelse på bygningen og har derfor gitt TG 0 på bygningsdeler nyere enn 5 år uten avvik. Fra direktoratet for byggkvalitet (dibk.no): "Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse." Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten. Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta. Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder. Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert. For øvrig må hele rapporten leses.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Utvendige trapper: Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Det er stor åpning mellom vegg og trapp opp til takterrasse/terrasse i øverste plan. Konsekvens/tiltak - Andre tiltak: Åpning mellom trapp og rekkverk bør tettes.

Innvendig > Overflater - gulv: Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er knirk i gulvene i stue/kjøkken. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Det er en pågående reklamasjonssak på gulvene ifølge eier.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: alle på kjøkkenet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber i boligen

### **Parkering**

Plass til flere biler på eiendommen.

### **Radonmåling**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved. Vedovn i stue. Varmekabler i flere rom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 16 516

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Stipulerte kommunal avgift 2024 kr. 16.516,- Inkluderer renovasjon, avgifter for vann og avløp, feie og branntilsynsavgift. Avgiften vil variere avhengig av forbruk,

### **Info eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune pr. dd.

### **Formuesverdi primær**

Kr 785 911

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 986 462

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Årlig velavgift**

Kr 300

### **Velforening**

Pliktig medlemskap i velforening.

### **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 FORHOLD**

---

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4225/156/182/1:

02.04.2013 - Dokumentnr: 257761 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lyngdal Kommune

Org.nr: 922 421 498

Tilbakekjøpsrett på gitte vilkår

Overført fra: Knr:4225 Gnr:156 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2021 - Dokumentnr: 156539 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vedlikehold av lekeplasser.

Se vedlegg.

17.11.2020 - Dokumentnr: 3344298 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 130/1170

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.01.2021. Det vil bli søkt om ferdigattest av utbygger når alle boligene i rekken er ferdig. det er utbyggers ansvar å få dette på plass.

Fremlagte tegninger fra Lyngdal kommune samsvarer med faktisk utforming. Det er dog etablert en tv-stue i underetasjen, hvor det på tegningene er tegnet inn et soverom. Rommene er godkjent til varig opphold og det er ikke nødvendig å søke om bruksendring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

14.01.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei inn til rekkeboligene. Det betales ikke noe kostnad for veien pr. dd.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan Romåsen - boligfelt, datert 17.06.2010 og Kommunedelplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdel, datert 03.09.2015. 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.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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, 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 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. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### **Prisantydning**

Kr 3 490 000

### **Totalpris**

Kr 3 590 950

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 87 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 100 950,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt

vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **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.

### **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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 8.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 92 600,00,- inkl. mva.

**Selger**

Kai Espen Varmedal

Jane Brit Imsland

**Oppdragsansvarlig - 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

**Salgsoppgavedato**

20.06.2024

---



Boligen er gjennomgående delikat innredet i harmoniske fargetoner.



Innholdsrikt og godt utstyrt Strai kjøkken med alle hvitevarer integrert.



Kjøkkenet har en naturlig avgrensning fra stua med plass til spisebord mellom stue- og kjøkkendelen.



Stuens utforming gir rom for møblering i soner.



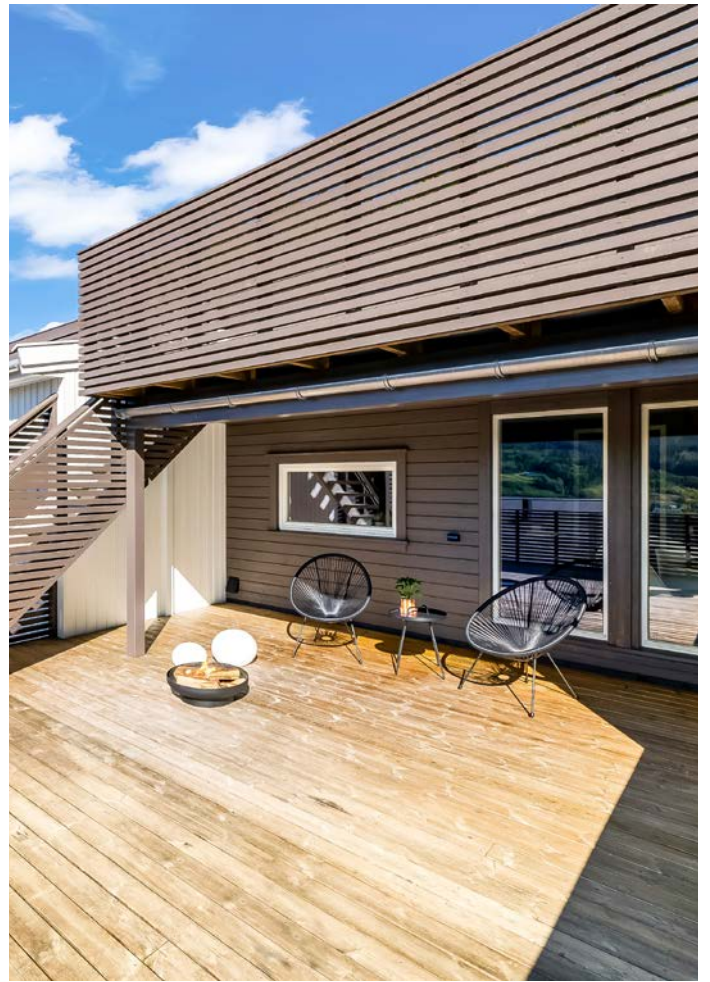
Store vindusflater gir godt med lys inn. Fra stuen er det dør ut til terrassen som er delvis overbygd.



Delikat og lyst innredet stue med god takhøyde.



Delvis overbygd og romslig terrasse som gjør det mulig å sitte ute selv ved dårlig vær.



På terrassen er det plass til sittegrupper og grillplass. Trappeadkomst opp til øverste terrasse.



Peisen står fint plassert slik at man kan nyte varmen og stemningen fra flere hold.



Tidløst og delikat innredet bad med fliser på gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med baderomsinnredning, toalett og opplegg til badekar.



I hjørnet er det gjort klart til å sette inn badekar.





Moderne og pent innredet bad med flislagte/malte vegger og flislagt gulv. Innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjnise.



Praktisk rom med flere bruksmuligheter.



Kontor i 1. etasje



Hovedsoverom - soverom 1 av 2 ligger i underetasjen.



Soverom 2 av 2 ligger i underetasjen.



Tilbaketrukket og usjenert terrasse.



På takterrassen kan man nyte utsikten. Terrassen er dimensjonert for å ha boblebad.

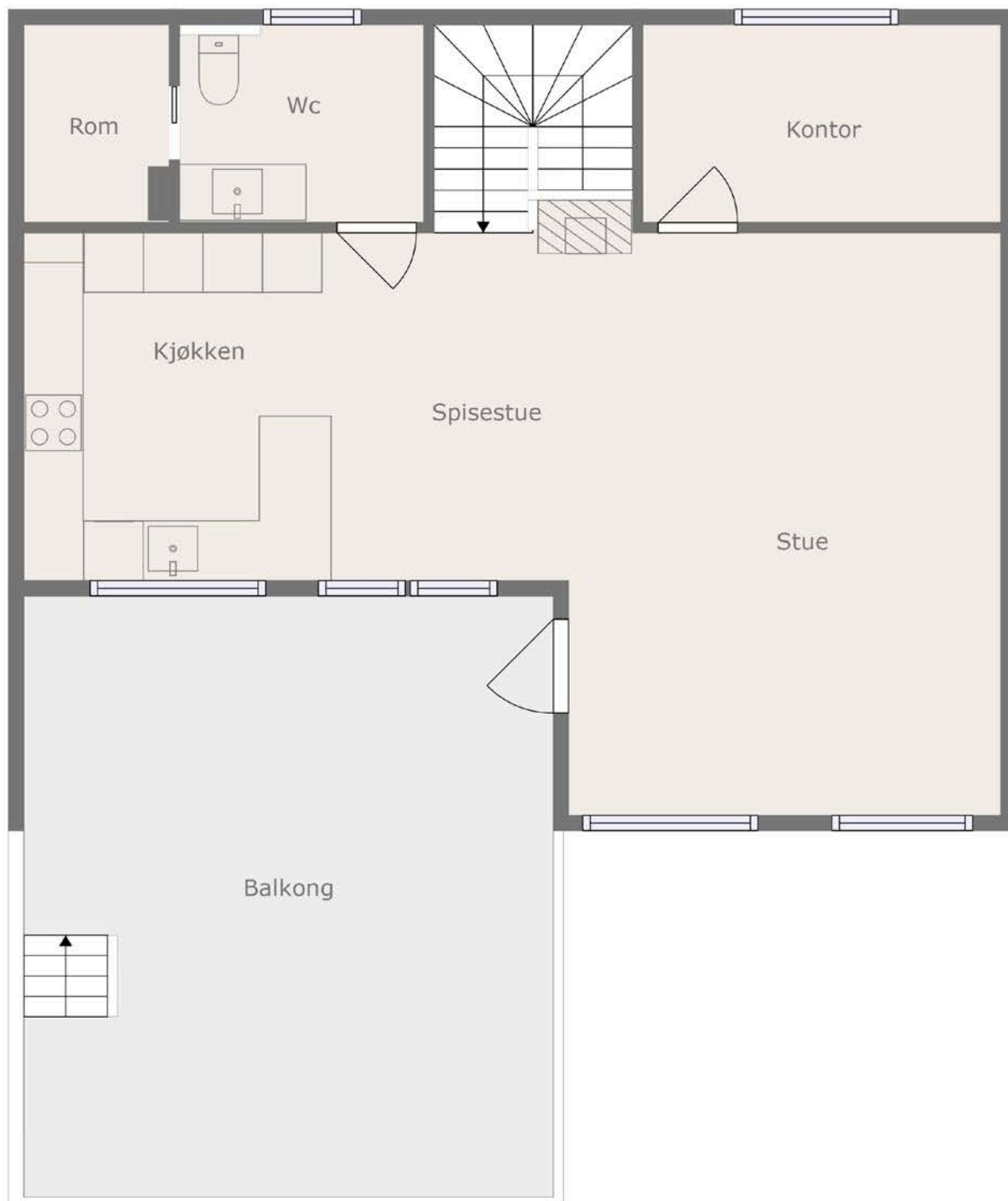


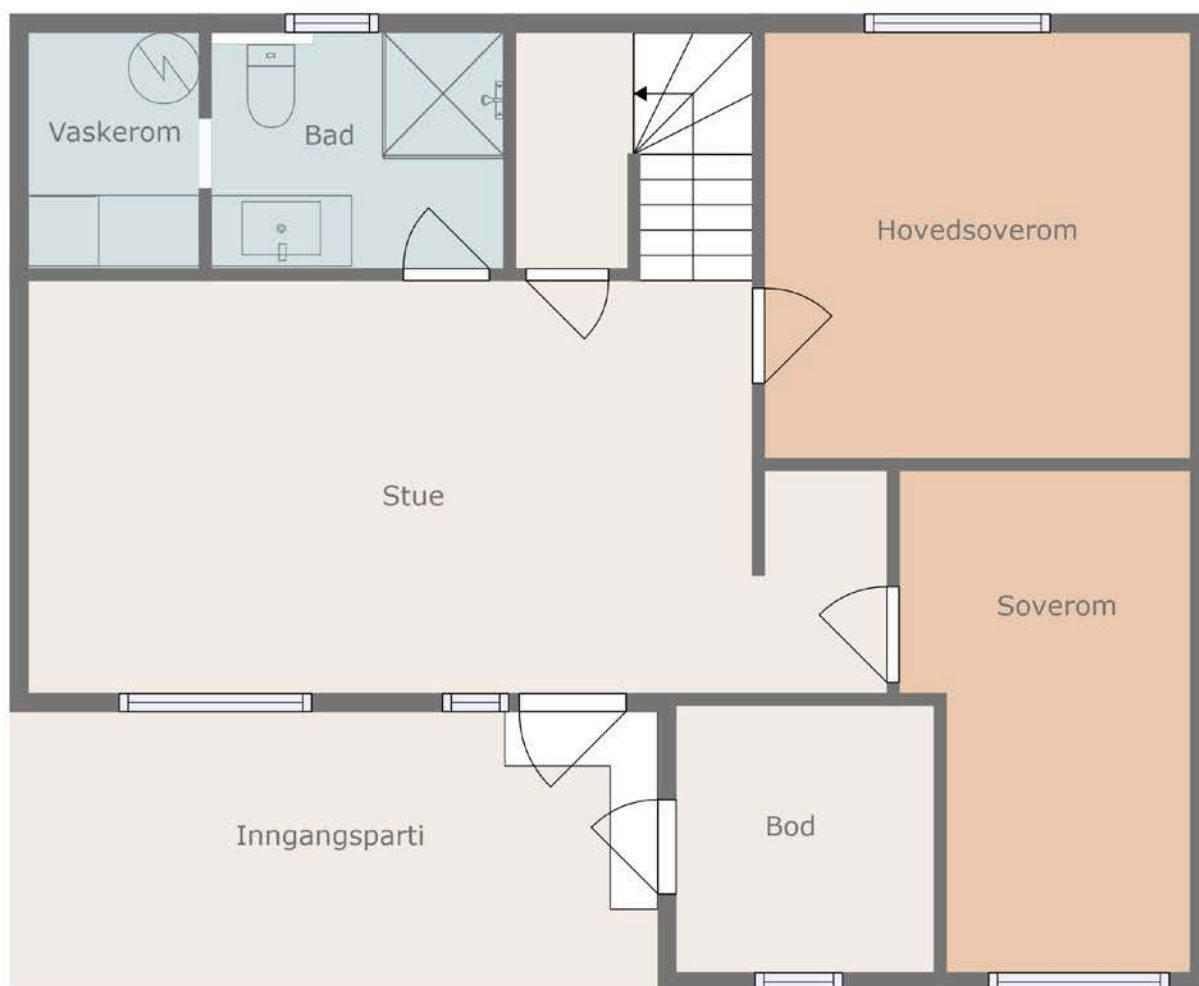


Området i front er asfaltert og steinsatt.



Rekkeboligene ligger i en blindtarm og boligen ligger innerst nærmest naturen og friområdet.





# Nabolagsprofil

Romsåslia 24 - Nabolaget Rom/Oftebro - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Romskogveien Linje 417	8 min	0.6 km
Rom terminal Linje NW192, 200, 237, 238, 250, 411	17 min	1.3 km
Snartemo stasjon Linje F5	27 min	25.8 km
Kristiansand Kjevik	1 t 12 min	

## Skoler

Å barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 17 klasser	20 min	1.4 km
Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 25 klasser	9 min	5.4 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	9 min	5.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	11 min	8 km

## Ladepunkt for el-bil

Obs Lyngdal	19 min
Lyngdal Supercharger	19 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

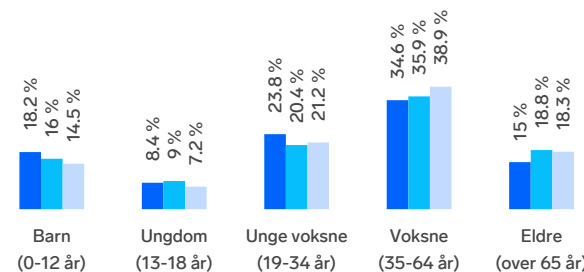
Bra 75/100



## 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 (1-5 år) 53 barn	22 min	1.6 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min	2.3 km
Nygård barnehage (0-5 år) 125 barn	5 min	2.8 km

## Dagligvare



Kiwi Alleen Senter	19 min	
Coop Obs Lyngdal Post i butikk	20 min	1.5 km




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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

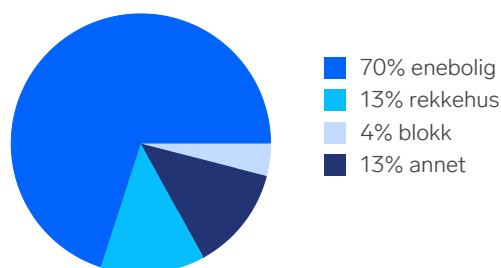
 **Gateparkering**  
Lett 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 85/100

## Sport

-  Romsbogen balløkke 16 min   
Ballspill 1.2 km
-  Å skole 18 min   
Ballspill, fotball, sandvolleyball 1.4 km
-  Fresh Fitness Lyngdal 19 min 
-  Lyngda fysikalske institutt 8 min 

## Boligmasse







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

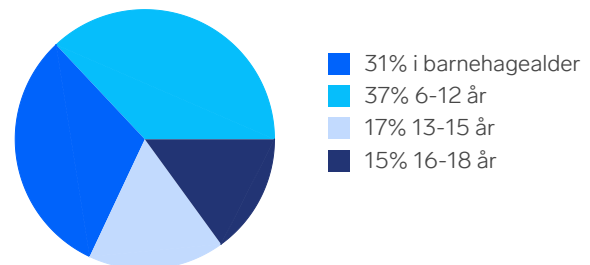
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Alleen Senter 20 min 
-  Apotek 1 Handelsparken Lyngdal 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier



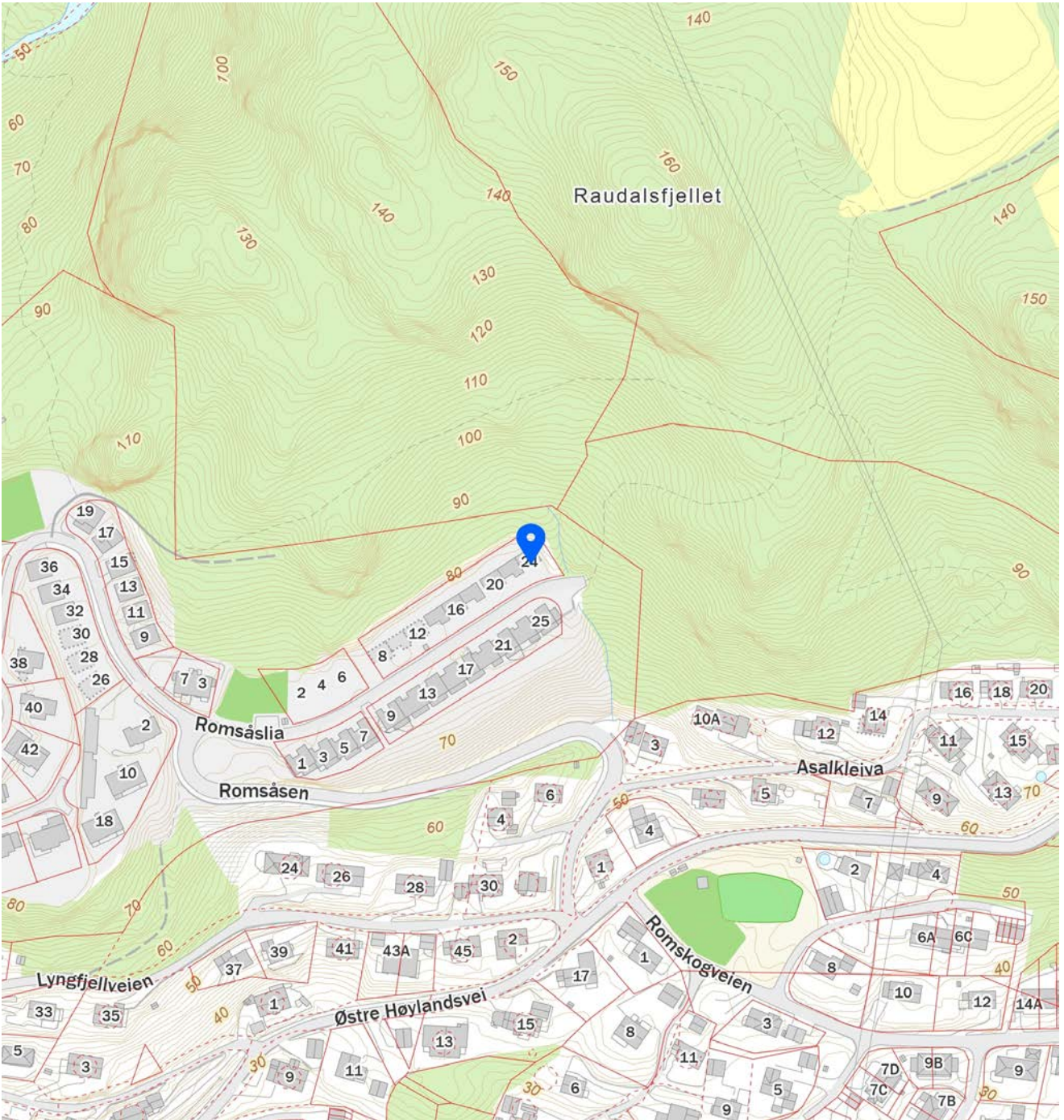
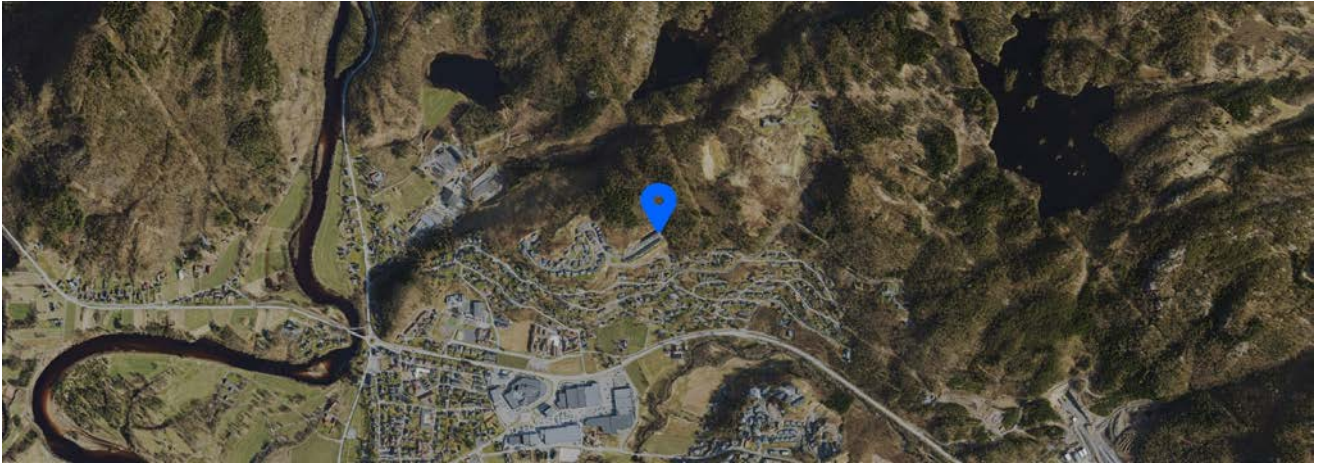
0%

43%

-  Rom/Oftebro
-  Lyngdal
-  Norge

## Sivilstand

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




# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Romsåslia 24, 4580 LYNGDAL

 LYNGDAL kommune

 # gnr. 156, bnr. 182, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.05.2024

Rapportdato: 13.06.2024

Oppdragsnr.: 20038-1493

Referansenummer: GU1960

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank



SEVERINSEN TAKST



Medlem av

Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringsseidommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller [post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)



Rapportansvarlig

*Frank Severinsen*

Frank Severinsen

Uavhengig Takstingeniør

[post@takstmann-severinsen.no](mailto:post@takstmann-severinsen.no)

904 24 166



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp og fra byggetiden. Taket er besikket fra bakkenivå, fra terrenget ovenfor boligen og fra takterrasse.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Boligen har pulttak (det vil si at taket fller en retning) tekket med takbelegg/papp.

Takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er spalter i gesimsene som indikerer at taket er luftet.

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålppe og peis med innsats.

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.

Dørene har karmen og dørblad av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.

Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har fall til sluk. Det er ca. 15 cm. høydeforskjell på gulvet fra døra til kanten av dusjkabinettet. Ved dør er det ca. 15 mm. terskel/oppkant. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg

forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for dusj/badekar. Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og opplegg for dusj/badekar.

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

#### Bad/vaskerom

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt.

Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt og har fall til sluk i dusj. Det er ca. 1 cm nedsenket gulv under dusjkabinett og ca. 1 cm. høydeforskjell på gulvet fra døra til kanten av dusjkabinettet. Ved dør er det ca. 15 mm. terskel/oppkant. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert. Inne på vaskerommet eller det tekniske rommet er det lite fall til sluk, men dette vil renne til sluk før det renner ut av rommet.

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i 1. etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom/vaskerom.

Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsventiler i andre oppholdsrom.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon utover kursfortegnelde på anlegget i sikringsskapet og jeg forutsetter at det ligger samsvarserklæring på boligmappa.no

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong. Det er brukt ringmurselementer som forskaling og selve betongmuren kan ikke ses.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. I gårdsplass er det godt fall bort fra huset.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

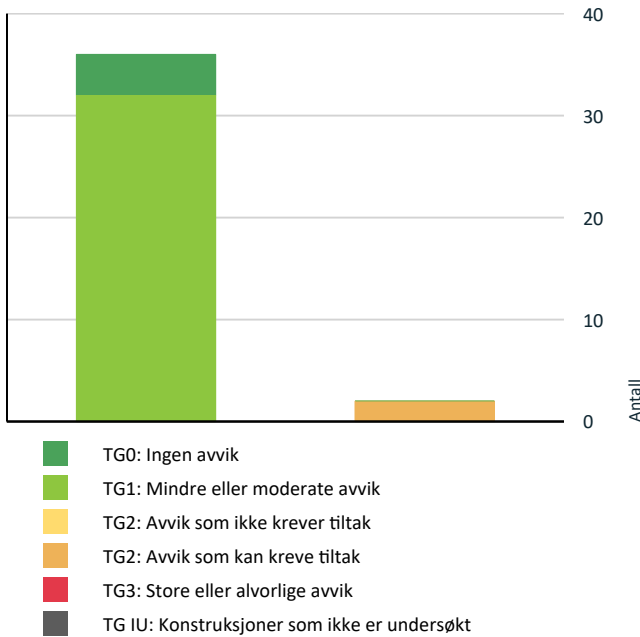
Avvik fra tegninger: I 1. etasje er det inntegnet et soverom og stue, men her er en innervegg fjernet og man kommer inn i en stor stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig og det er mulighet for å lage 3 soverom dersom man ønsker dette.

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstopdraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vi legger til grunn ferdigattest som tilstrekkelig dokumentasjon på faglig god utførelse på bygningen og har derfor gitt TG 0 på bygningsdeler nyere enn 5 år uten avvik.

Fra direktoratet for byggkvalitet (dibk.no):

"Alle boliger og senere byggearbeider på boligen som er søknadspliktige, skal avsluttes med ferdigattest. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse." Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Rekkehus

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse som er gitt i januar 2021 - Boligen er mest sannsynligvis oppført i 2020.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Huset er malt i 2023/2024 ifølge eier



### TO 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

## UTVENDIG

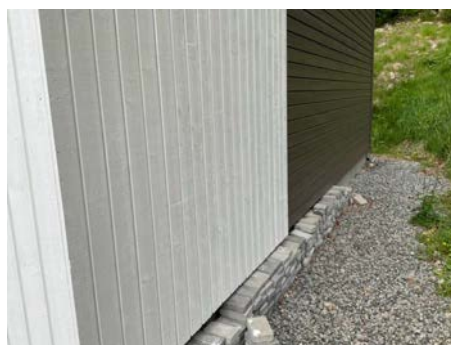
### TO 1 Takteking

Taktekkingen er av papp og fra byggetiden. Taket er besikket fra bakkenivå, fra terrenget ovenfor boligen og fra takterrasse.



### TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.



### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

Boligen har pulttak (det vil si at taket fller en retning) tekket med takbelegg/papp. Takkonstruksjonen er gjenledd og ikke tilgjengelig for kontroll. Det er spalter i gesimsene som indikerer at taket er luftet.



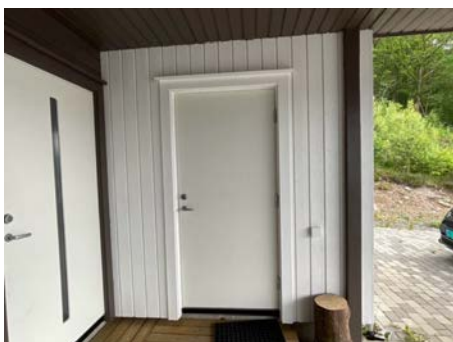
## TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



## TG 1 Dører

Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

## TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av tre i forbindelse med terrassene/verandaene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stor åpning mellom vegg og trapp opp til takterrasse/terrasse i øverste plan.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpning mellom trapp og rekkverk bør tettes.



Åpning mellom trapp og rekkverk bør tettes.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

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



## TG 2 Overflater - gulv

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulvene i stue/kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en pågående reklamasjonssak på gulvene ifølge eier.

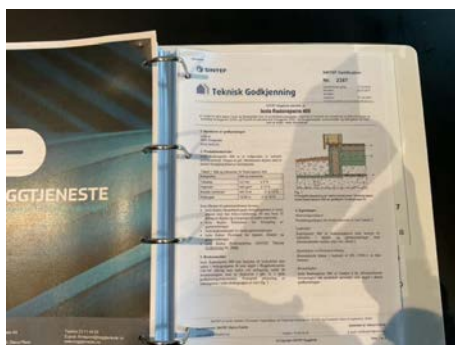


### 📌 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpte gulv.

### 📌 TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



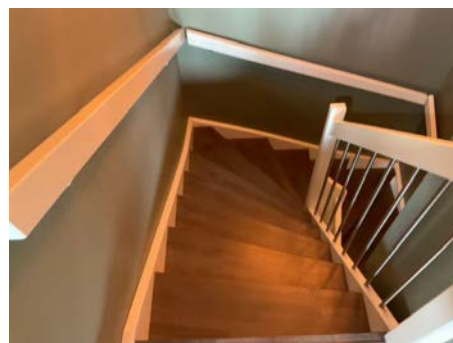
### 📌 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med innsats.



### 📌 TG 1 Innvendige trapper

Trappene har vanger, trinn og rekkverk av tre.



### 📌 TG 1 Innvendige dører

Dørene har karmen og dørblad av tre.

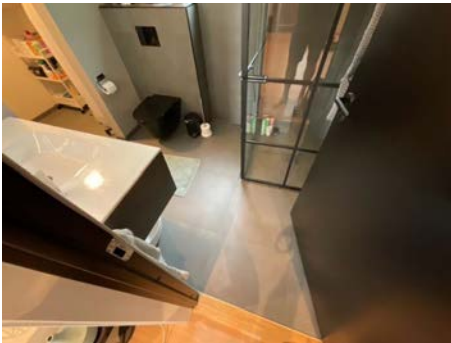
## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

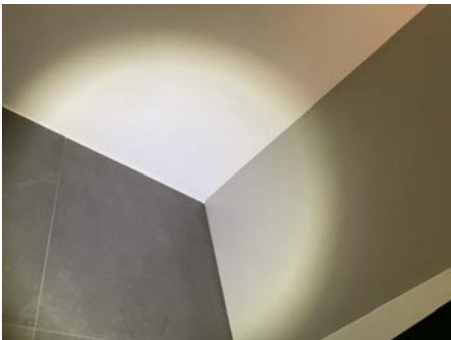
Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater Gulv

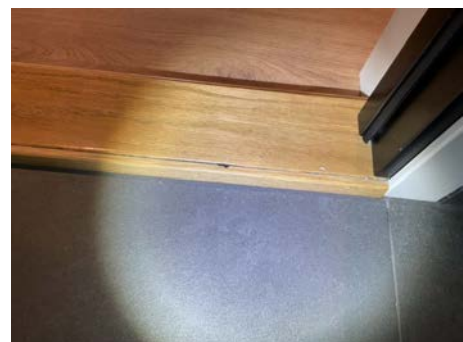
Gulvet er flislagt og har fall til sluk i dusj. Det er ca. 1 cm nedsenket gulv under dusjkabinett og ca. 1 cm. høydeforskjell på gulvet fra døra til kanten av dusjkabinettet. Ved dør er det ca. 15 mm. terskel/oppkant. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert. Inne på vaskerommet eller det tekniske rommet er det lite fall til sluk, men dette vil renne til sluk før det renner ut av rommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

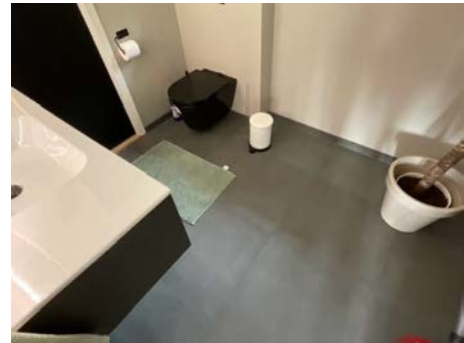
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.



## 2. ETASJE > BAD

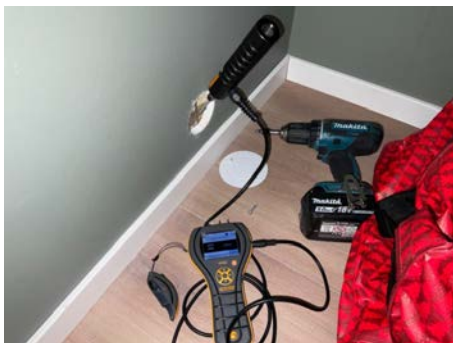
### 📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## 2. ETASJE > BAD

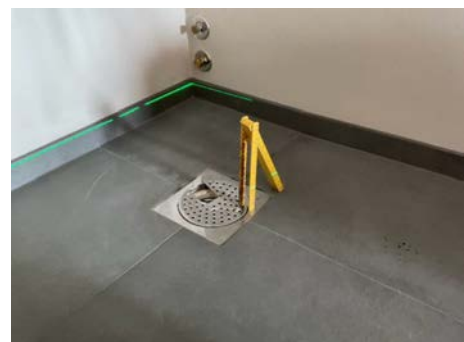
### 📌 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har fall til sluk. Det er ca. 15 cm. høydeforskjell på gulvet fra døra til kanten av dusjkabinettet. Ved dør er det ca. 15 mm. terskel/oppkant. Det er termostat på vegg som indikerer at det er varmekabler i gulvet. Funksjon er ikke kontrollert.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)



## 2. ETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for dusj/badekar.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet og rommet er nyere enn 5 år og brukstillatelse foreligger. Jeg valgte derfor å gjøre fuktsøk inne på våtrommet. Det var ingen unormale funn ved søk etter fukt på tilgjengelige steder.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i 1. etasje.



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og aggregatet er plassert i teknisk-rom/vaskerom. Det er avtrekksventiler fra våtrom og friskluftsentilanter i andre oppholdsrom.



### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*



# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon utover kursfortegnelse på anlegget i sikringsskapet og jeg forutsetter at det ligger samsvarserklæring på boligmappa.no

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.

**2020**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

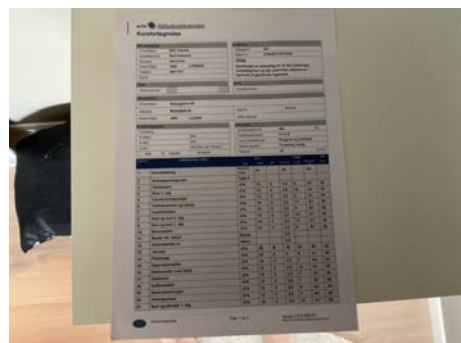
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fundamentering og grunnforhold er ikke synlig for kontroll. Det er fjell i området og boligen er sannsynligvis fundamentert på sprengstein på fjell.

### ⓘ TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lave grunnmurer av betong. Det er brukt ringmurselementer som forskaling og selve betongmuren kan ikke ses.



### ⓘ TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt. I gårds plass er det godt fall bort fra huset.



### ⓘ TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll og jeg har ikke mottatt info om materialtype eller alder. Jeg legger til grunn at rørene er av plast og fra byggeåret.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

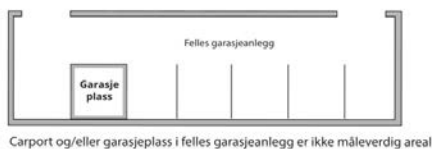
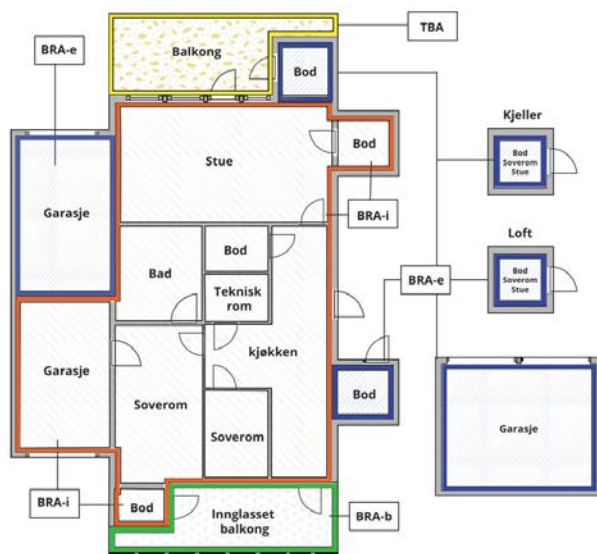
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	66			66	31		66
1. Etasje	61	5		66			66
<b>SUM</b>	<b>127</b>	<b>5</b>			<b>31</b>		<b>132</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>132</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Bod		
1. Etasje	Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod under trapp	Bod utvendig	

### Kommentar

Takterrasse på øverste plan har et areal på ca. 11 m2. Veranda med utgang fra stue har et areal på ca. 31 m2. Arealene må ses på som omtrentlig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Avvik fra tegninger: I 1. etasje er det inntegnet et soverom og stue, men her er en innervegg fjernet og man kommer inn i en stor stue. Tiltaket er ikke søknadspliktig og det er mulighet for å lage 3 soverom dersom man ønsker dette.

For øvrig ser planløsningen på boligen ut til å stemme overens med mottatte tegninger. Jeg gjør oppmerksom på at jeg kun har kommentert vesentlig endringer i planløsninger eller tiltak som normalt ville vært søknadspliktige. Jeg har ikke kontrollert fasader, terrasser eller lignende i forbindelse med takstoppraget, utover oppmåling av terrasser/verandaer. Jeg har ikke kontrollert lovlighet utover det som fremkommer i rapporten. Se vedlagte tegninger i prospekt eller kontakt megler for mer info.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	123	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.5.2024	Frank Severinsen	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	156	182		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Romsåslia 24

### Hjemmelshaver

Imsland Jane Brit, Varmedal Kai Espen

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 300 000	2022

# Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2024		Gjennomgått	7	Nei
Byggetillatelse	06.05.2020		Gjennomgått	7	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	07.06.2024	Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter. Jeg har gått gjennom relevante dokumenter i saken. Sidetall er bare stipulert.	Gjennomgått	100	Nei
Tegninger	23.09.2019	Viser 2 boliger og er utarbeidet av Karl-Petters tegnestue arkitekttjenester	Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.01.2021	Nybyggern AS	Gjennomgått	2	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GU1960>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Romsåslia 24, 4580 LYNGDAL

04 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Romsåslia 24	Romsåslia 24	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Desember 2022

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00028726461

## Informasjon om selger

Hovedselger

Varmedal, Kai Espen

Medselger

Imsland, Jane Brit

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Knirk i gulv i 2. etasje, er i dialog med husbygger.

Det byttes filter på ventilasjonsanlegget hvert år av fagmann. Huset er malt i 2023/2024.

## Boligselgerforsikring



---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93696050**

Kommune: 4225 Lyngdal  
Eiendom: 4225/156/182/0/1

## Eiendomsgrenser








- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste







Målestokk 1:1000  
Dato: 23.5.2024









## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 156, Bruksnr 182, Seksjonsnr 1	<b>Kommune:</b>	4225 Lyngdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	201 Rom-Bringsjord
Veiadresse:	Romsåslia 24, gatenr 4090	<b>Valgkrets:</b>	4 Å
(fra bruksenhet)	4580 Lyngdal	<b>Kirkesogn:</b>	5150101 Lyngdal
Oppdatert:	06.05.2020	<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>	17.11.2020	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	130/1 170
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	2 391,2 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
Seksjonering	Forretning:	11.11.2020	Etablert/Endret	4225/156/182	0,0
	Matrikkelført:	11.11.2020	Etablert/Endret	4225/156/182/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4225/156/182/0/9	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Romsåslia 24	Bolig	130,0	Kjøkken	5	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	104,0	Rammetillatelse:	06.05.2020
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	130,0	Igangset.till.:	06.05.2020
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	14.01.2021
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300803536			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		65,0		65,0				
H02			65,0		65,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

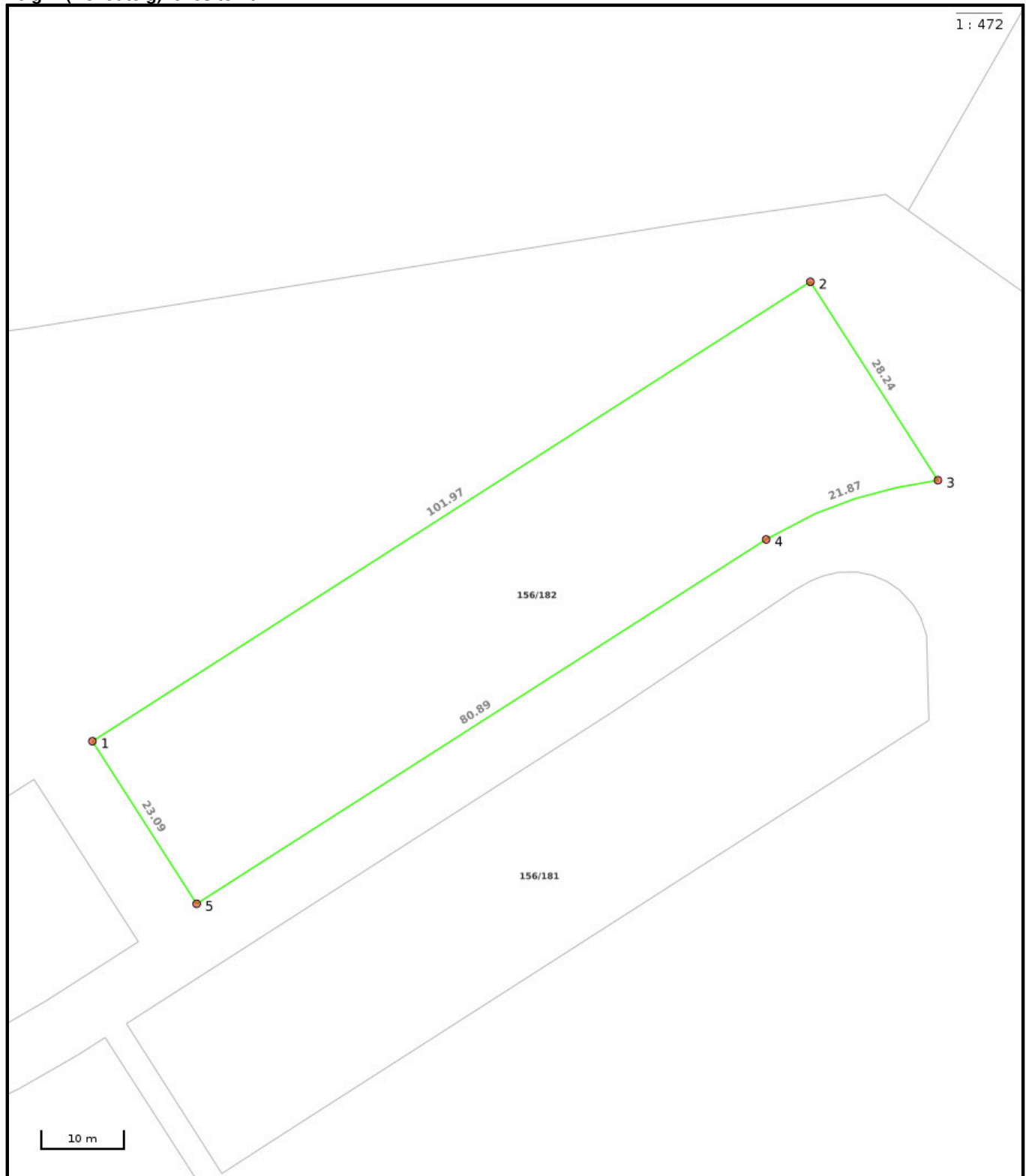
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

- |   |
|---|
| ○ Bygningspunkt   |
| △ Sefrak kulturminne<br><small>se <a href="https://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

### 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](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater**

**Areal:** 2 391,20m<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	6 448 248,76	388 579,23	101,97m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 448 311,20	388 659,85	28,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 448 288,87	388 677,13	21,87m	Terrengmålt	10	-51,67	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 448 280,04	388 657,30	80,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 448 230,50	388 593,36	23,09m	Terrengmålt	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**NYBYGGERN AS**  
Lensmannsbakken 2

**4580 LYNGDAL**

### Midlertidig brukstillatelse for

<b>Saksnr</b> 2020/3715		<b>Løpenr</b> 1308/2021	
<b>Eiendom/byggested</b> Romsåslia 24			
<b>Gnr</b> 156	<b>Bnr</b> 182	<b>Festenr</b>	<b>Seksjonsnr</b> 1

#### Tiltakshaver og ansvarlig søker:

**NYBYGGERN AS**

<b>Vedtak</b>	<b>datert</b>
Rammetillatelse for hele tiltaket og IG for deler av tiltaket , vedtaks nr. 276/2020	06.05.2020

<b>Nye søknadsdokumenter</b>	<b>mottatt</b>
Søknad om midlertidig brukstillatelse for Romsåslia 24, gbnr 156/182 seksjon 1	08.01.2020

#### Spesifikasjon

##### Tiltaket/byggets art

Bygging av 9 eneboliger i rekke på eiendommen gnr. 156, bnr. 182. Seksjon 1 er nå ferdigstilt.

<b>Vedtak fattet av</b>	<b>Vedtak dato</b>	<b>Vedtaksnr.</b>
Kommunedirektøren	14.01.2021	28/2021

##### Merknader

Fra Nybyggern AS foreligger søknad om midlertidig brukstillatelse for enebolig i rekke på gbnr 156/182 seksjon 1, Romsåslia 24, datert 08.01.202.

Det opplyses i søknaden at tiltaket per i dag har tilstrekkelig sikkerhetens nivå til å bli tatt i bruk. Det vil bli søkt om midlertidig brukstillatelse for de andre seksjonene etter hvert som de blir ferdigstilt. Når alle seksjonene er ferdigstilt, vil det bli søkt om ferdigattest for hele tiltaket.

Det anslås fra ansvarlig søker(pr.tlf) at det vil ta ca 5 år.

**Nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggeteknisk forskrift § 4-1 skal fremlegges av de ansvarlige foretak innenfor de respektive ansvarsområder.**

**Dokumentasjonen skal overleveres til byggverkets eier.**

#### Feier:

Har bygget pipe?	Nei		Ja	X	Antall	1
------------------	-----	--	----	---	--------	---

#### Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 2.000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

#### Vilkår

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Midlertidig brukstillatelse gjelder kun seksjon 1, Romsåslia 24. |
| 2 | Søknad om ferdigattest må innsendes innen 01.01.2026*.           |

\* Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. PBL § 21-10, 3.ledd, siste punkt.

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.

Vennlig hilsen

**Jan Martinsen**  
Byggesaksbehandler

Sted: Lyngdal, Dato: 14.01.2021

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

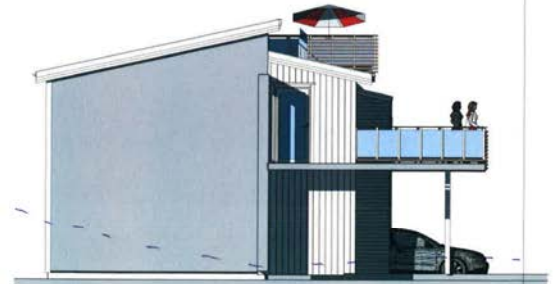


øst  
1 : 100

sør  
1 : 100



nord  
1 : 100



vest  
1 : 100

#### REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder
C	24.09.19	AKK	Balkonen er redusert med 80cm i bredde, vinduer, terrasser ect endret
B	29.09.17	AKK	endret balkong, rekkverk, avv. 2 bod under trappe, skaprom og v.c. etc.
A	22.08.17	AKK	skisse mellom leilighetene er senket

#### TILTAK

Tiltaksnavn	Romsåsen B1 Alt. 1-9 stk i rekke
Byggesaksnummer	Romsåsen
Byggesaksnavn	Lyngdal
Prosjekt	Prosjekt nummer
B	leiligheter i rekke



#### ANSVARLIG

<b>PROSJEKTERENDE</b>
Karl-Petters Tegnestue as
Adresse
Naveråsen 4
Telefon
95885744
Epost
pekliste@online.no

#### TEGNING

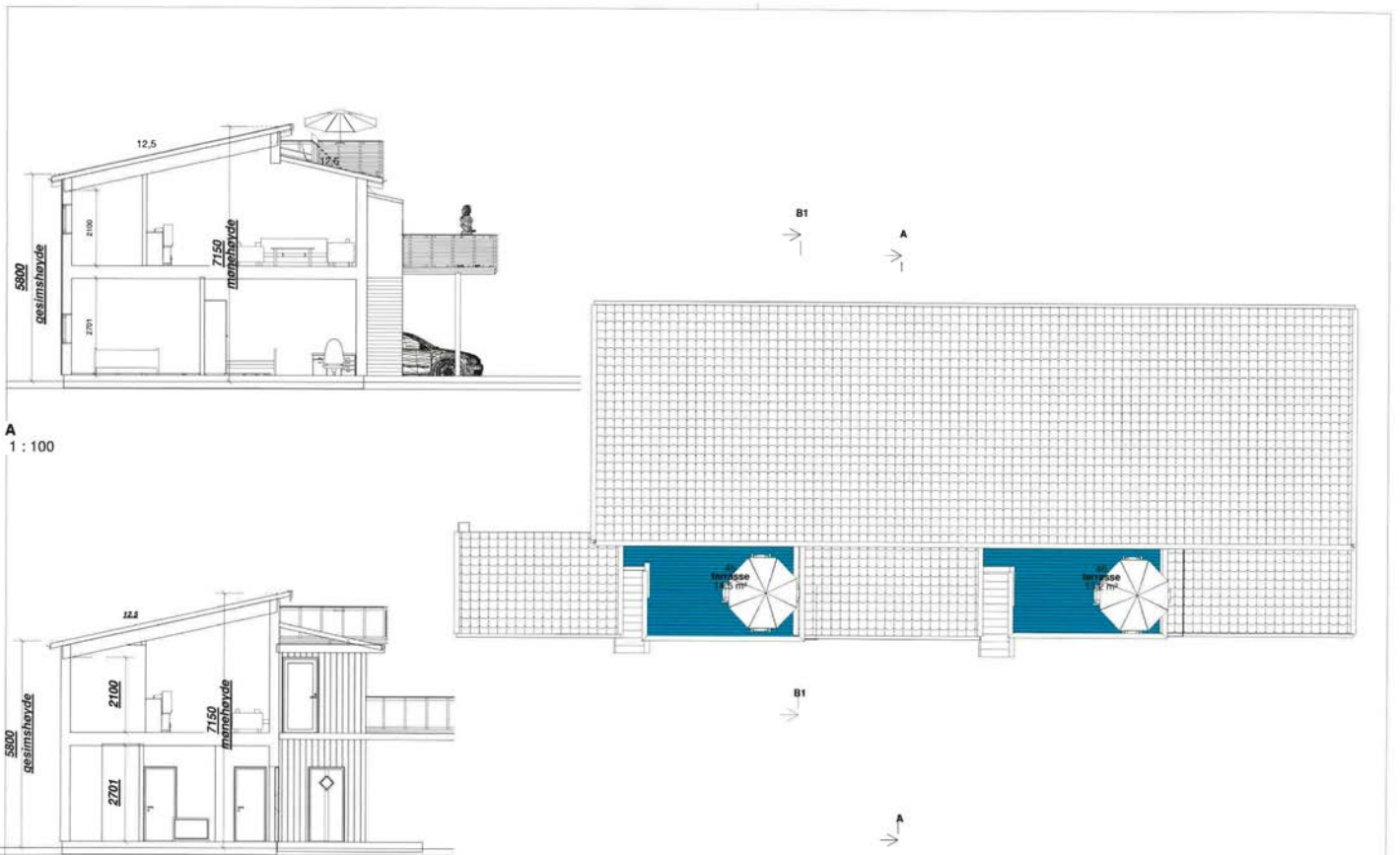
Type	fasader	Dato	12.05.17
Tegnet av		Målestokk	
Kontrollert av	KPK		
Original			1 : 100





BYA = 104.2 pr bolig  
 BYA TOTAL = 937.8  
 BRA = 126.5 pr bolig OPPV  
 BRA TOTAL = 1138.5 OPPV

<b>REVISJONER</b>	
Rev.	Date
<b>A. 23.09.12</b> Deltakere/alternene, car-park utlag	
Rev.	Date
<b>TILTAK</b>	
Utsnitt:	Romben B1: Alt. 1-6 stk i rekke
Fagperson:	Romben
Utsnitt:	
Kommune:	Lynghol
Prosjekt:	8 leiligheter i rekke
Prosjekt nummer:	
<b>ANSV. PROSJEKTERENDE</b>	
Firma:	Karl-Petters Tegnesteue as
Adresse:	Mønsterveien 4
Telefon:	95885744
E-post:	pekriste@online.no
<b>TEGNING</b>	
Tittel:	PLANER
Teipes nr.:	32.65.12
Kontrollert av:	KPK
Original:	1 : 100



A  
1 : 100

REVISJONER			
Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

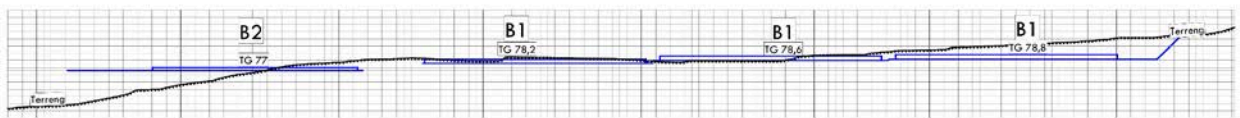
TILTAK	
Tiltaksnavn Romsløsen B1 Alt. 1-9 sikk i rekke	
Byggesaks Romsløsen	Grnr./Bnr.
Kommune Lyngdal	Prosjekt nummer
Prissett 8 leiligheter i rekke	



ANSVARLIG	
<b>PROSJEKTFØRENDE</b>	
Karl-Petters Tequestue AS	
Adresse Naveråsen 4	
Telefon 95885744	
E-post pekris@online.no	

TEGNING			
Tittel Snitt		Dato 22.08.12	
Tegnet av		Målestokk	
Kontrollert av KPK		1 : 100	
Original			

# Snitt A-A



Plystøem: Nybyggem					
Prosjekt: Havnens Skolepøl				LINDEND AS	
Prosjektforfatter				Kontrollert av	
Dato:	Kostnad:	Budsjett:	Minutene:	Side/antall:	
02.03.2020	1.500	1.500		2020	
Prosjekt utførende: Lindend Alaskin AS				Kontrollert av:	
Planlegging				Tegnet av:	
Plassering B1-B2				Revisjon:	
Tilbakemelding:				Auking / Spørsmål:	



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.05.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Romsåslia 24, 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	201311
Navn	Kommuneplan for Lyngdal 2014 - 2025 arealdelel
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201311/Dokumenter/Kommuneplan%20bestemmelser_m%20kommunens%20layout.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 391 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201008
Navn	Romåsen - boligfelt
Platype	Eldre reguleringsplan

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.06.2010
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201008/Dokumenter/201008%20Romåsen%20bestemmelser%20reguleringsendring%2C%20signert.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4225/201008/Dokumenter/201008%20Romåsen%20bestemmelser%20reguleringsendring%2C%20signert.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 391 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-blokkbebyggelse <b>Feltnavn</b> B1

---



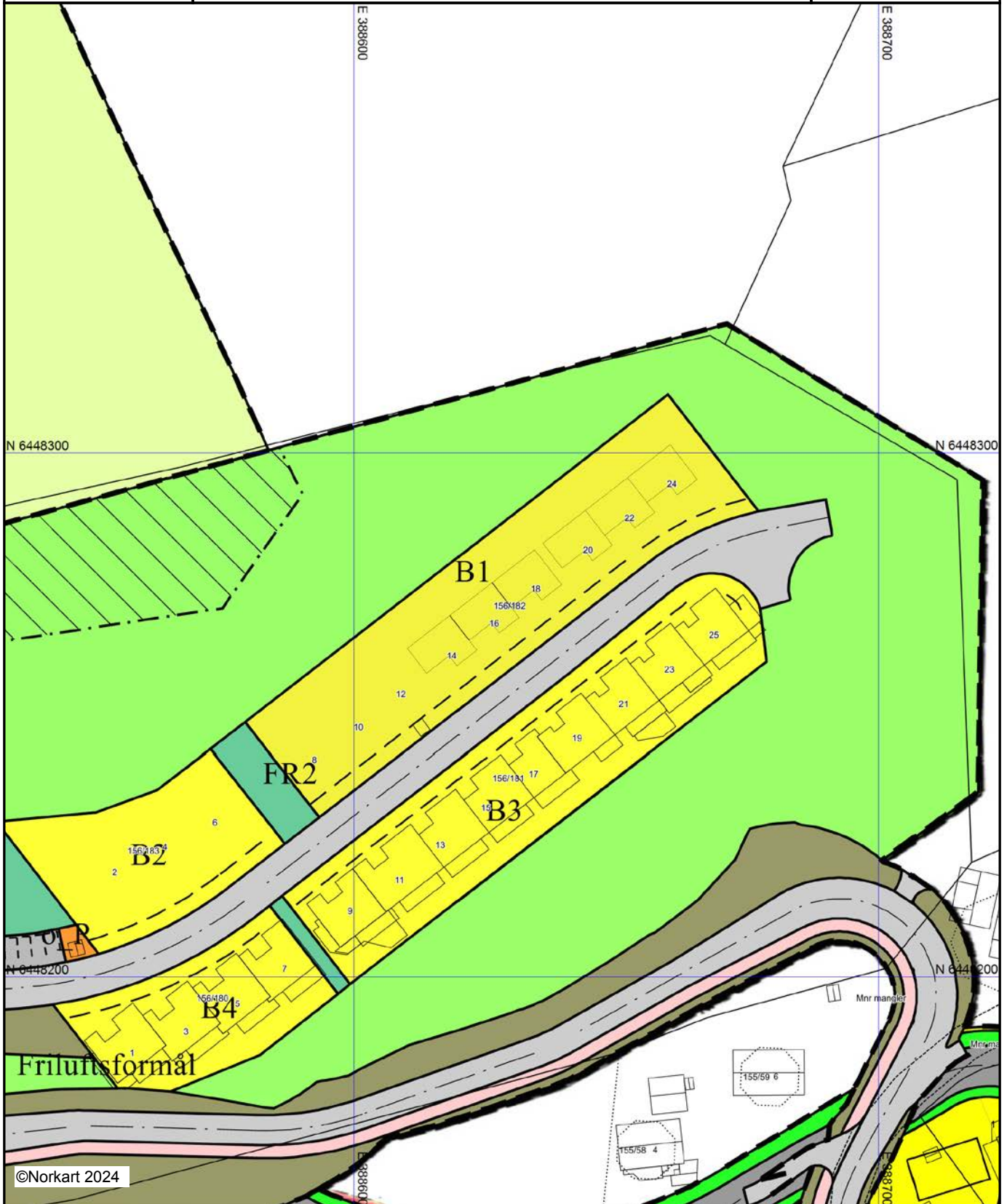
Lyngdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 156/182/0/1  
Adresse: Romsåslia 24  
Utskriftsdato: 23.05.2024  
Målestokk: 1:1000









UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

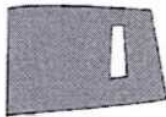
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjer i boligområder
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friluftsmål
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



## Bestemmelser til reguleringsplan for boliger Romåsen med adkomstveg via Høylandsvegen

Plankart datert 07.05.12.

### §1 Forholdet til eldre planer.

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

### §2 Byggeområder

#### § 2.1 Fellesbestemmelser for byggeområdene

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

Det skal sikres at boliger ikke utsettes for skadelig radon.

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

#### § 2.2 Byggeområde B1 - B4

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

Høyder:

B1:

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

4 eller 5 enheter skal ligge på hvert nivå.

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

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

Maksimalt BYA i B1 skal ikke overskride 45 %

Høyder:

B2:

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

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 76

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

Maksimalt BYA i B2 skal ikke overskride 40 %



Høyder:

B3:

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

2 - 4 enheter skal ligge på hvert nivå.

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

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

Maksimalt BYA i B3 skal ikke overskride 55 %

Høyder:

B4:

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

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

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

Maksimalt BYA i B4 skal ikke overskride 55%

### §2.3 Byggeområde B5 og B6

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

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

Høyder:

B5:

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

Høyde for ferdig gulv i underetasje skal ligge på kote 75.5

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

Maksimalt BYA i B5 skal ikke overskride 40%

Høyder:

B6:

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

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

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

Maksimalt BYA i B6 skal ikke overskride 55%

### §2.4 Byggeområde B7

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

Høyder:

B7:

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

2 enheter skal ligge på hvert nivå.

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

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

Maksimalt BYA i B7 skal ikke overskride 40%

#### §2.5 Byggeområde B8

Området skal benyttes til 2-mannsboliger med til sammen 6 boenheter. Det skal være en garasje og én biloppstillingsplass til hver boenhet. Til hver bolig tillates én garasje på inntil 25 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 støpt 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 snooplag 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 byggegroper 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 snooplag 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



# Lyngdal kommune

Adresse: Postboks 353, 4577 Lyngdal

Telefon: 38334000

Utskriftsdato: 23.05.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lyngdal kommune

Kommunenr.	4225	Gårdsnr.	156	Bruksnr.	182	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Romsåslia 24, 4580 LYNGDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 210,45 kr
Feiing	434,00 kr
Renovasjon	3 635,00 kr
Vann	1 649,16 kr
<b>Sum</b>	<b>7 928,61 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnement vann	1 stk	1 628,00 kr	1/1	0 %	1 628,00 kr	814,00 kr
Målt forbruk vann	134 m3	19,61 kr	1/1	0 %	2 627,74 kr	2 627,74 kr
Forskudd vann	138 m3	21,08 kr	1/1	0 %	2 909,04 kr	1 454,52 kr
Fradrag for innbetalt forskudd vann	-100 m3	19,61 kr	1/1	0 %	-1 961,00 kr	-1 961,00 kr
Abonnement avløp	1 stk	2 041,00 kr	1/1	0 %	2 041,00 kr	1 020,50 kr
Målt forbruk avløp	134 m3	25,01 kr	1/1	0 %	3 351,34 kr	3 351,34 kr
Forskudd avløp	138 m3	28,76 kr	1/1	0 %	3 968,88 kr	1 984,44 kr
Fradrag for innbetalt forskudd avløp	-100 m3	25,01 kr	1/1	0 %	-2 501,00 kr	-2 501,00 kr
Grunngebyr renovasjon bolig	1 stk	973,00 kr	1/1	0 %	973,00 kr	486,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr bolig pr. boenhet	1 stk	3 608,00 kr	1/1	0 %	3 608,00 kr	1 804,00 kr
Rabatt samarbeid bolig, renovasjon	1 stk	-544,00 kr	1/1	0 %	-544,00 kr	-272,00 kr
Feie- og branntilsynsavgift	1 stk	415,00 kr	1/1	0 %	415,00 kr	207,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>16 516,00 kr</b>	<b>9 016,54 kr</b>

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

## Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Lyngdal	Postboks 353, 4577 Lyngdal	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@online.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 41	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4225	Lyngdal	156	182	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 577 670	Romåsen Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	130		13				25				37			49
2	B	130		14				26				38			50
3	B	130		15				27				39			51
4	B	130		16				28				40			52
5	B	130		17				29				41			53
6	B	130		18				30				42			54
7	B	130		19				31				43			55
8	B	130		20				32				44			56
9	B	130		21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 1170				Nevner: = 1170											

 17/10-20 H.F.  
 Rett kopi bekreftes:


Dato	Innsenderens underskrift
7/10-20	<i>S. Grindheim</i>

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 7/10-20 Innsenderens underskrift

S. Will

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

17/11-20 47  
Rett kopi bekreftes:






8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Lyngdal 7/10-20	Hjemmelshavers underskrift <i>Ivar Henning Persson</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Ivar Henning Persson for orgnr. 989 577 670
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 4225	Kommunens navn Lyngdal	Gårdsnr. 156	Bruksnr. 182	Festnr.
Dato 12/11-20	Underskrift <i>Torstein Seland</i>	Stempel  LYNGDAL KOMMUNE		

Dato 7/10-20	Innsenderens underskrift <i>S. Ailla</i>
-----------------	---

 12/11-20 11:11  
 Rettkopi bekreftes


**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skrives du telleren til seksjonen. Nederst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			157
62				86				110				134			158
63				87				111				135			159
64				88				112				136			160
65				89				113				137			161
66				90				114				138			162
67				91				115				139			163
68				92				116				140			164
69				93				117				141			165
70				94				118				142			166
71				95				119				143			167
72				96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:						Nevner =									

Dato: 7/10-20      Innsenderens underskrift: *S. Antik*

17/11-20 HJ  
 Rett kopi bekræftet.  

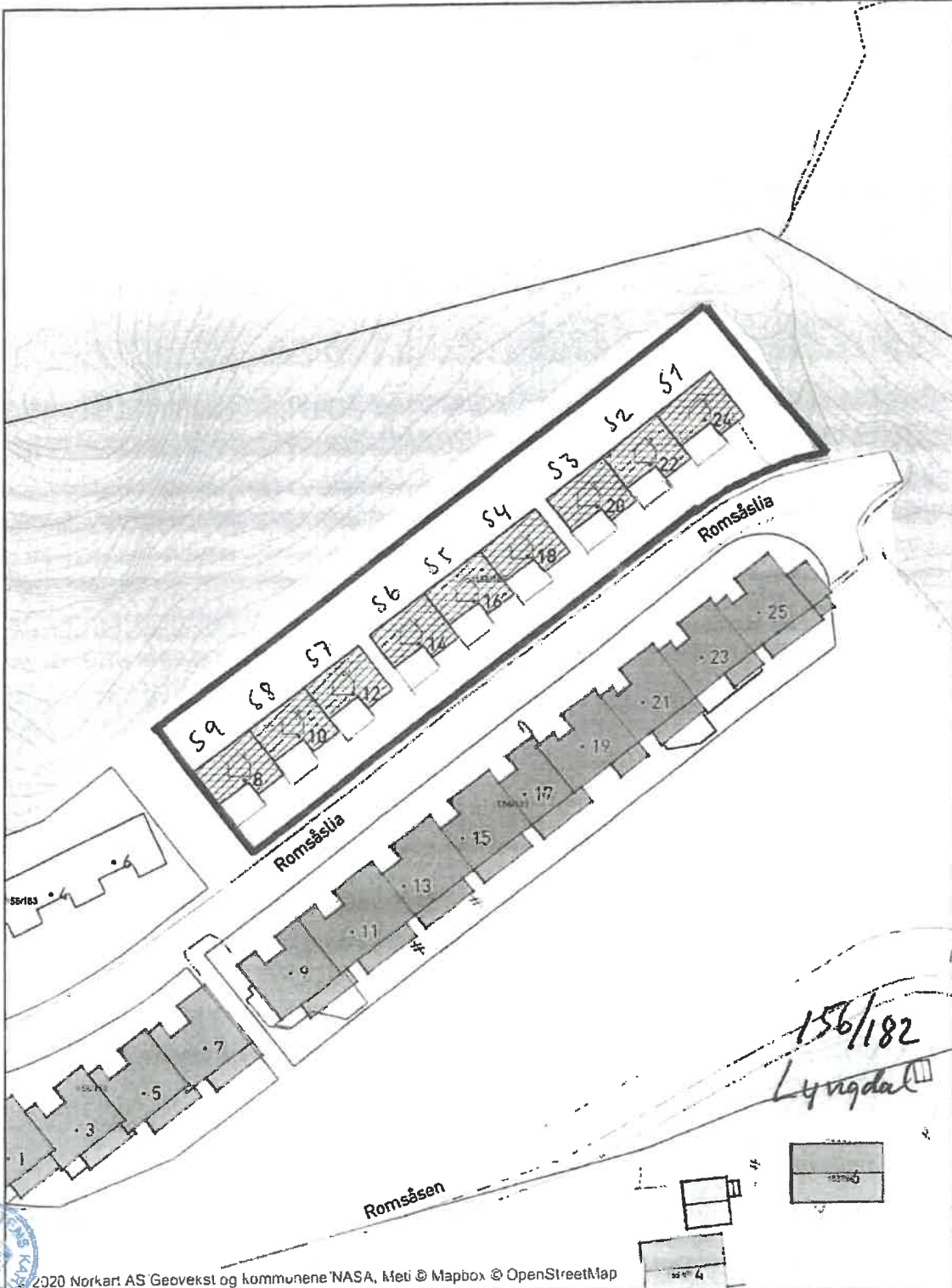
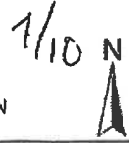



Seksjonering 156/182

Dato: 01.10.2020

Målestokk: 1:750

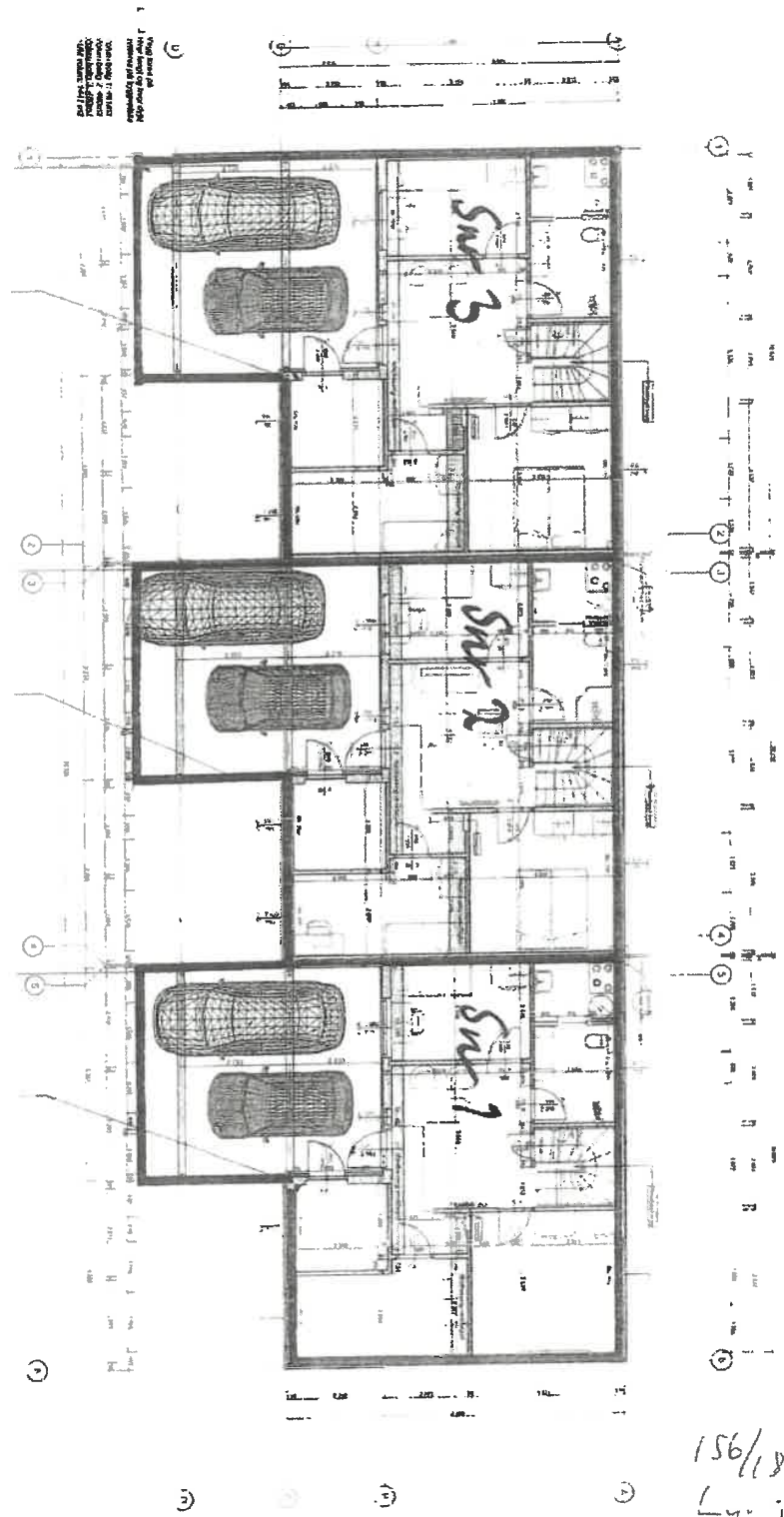
Koordinatsystem: UTM 32N



17/10/20 HT  
Rettkopi bekrefast



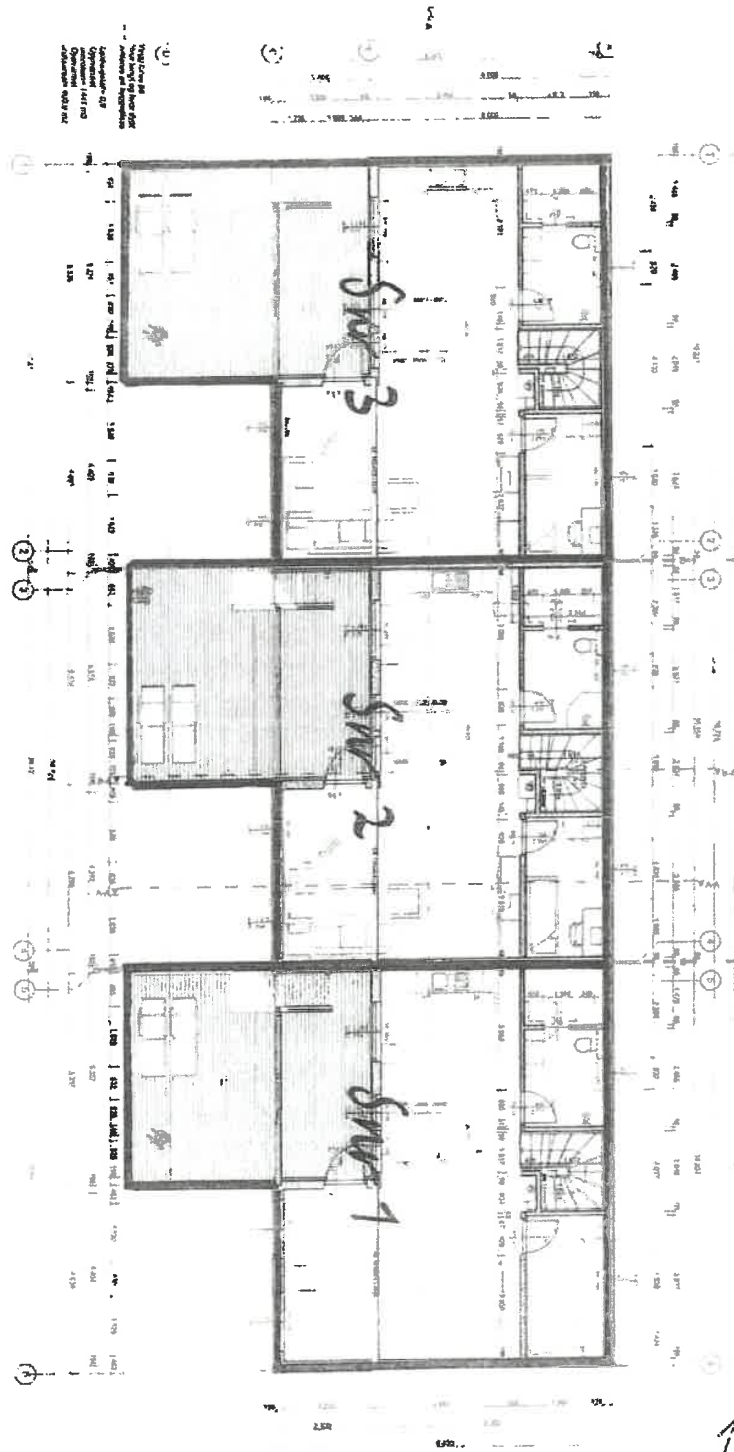
2/10



156/182  
Lysjøl



3/10



156/782  
L. Sodal

1:100  
1:200  
1:500  
1:1000  
1:2000  
1:5000  
1:10000  
1:20000  
1:50000  
1:100000  
1:200000  
1:500000  
1:1000000

4/10

A  
1 100

**REVISJONER**  
Rev. Nr. 1  
Sagn Kartverket 2024

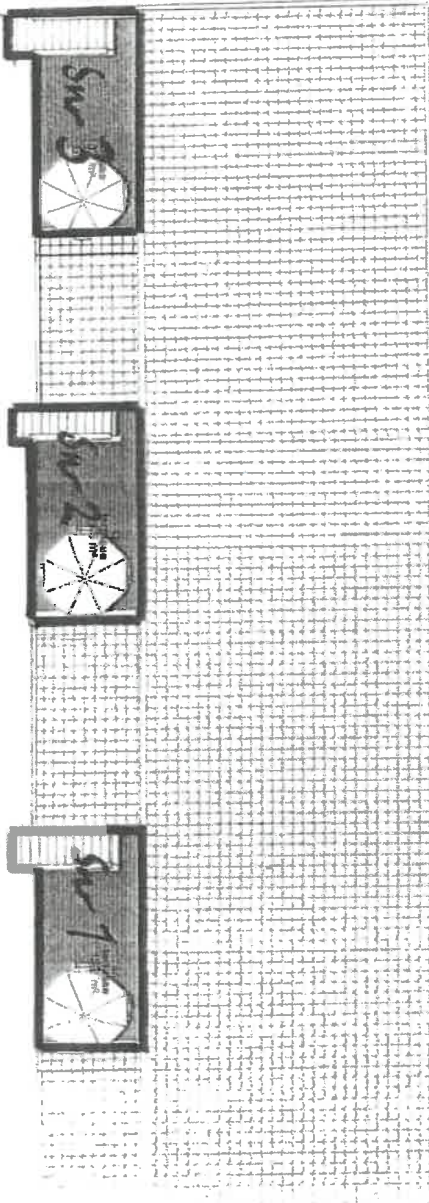
**TILTAK**  
Kartverket  
Hurtidsskutt B1, 1-4 og 100  
Bilspeser  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket

Kartverket  
Kartverket



**ANSVARLIG**  
**PROSJEKTERENDE**  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket

**TEGNING**  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket  
Kartverket

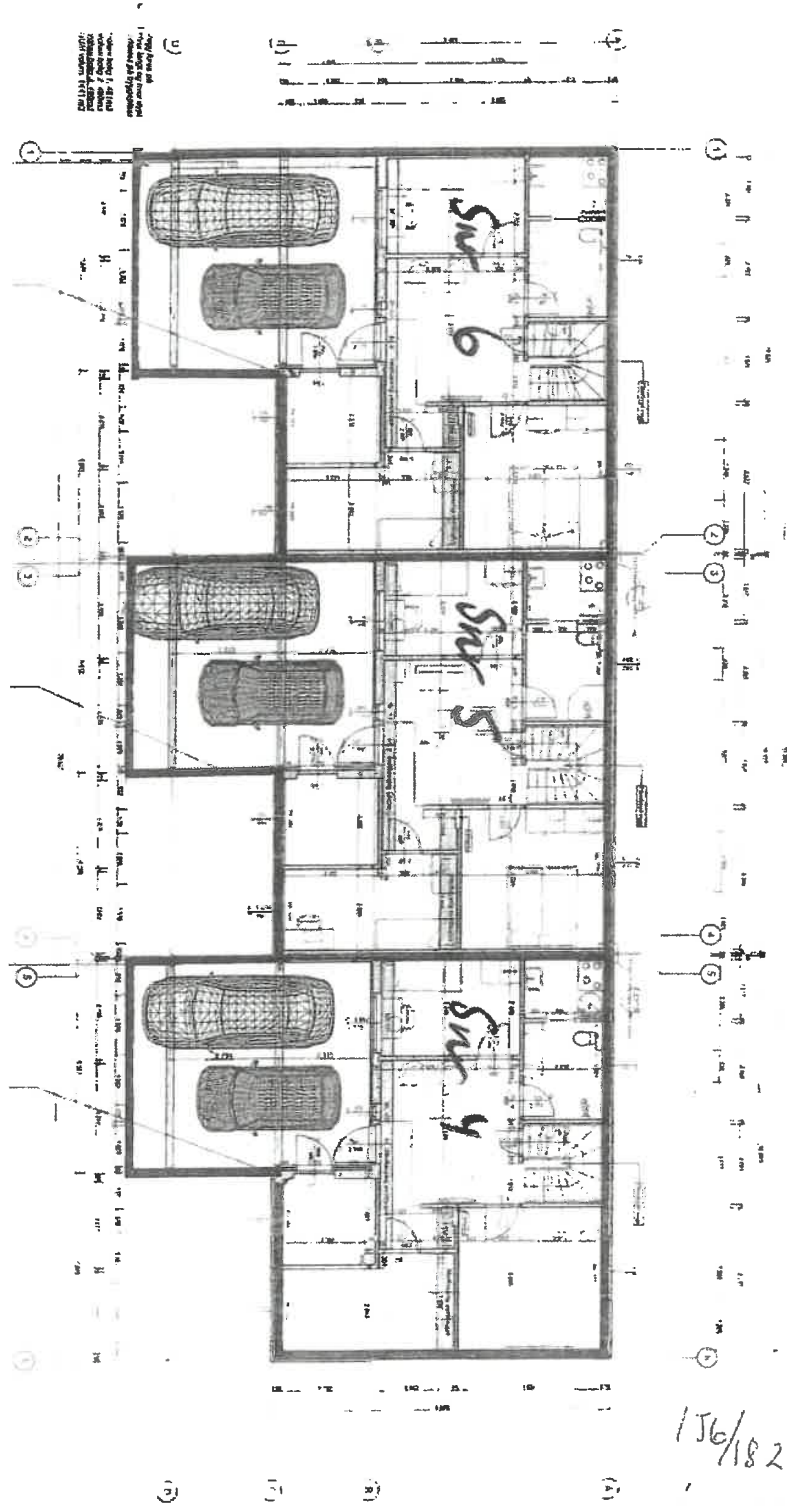


B1

156/182

24-05-2024

5/10



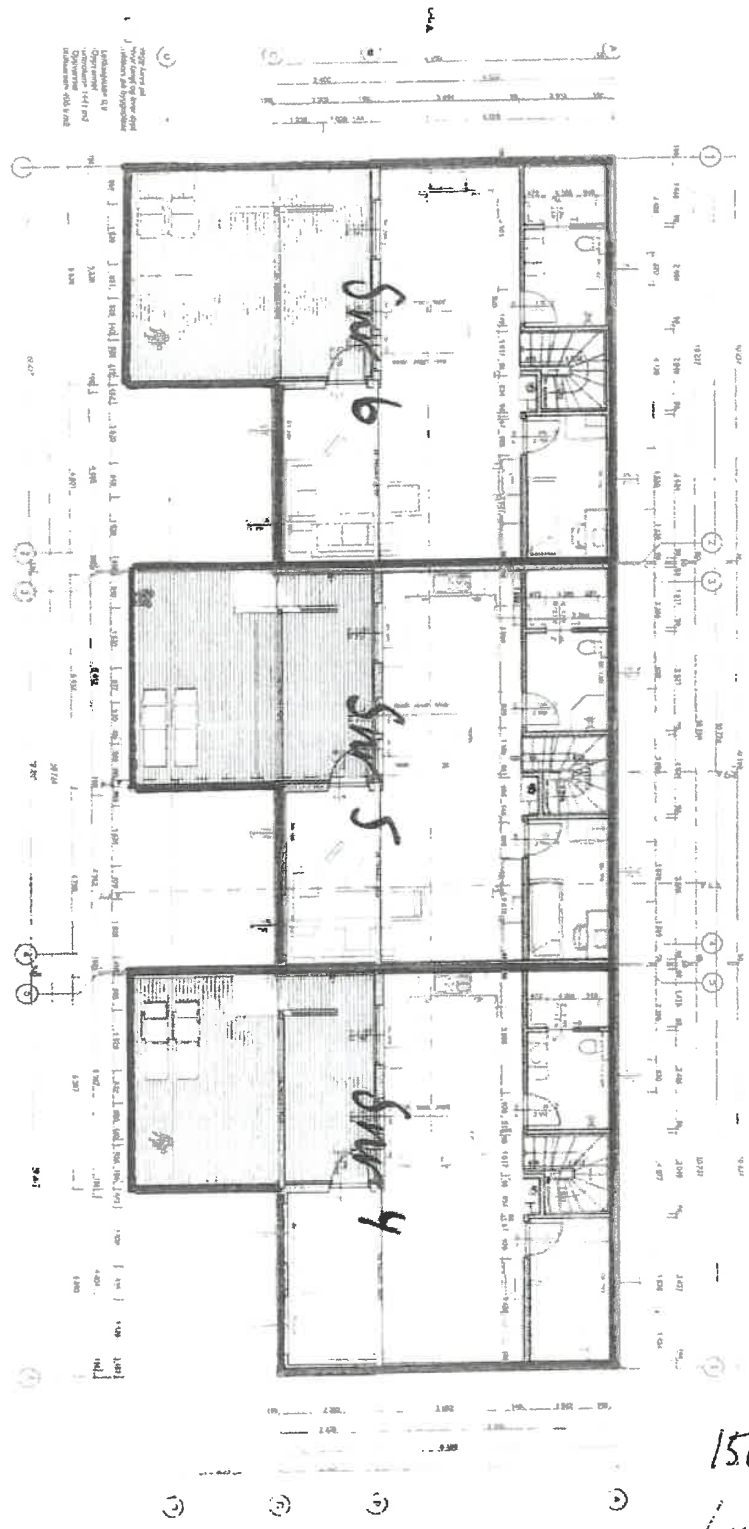
Denne tegningen er utarbeidet av Kartverket og er en kopi av den opprinnelige tegningen. Kartverket påtar seg ikke ansvar for feil eller mangler i denne tegningen.

Prosjektinformasjon

Prosjekt	156/182
Oppdragsnr.	2020/3344298/200
Dokumentnr.	10
Dokumenttype	Tegning
Utgivelsesdato	2024-05-27
Utgiver	Kartverket

156/182  
L. J. J. J.

6/10



Prosjekt	
Oppdragsnr.	
Oppdragsnavn	
Oppdragsleder	
Oppdragsstart	
Oppdragsstatus	
Oppdragsdato	
Oppdragsnavn	
Oppdragsnr.	
Oppdragsleder	
Oppdragsstart	
Oppdragsstatus	
Oppdragsdato	



156/182  
Lyngdal



7/10

**REVISJONER**  
1:1000 Kart  
Sjå plan og målestokk

A 100

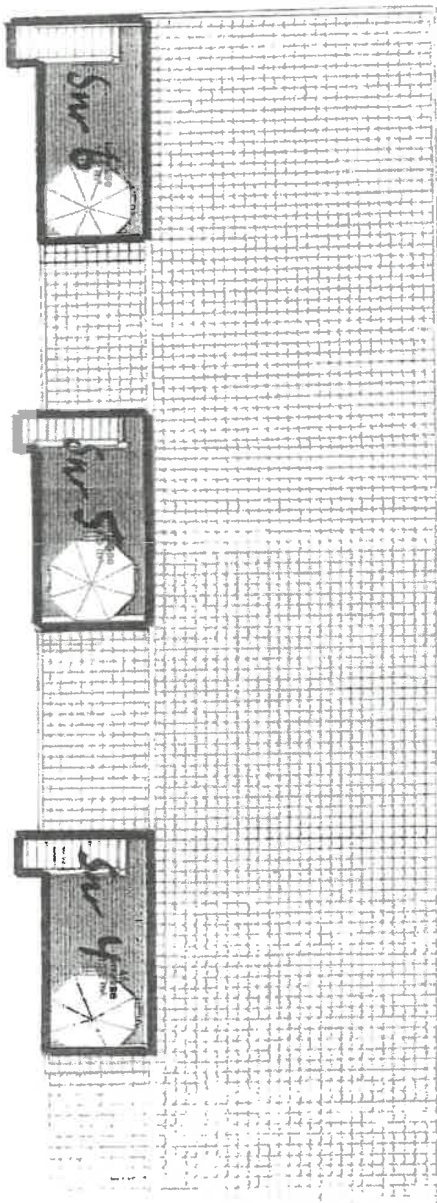
**TILTAK**  
Kommuneplan 2022-2025  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022

Ute areal  
Målestokk



**ANSVARLIG**  
PLANLETTREFFENDE  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022

**TEGNING**  
1:1000  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022  
Kommuneplanutvalget  
14. mai 2022

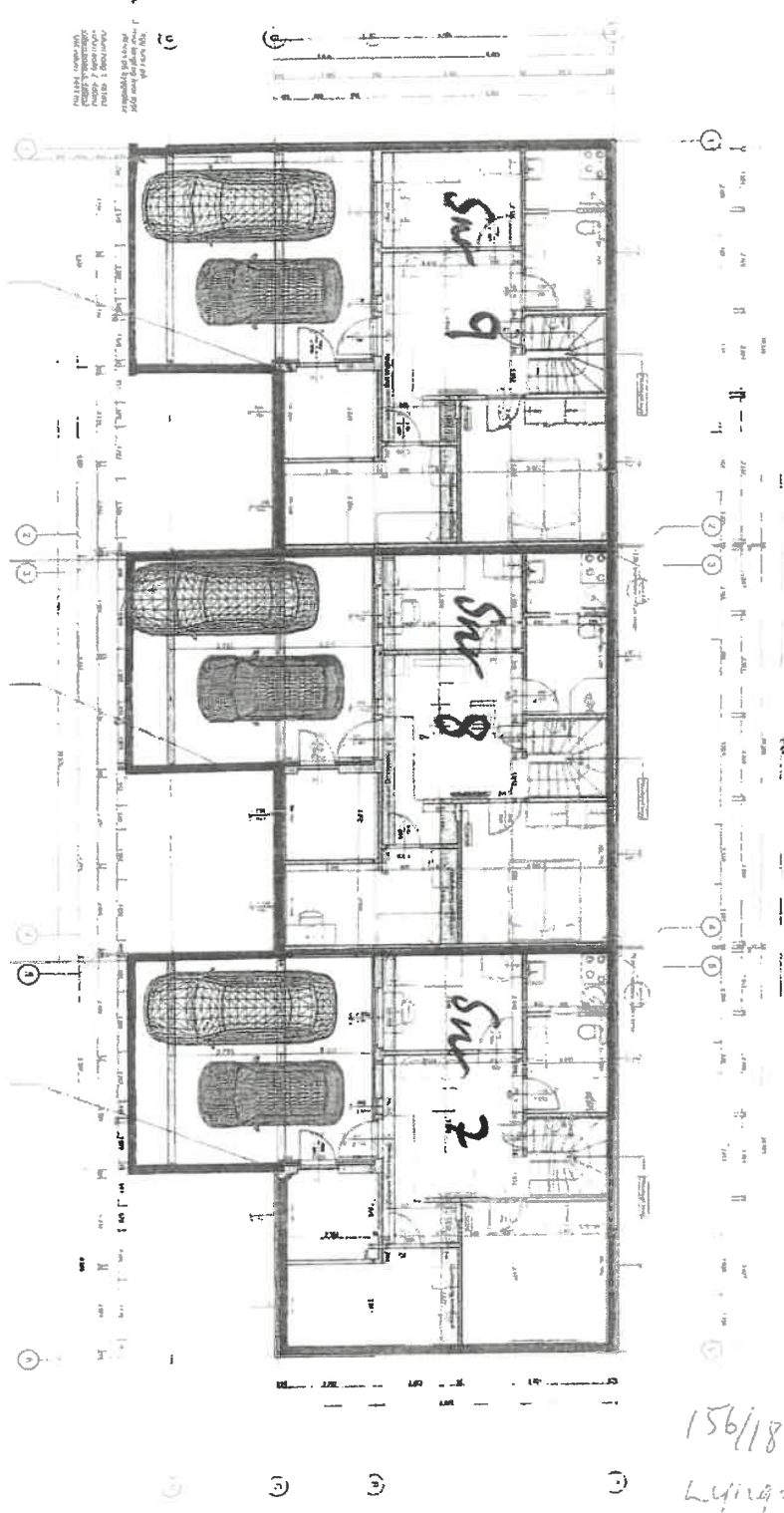


B1

A

156/182  
Lig. v. g. st. 10

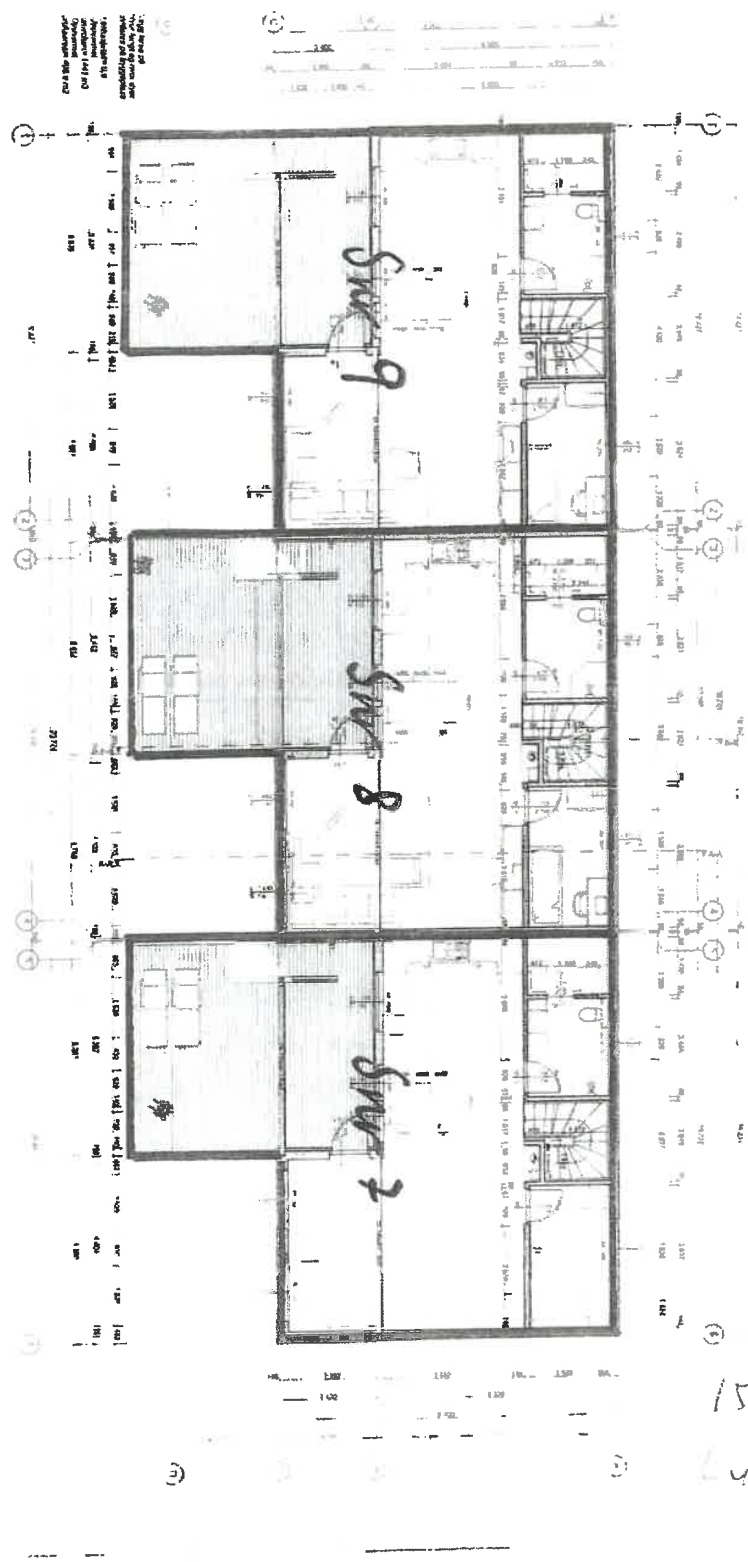
8/10



Prosjekt	156/182
Byggherrens navn	Lyringdal
Byggherrens adresse	
Byggherrens telefon	
Byggherrens e-post	
Byggherrens signatur	
Byggherrens stempel	
Byggherrens dato	

156/182  
Lyringdal

9/10



Byggesaksnummer: 2020/3344298/200  
Saksbehandler: [Name]  
Kartverket

10/10

REVISJONER

TILTAK  
Kommune  
Kursansett B1 ALL 1-9-2019/1850

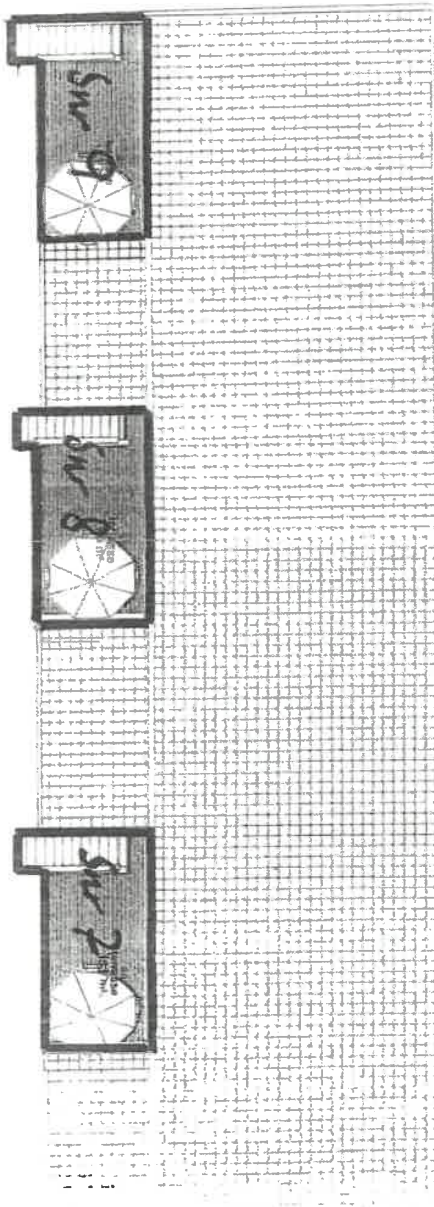
Ansatt i  
Fagstilling



ANSVARLIG  
PROSJEKTERENDE  
Kontaktperson: Tommy Steen  
Telefon: 95588774  
E-post: tommy.steen@kvm.no

TEGNING

K01



B1  
A  
-1

156/182  
Lysgata

**Vedtekter For  
Sameiet Romsåslia 8- 24  
vedtatt i sameiemøte den \_\_\_\_\_**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, ESL, av 16. juni 2017 nr. 65

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Romsåslia 8-24, gnr. 156 bnr. 182 i Lyngdal kommune.  
Sameiets navn er: **Sameiet Romsåslia 8- 24**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 9 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene disponerer deler av felles utareal og parkeringsplasser ihht situasjonskart til egen bruk. Denne bruken er eksklusiv for den enkelte seksjon, men vil vike der Sameiet/ Sameiere har behov for tilgang over arealet for bruk, drift og vedlikehold av fellesanlegg.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (ESL) § 31.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Dersom en sameier trenger å passere over areal som er gitt disponeringsrett, skal dette avklares i forkant av behovet.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL §§ 20 og 21.

**§ 5. HUSORDENSREGLER**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendig maling/beis: Fargevalg for sameiet skal være basert på flertallsvedtak i sameiemøtet. Det tillates ikke at det males enkeltvis seksjoner i forskjellige farger. Fasadeendringer skal ikke utføres uten at dette har vært behandlet på sameiermøte. Flertallsvedtak gjelder også i slike tilfeller.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Bygningsforsikring kan tegnes i fellesskap eller hver for seg (hver seksjon).

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet og carport, inkludert dører og vinduers inn og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

**§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr ESL§ 39.

**§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

**§ 11. SAMEIEMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av forretningsfører

I sameiermøtet har hver seksjon 1- en stemme, jfr ESL § 52.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

#### **§ 13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Lyngdal den \_\_\_ / \_\_\_ - 2020

Vedlegg: Situasjonsskart med disponering



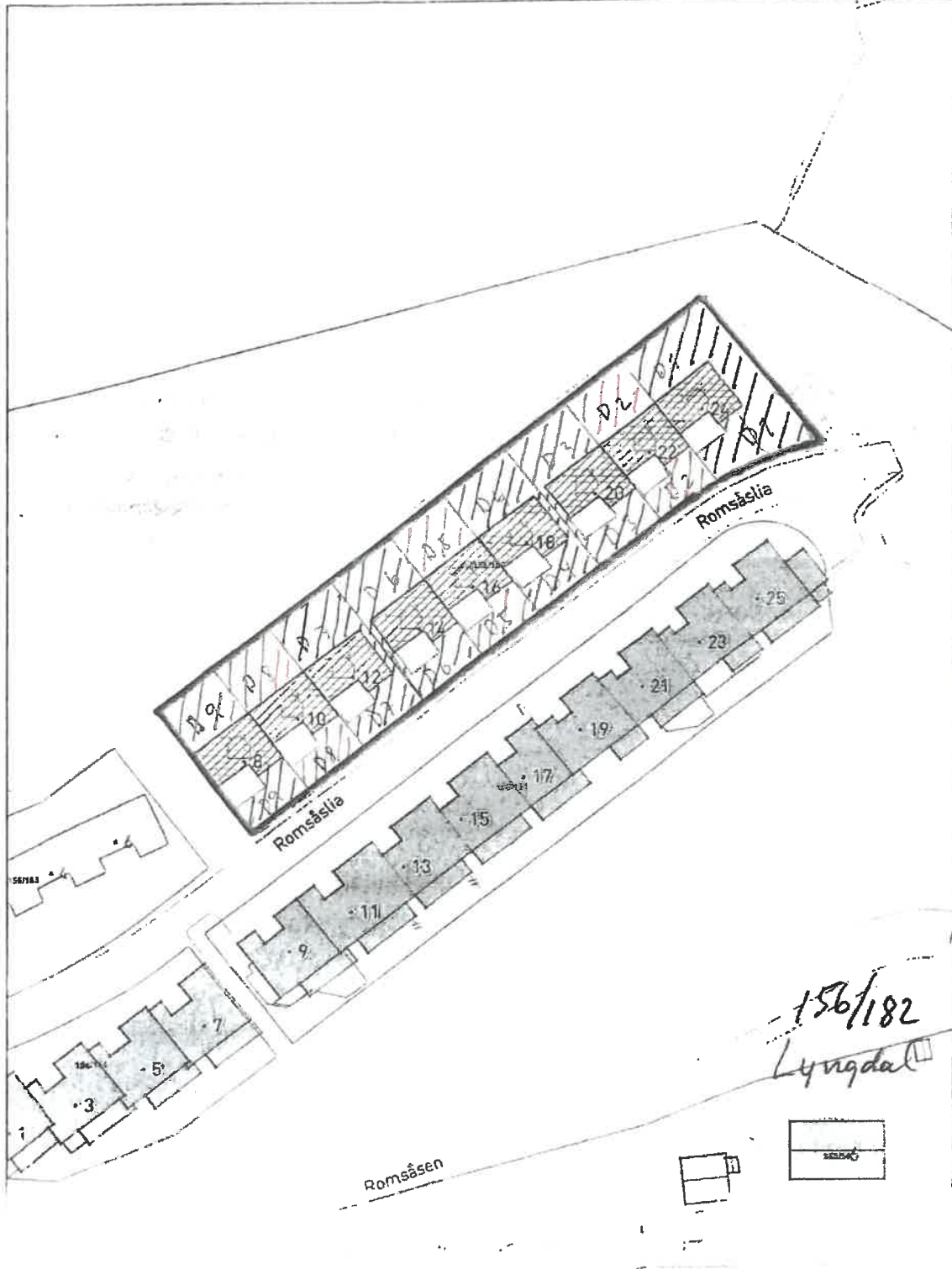


Vedlegg til vedtekter 156/182 LYNGDAL

Dato: 01.10.2020

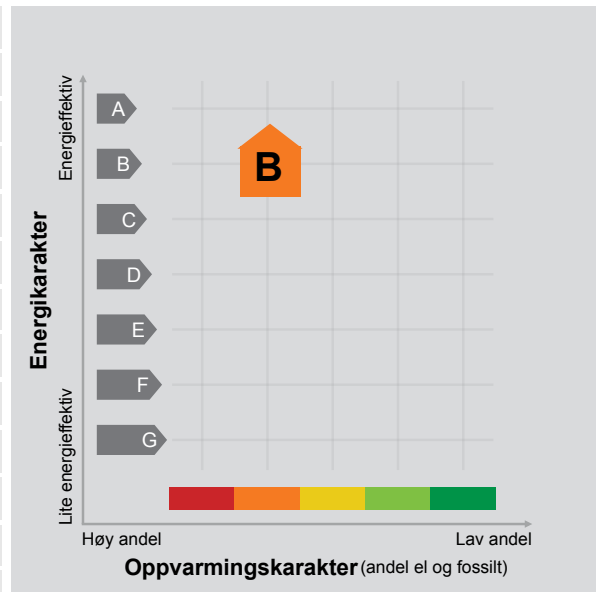
Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



# ENERGIATTEST

Adresse	Romsåsliå 24
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803536
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ce60853a-05af-4dd2-a4bb-ad20d52821ac
Dato	04.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 156, Bruksnummer 182, Seksjonsnummer 1 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 05.06.2024 kl. 16.39

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 05.06.2024 kl. 16.37

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Romsåslia 24**

Gatenr: **4090**

Kommune: **LYNGDAL**

Postkrets: **4580 LYNGDAL**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/1369944-1/200 02.12.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
08:36

VEDERLAG: NOK 3 300 000

Omsetningstype: Fritt salg

**IMSLAND JANE BRIT**

FØDT: 07.09.1985 IDEELL: 1/2

**VARMEDAL KAI ESPEN**

FØDT: 11.06.1991 IDEELL: 1/2

ELEKTRONISK INNSENDT

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1506107-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

#### Heftelser i eiendomsrett:

2013/257761-2/200 02.04.2013 **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: 182

2021/156539-2/200 08.02.2021 **ERKLÆRING/AVTALE**

21:00

Bestemmelse om vedlikehold av lekeplasser

2022/1369945-1/200 02.12.2022 **PANTEDOKUMENT**

08:36

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.06.2024 16:39 - Sist oppdatert 05.06.2024 16:37

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 2

Beløp: NOK 3 500 000  
Pantlaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS  
ORG.NR: 988 738 387  
Pantlaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET  
ORG.NR: 920 426 530  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1506107-1/200 02.06.2024 **PANTEDOKUMENT**  
21:16

Beløp: NOK 4 013 500  
Pantlaver: SØRMEGLEREN AS  
ORG.NR: 944 121 331  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1506107-2/200 02.06.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN  
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
21:16

Rettighetshaver: SØRMEGLEREN AS  
ORG.NR: 944 121 331  
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

2020/3344298-1/200 17.11.2020 **SEKSJONERING**  
21:00

Opprettet seksjoner:  
SNR: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 130/1170

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.


## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Rekvirert iht. følgebrev/-  
 dokument-ikke-oppgett:  
 ROMÅSEN  
 org. nr./fødselsnr.



Rekvirentens navn <b>Romåsen Utvikling AS</b> Adresse <b>Lensmannshakken 2</b> Postnr.   Poststed <b>4580   Lyngdal</b> (Under) organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. <b>989577670</b>	Place for tinglysningsstemmel  Doknr: 257761 Tinglyst: 02.04.2013 <b>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM</b>
---	---

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>1)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festent.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	156	109			1/1
1032	Lyngdal					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skat andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd			
Bruk av grunn			
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig			
<input checked="" type="checkbox"/> FB Fritidsgg. enebolig <input checked="" type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input checked="" type="checkbox"/> RK Rekkehus-kjede <input checked="" type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum	kr 4.100.000.-	Utbyst til salg på det friske marked	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsættningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (heft eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samsboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>1)</sup>

kr 4.100.000.-

4. Overdras fra	Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. <sup>1)</sup>	Lyngdal kommune	1/1
946485764		

5. Til	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. <sup>1)</sup>	Romåsen Utvikling AS	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
989577670		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Rettighet som tinglyses: «Romåsen Utvikling AS skal heftelsesfritt, vederlagsfritt og uten kostnader for Lyngdal kommune, orgnr. 946485764, tilbakeføre hjemmel til Lyngdal kommune, orgnr. 946485764, de arealer som ikke er regulert til boligtomter på gnr. 156 bnr. 109, senest samtidig med at siste tomt i gjeldende reguleringsplan for området er avhendet. Fortsetter i punkt 6

Dato	Ustederens underskrift
18/3-13	<i>Jon Gunn Foss</i>

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)  
 Denne forpliktelsen gjelder på samme vilkår dersom Romåsen Utvikling AS, orgnr. 989577670, overdrar hjemmel til gnr. 156, bnr. 109 til andre.  
 Denne setning tinglyses ikke: «Det kan ikke stiftes pant i gnr. 156, bnr. 109, for annet enn arealer som er regulert til boligtomter. Denne avtalen gjennomføres i pantobligasjon.»

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

Kjøpers/erverters underskrift \_\_\_\_\_

Gjenta med blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>6)</sup>**
**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

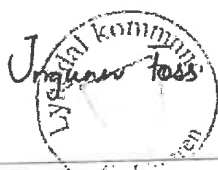
**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?**
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekrefelser**

 Dato \_\_\_\_\_ Sted **Lyngdal**

 Utstедers underskrift <sup>7)</sup> \_\_\_\_\_

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver


**INGUNN FOSS**  
 Ingunn Foss  
 Ordfører Lyngdal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ Ektefelles/registrert partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver

<sup>5)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse \_\_\_\_\_

2. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse \_\_\_\_\_

Bortfesters underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver

 Dato **18/3-13** Utstедers underskrift **Ingunn Foss**

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver</b>		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.		
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.		
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.		
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
a) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
<b>Noter:</b>		
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a> .		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som gifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
18/3-13	Ingunn Foss	
GA-5400 B	Skjøte	Side 3 av 3

### Skjøte<sup>1)</sup>

Innsenders navn  
**WebOppgjør AS**  
 Adresse  
**Pb 2454, Drotningstrik**  
 Postnr. Poststed  
**5834 Bergen**  
 (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.  
**983570658 450-21-0006**

Plass for tinglysingsstempel

Doknr.: 156539 Tinglyst: 08.02.2021  
 STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Søkejonsnr.	Ideell andel
4225	Lyngdal	156	182		1	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale  Nei  Ja

Overdragsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis  Nei  Ja

Størrelse ideell andel  
**130/1170**

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhetsnummer  
 1 Bebyggelse  2 Ubebyggelse

Bruk av grunn  
 B Bolig eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretning/kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig  
 FB Frittliggende bolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehuskjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

kr ~~3 175 000~~ **3.190.000,-**

Utsøst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 Gave (heft eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Uskifte  6 Skifteoppgjør  7 Opphør av samselskap  8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**  
 kr 480 000

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
982 044 537	Nybyggem AS	1/1

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Tor Daniel Raastad	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Fremtidig vedlikehold av lekeplasser, som fremgår av reguleringsplan for området, påligger beboerne i området.

Dato: **15/01/21** Utstederens underskrift:

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte

**AINA LØVAS LØKØY**  
 Eiendomsmegler MNEF

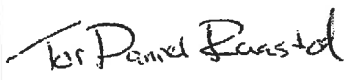
1) For kjøpsoppgjøret skal det foretas en kontroll av eiendommen og i sin helhet nyoppført og bygging som ikke er tatt i bruk

BETT KOPI BEKREFTET



Andre avtaler (som ikke skal inngyises)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**  
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsene i eierseksjonsloven § 23.

Dato: 15/1-21      Sted: Lyngdal  
Kjøpers/erverters underskrift:       Gjenta med blokkbokstaver: Tor Daniel Raastad

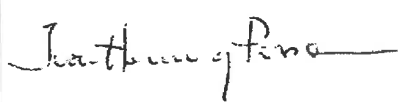
**8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>4)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja     Nei    Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja     Nei    Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller røg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja     Nei    Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

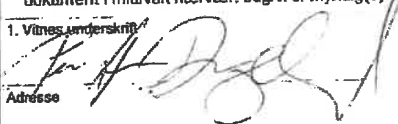
**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato: 15.01.21      Sted: Lyngdal  
Utstaders underskrift:       Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: Nybyggem AS v/ivar Henning Persson

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: \_\_\_\_\_      Ektefelles/registrert partners underskrift: \_\_\_\_\_      Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

<sup>4)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift:       Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_

2. Vitnes underskrift: \_\_\_\_\_      Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_

Bortfæsters underskrift: \_\_\_\_\_      Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_      Utstederens underskrift: \_\_\_\_\_

**10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>1)</sup>**

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

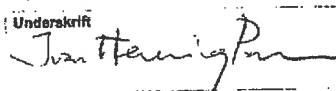
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partnert(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partnert(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

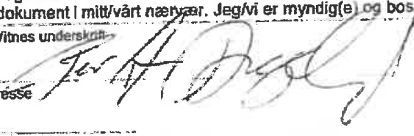
Sted, dato  
Lyngdal, 15.01.21

Fødselsnr./Org.nr. Underskrift Gjenta med blokkbokstaver  
989577670  Romåsen Utvikling AS v/lvar Henning Persson

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partnert samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver

3) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver  
Adresse 

2. Vitnes underskrift Gjenta med blokkbokstaver  
Adresse

**Noter:**

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsv verdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsv verdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsv verdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsv verdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på [www.kartverket.no/dokumentavgift](http://www.kartverket.no/dokumentavgift).
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partnert, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato : Utstederens underskrift

GA-5400 B

Skjøte

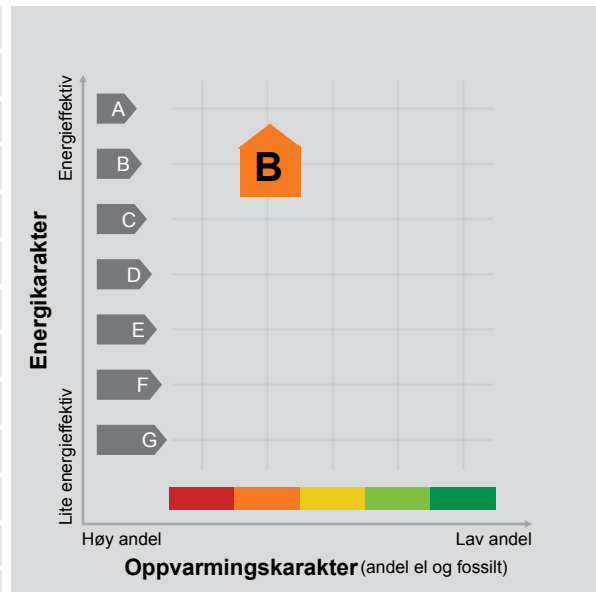
Side 3 av 3

ved til ting 3  
a) være et dokument

  
Karl Ann Vågenes

# ENERGIATTEST

Adresse	Romsåsliå 24
Postnummer	4580
Sted	LYNGDAL
Kommunenavn	Lyngdal
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803536
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	ce60853a-05af-4dd2-a4bb-ad20d52821ac
Dato	04.06.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: Kaffemaskin.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
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 der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Lyngdal 18.06.2024**

Sted/dato

---

Selgers signatur

---

Selgers signatur



# 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](mailto:egln@sor.no)



**Einar Foss Kvavik**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 09 43

Mob.: 979 04 000

[einar.kvavik@sor.no](mailto:einar.kvavik@sor.no)

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





Eiendom:

Romsåslia 24, 4580 LYNGDAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ANITA CECILIE GABRIELSEN** | Eiendomsmegler | **404 08 073**

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