Romsåskroken 8, 4580 LYNGDAL



PROPR.NO

Selger
Mette Seland Pettersen
98079672

Prisantydning
2 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4225 Gnr. 156 Bnr. 185 Snr. 4

Solrik 3-roms leilighet i Romsåsen, med balkong og carport.

PRISANTYDNING
kr 2 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 292 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
70kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
2 877kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2019



Koselig solrik terrasse. Her er det sol fra tidlig morgen til ettermiddagen.











Soverom 2



Soverom 1. Dette er det største soverommet.



Romslig bad med dusjkabinett, servant, høyskap og opplegg til vaskemaskin.







Teknisk rom. I tillegg er det fastmonterte Elfa hyller på høyre veggen.





Her kan ettermiddagssolen nytes.





Leiligheten ligger i 2. etasje



Utsikt fra stuen.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Om boligen

Velkommen til en innbydende og areal effektiv 3-roms selveierleilighet med flott beliggenhet i det nyere boligfeltet Romsåsen. Leiligheten ligger i en firemannsbolig og byr på fin utsikt og svært gode solforhold – perfekt for deg som ønsker både komfort og natur nær deg.

Høydepunkter:
* Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig atmosfære
* God takhøyde som gir ekstra romfølelse
* Praktisk planløsning med to soverom, stue og kjøkken, romslig bad og teknisk rom/bod.
* Terrasse både i front og ved inngangspartiet – ideelt for morgenkaffen eller kveldssolen
* Utvendig bod på 5 kvm gir god lagringsplass
* Carport med enkel adkomst – gir trygg og skjermet parkering året rundt
* Kort vei til Handelsparken senter med dagligvare, butikker og servicetilbud

Dette er en bolig som passer både for førstegangskjøpere, små familier og deg som ønsker en lettstelt leilighet med nærhet til natur, gode solforhold og sentrale fasiliteter.

Annet

Felleskostnader i sameiet er for tiden 3500 kr pr. år. Disse dekker felles bygningsforsikring, strøm til felles belysning av garasjeanlegg, brøyting og annet vedlikehold.

Det betales i tillegg kommunale avgifter (renovasjon samt vann og avløp (etter forbruk)

Boligen er kun brukt som « feriebolig». Ta kontakt dersom du ønsker å se boligen.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
62 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

74 240 kr (Omkostninger totalt)

---

2 564 240 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, 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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i firemannsbolig
Romsåskroken 8
4580 Lyngdal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Odd Kjell Skjørli
Dato: 22/09/2025

Høylandslia 37
Lyngdal 4580
90171822
post@tboks.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:156, Bnr: 185
Hjemmelshaver:	Mette Seland Pettersen Kjetil Wee Pettersen
Seksjonsnummer:	4
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2020
Tomt:	Felleseiet tomt m²
Kommune:	LYNGDAL

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	17.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Flat tomt i nyere byggefelt i etablert boligområde med bakenforliggende lett skrånet terreng.

OM BYGGEMETODEN:
Isolerte ringmurs elementer. Støpt plate mot grunnen.
Etasjeskille av bjelkelag i tre. Yttervegger av trekonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel.
Luftet pulttak av sveiset asfalt membran med fall mot aluminium takrenner og nedløpsrør til avløpsrør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår nærmest ny med ubetydelig slitasje og alle overflater i god stand.

ANNET:
Egen garasjeplass til 1 bil i felles garasjeanlegg åpen carport.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring.
Utfylt spørreskjema fra selger for utvidet ny rapport.
Fremlagt tegninger og dokumenter fra selger.
PropCloud Eiendomsopplysning.
Bilder fra befaringen

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv av laminat og fliser i gang, fliser med sokkelflis på teknisk rom og bad.
Vegger og tak av slette malte flater. Listefritt i tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	70			22	66	4
1 etasje		5				5
SUM BYGNING	70	5		22	66	9
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, 2 soverom, bad og felles åpen kjøkken/stue.

BRA-e:

Teknisk rom
Utvendig bod på bakkenivå 1 etasje.

MERKNADER OM AREAL:

Egen garasjeplass til 1 bil i felles garasjeanlegg åpen carport.
Arealmåling er utført med laser.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Utvendig bod på bakkenivå 1 etasje ved adkomst trapp til 2 etasjen.
Tett NorDan ytterdør. Støpte gulv. Delvis isolerte yttervegger med asfaltplater vindtetting.
Åpen uisolert tak, synlige impregnerte sponplater lagt med fall for terrasse 2 etasje inngangsparti.
Strøm med kontakter, lys og varmeovn.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det var ingen hindringer for utførelsen av rapporten på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Harald Seland åpnet og viste rundt.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Odd Kjell Skjørli

Over 30 års erfaring innen utførelse og ledelse av ulike byggeprosjekter som tømrer, byggmester, byggeleder , prosjektleder og takstmann.

22/09/2025



Odd Kjell Skjørli

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Teknisk rom

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Sokkelflis, slette malte overflater vegger og tak.
Stål utslagsvask. Sluk ved varmtvannstank. Avtrekk i tak.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser med varmekabler, sokkelflis til vegg.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran synlig brettet opp ved dørterskel og nedbrett til sluk.
Vanninstallasjoner vender mot bad. Det er derfor ikke mulig å bore for kontroll av fukt.
Badet er 5 år og er nærmest uten slitasje. Det er fremlagt fdv.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.

1.2 Bad

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger og tak av slette malte flater, sokkelflis til vegg.
Avtrekk i tak. Vindu med frosten glass.
Sanitær (ikke vurdert):
Toalett, dusjkabinett, vask med innredning, vaskemaskin.

Merknader: Forventet levetid på våtromplater er 6-14 år.

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser med varmekabler, sokkelflis til vegg.

Merknader: Forventet reparasjon av fliser er 5-15 år.
Forventet utskifting av fliser er 10-30 år

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran synlig brettet opp ved dørterskel og nedbrett til sluk.
Vanninstallasjoner vender mot våtrom teknisk rom. Det er derfor ikke mulig å bore for kontroll av fukt.
Badet er 5 år og er nærmest uten slitasje. Det er fremlagt fdv og sjekklister på bad på produkt og utførelse.
Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater i rommet og fra tilstøtende rom, ingen merknader.

Merknader: Forventet levetid på membran på våtrom er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Komfyr med induksjon koketopp. Ventilator Røroshette med lufterør direkte ut over i himling og i luftesjakt som fører over tak i helbeslått luftelyre.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Vannstopp sikkerhetssystem under vask med følere under sokkel og bak oppvaskmaskin.

Merknader: Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Gang:
Fliser med varmekabler. Ringeklokke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malt tre, sidehengslet og topphengslet, og 2 lags isolerglass.
Hoveddør av malt tre og rundt glass.
Terrassedør av malt tre med 2 lags isolerglass hele døren.
Ytterdører med utvendig terskelbeslag.
Bodddør av malt tre.

Merknader: Terrassedør med litt stor åpning i spalte til karm ved låsekasse, bør justeres.
Forventet levetid på trevinduer er 20-60 år.
Normal garanti på isolerglass er 5-10 år.
Forventet levetid på tredører er 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong ved inngangsdør som ligger over boden.
Gulv av terrassebord montert på tilfarer bjelker, hviler på asfaltpapp/beslag på vannfaste plater. Fall på gulv til takrenner med nedløpsrør til avløpsrør i grunnen. Beslag under kledning og fra dør ned til gulv.
Rekkverk høyde 101 cm, av malt liggende spiler og topprekke.
Galvaniserte trinn i trapp av tre fra tun til balkong ved inngangsparti.
Lys og kontakter og ringeklokke.

Balkong med utgang fra kjøkken. Åpent terrassegulv, ellers utstyr/overflater likt som ved inngangsparti. Fundamentert på drager på søyler av tre til støpte fundamenter i grunnen.

Merknader: Forventet tid for reparasjon av terrasse av trekonstruksjon er 15-20 år.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Rør i rør Pex rør med samleskap med drenering.
Avløpsrør av plast.

Merknader: Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Ozo 200 liter fra 2020 nært til sluk.

Merknader: Forventet levetid på Pex rør i rør er 25-75 år.
Forventet levetid på avløpsrør av plast er 25-50 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonssystem.
Ventilator Røroshette med lufterør direkte ut over i himling og i luftesjakt som fører over tak i helbeslått luftelyre.
Installert sentralstøvsuger anlegg. Aggregat ikke montert.

Merknader: Et balansert ventilasjonssystem har en forventet levetid på 15-20 år.
Forventet levetid kjøkken ventilator er på opptil 10 år.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer og 16 kurser ihht oversikt.
Digital måler fra 2019.
Varmekabler på bad, teknisk rom og gang.
Spotter i tak i kjøkken/stue.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Data fiberkabel.
Ringeklokke.

Merknader: Normal levetid for el-anlegg er 20 til 40 år.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Romsåskroken 8, 4580 LYNGDAL

05 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Romsåskroken 8	Romsåskroken 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

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.

Boligen er kun brukt som feriebolig siden den ble kjøpt.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Pettersen, Mette Seland

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 **I din leilighet, 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt oppsett av nye boliger bak leilighetsbygget. Dette er en del av utbyggers planer for boligfeltet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pettersen, Mette Seland	**2025-08-05**

Identification

bankID Pettersen, Mette Seland

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pettersen, Mette Seland	05/08-2025 16:46:53	BANKID

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Romsåskroken 8, 4580 LYNGDAL har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

VEDTEKTER

Sameiet Romsåskroken II

Vedtatt i årsmøte for sameiet den _____

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Romsåskroken 2-24 gnr. 156 bnr. 185 i Lyngdal kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Romsåskroken II**.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 12 seksjoner. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonsnummer 1, 3, 5, 7, 9 og 11 disponerer (D1 osv.) deler av felles uteareal som vist på vedlegg til vedtekter.

§ 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, jf. eierseksjonsloven § 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 seksjonene.

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 eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøte 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 sameiermøtet. Det tillates ikke at det males enkeltvise 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 husstandsmedlemmenes 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 grunnet taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Bygningsforsikring kan tegnes for hvert bygg eller samler, men garasje/bodbygning skal ha felles bygningsforsikring. Kostnaden fordeles med 1/4 på hver seksjon i bygninger (1/12 på hver dersom felles) og 1/12 på garasjeanlegg.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers innside 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 eiendommens bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er det enkelte byggs ansvar, dog ved unnlatt vedlikehold er det 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, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans/hennes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 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 egeninteresse i.

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

Ekstraordinært sameiermøte 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 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.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet 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 kommer frem. 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 avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter eventuell 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 besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

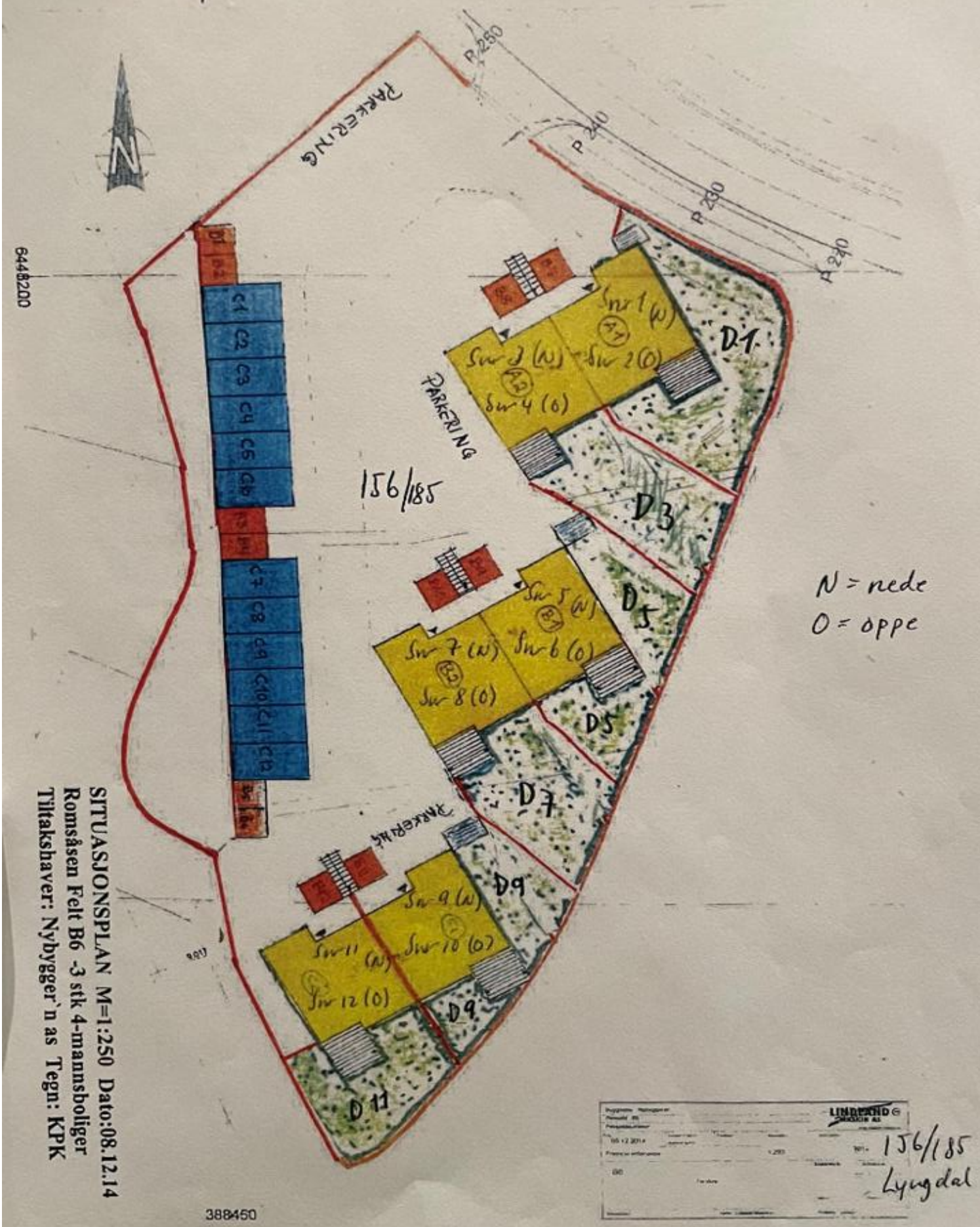
Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Lyngdal den ____ / ____ - _____

Signaturer:

Vedlegg: Situasjonskart med disponering

Vedlegg til Vedtekter 156/185 Lyngdal



N = nede
O = oppe

SITUASJONSPLAN M=1:250 Dato:08.12.14
Romsåsen Felt B6 -3 stk 4-mannsboliger
Tiltakshaver: Nybygger`n as Tegn: KPK

LINDBAND

156/185
Lyngdal

ÅRSMØTE – 2025

Innhold

Møteplass 1

Deltakere 1

Status styre 2025 2

Saker/informasjon 2

Fordeling av ansvar 3

Status økonomi 4

Utgifter 2025 4

Kopi og godkjenning av møteinnkalling 4

Møteplass

Møtet ble avholdt i Romsåskroken 12 kl. 20:00 – 21:30 den 09.04.25

Deltakere

NAVN	DELTATT	IKKE DELTATT
Nina Gulbrandsen		X
Thomas Gundersen		X
Julie Jespersen Hansen		X
Kjetil Wee Pettersen Mette Seland Pettersen		X
Tormund Rønning	X	
Lilliane Nodevik Vinningland Mathias Nodevik Vinningland	X	
Abdulrahman M. Hammemi		X
Morten Sagstad	X	
Carl Arne Stensøy	X	
Stig Omland	X	
Erik Gilja		X
Espen Foss		X

Status styre 2025

Styreleder: Mathias Nodevik Vinningland

Styremedlem: Carl Arne Stensøy og Nina Gulbrandsen valgt inn som nye styremedlemmer. Morten Sagstad valgt inn som varamedlem.

Saker/informasjon

1. Gjennomgang av vedtekter. Oppdatert fra 2017 jf. oppdatert lovverk.
2. Fortsetter med brøyting fra Jonathan Håland? **JA**
3. Vi fortsetter med forsikring i Storebrand 26 000 kr i året? **JA**, med forbehold. Det nyetablerte styret vil diskutere dette ytterligere før endelig avgjørelse tas. Tilstedeværende seksjonseiere (5 stykker) stemmer for å gi mandat til styret forutsatt at forsikringer er bedre og/eller billigere enn nåværende. Med bedre forsikringer menes også ytterligere forsikringer som bør inkluderes i sameiet.
4. Maling av garasjeanlegg? **NEI**, saken gjenopptas ved årsmøte i 2026. Carport og boder er tidligere blitt malt, men det mangler maling av enkelte takseksjoner i carport.
5. Ladeordning el-biler i felles garasjeanlegg. **Alle beboere** i sameiet som ønsker lade-løsning for egen bil tar kontakt med styreleder. Styreleder behandler saken sammen med øvrige styremedlemmer.
6. Gi beskjed til styreleder om man flytter, selger eller leier ut egen bolig.
7. Valg av nye styremedlemmer: **Carl Arne Stensøy** og **Nina Gulbrandsen** valgt inn som styremedlemmer. Morten Sagstad disponibel som varamedlem.

Innmeldte saker:

8. **Utvendig vedlikehold:** Samtlige 4-mannsboliger er blitt inspisert og vurdert av faglig personell. Det vurderes et nærliggende behov for vedlikehold i form av maling og vask. Sameiermøte har i den anledning vedtatt at alle boenheter må ha utført maling **innen utgangen av august 2026** jf. paragraf §6 og §8 i vedtekter.

   Nyervervet styremedlem, Carl Arne Stensøy, har innhentet anbud fra tilbydere. Sameiermøtet vurderer tilbudet fra CN Entreprenør AS som det beste, og samtlige 5 ønsker dette for sine respektive leiligheter. Tilbudet omhandler vasking og malerarbeid av 11 leiligheter (samtlige ekskludert Romsåskroken 24 som nylig har utført maling). Pris per leilighet vil komme på **23 568,- kroner** dersom samtlige ønsker å takke ja.

Det presiseres at prisanslaget baserer seg på at samtlige 11 leiligheter ønsker å takke ja. Dersom noen velger å utføre malejobben selv, må det forhandles ny pris med tilbyder. Det kreves derfor **raskt svar fra samtlige** om man ønsker å takke ja, eller ønsker å ta ansvar for å utføre arbeidet selv **innen utgangen av august 2026**. Ved selvstendig utføring av arbeid må styret kontaktes for å tilfredsstille kriterier for arbeidet.

Beboere som ønsker maling via firma:

- Tormund (Romsåskroken 10), Mathias & Lilliane (12), Morten (16), Carl Arne (18), Stig (20)

Beboere som ikke ønsker maling via firma (utføres selvstendig):

-

Nylig utført maling etter godkjenning fra tidligere styreleder:

- Espen (24)

Avventes svar fra følgende beboere:

- Nina (2), Thomas (4), Julie (6), Kjetil & Mette (8), Abdulraham (14) og Elise (22)

9. **Ønske om felles dugnad:** Flertallet i årsmøtet stemmer FOR felles dugnad. Dato for dugnad settes til **tirsdag 13.mai kl. 18:00**. Det forventes at oppmøte til dugnad prioriteres, jf. § 8 i sameiets vedtekter. Ved eventuelt fravær forventes det at stell av utearealet utføres senest **fredag 16.mai**. Sameiet kjøper inn nødvendig utstyr ved hjelp av sameiets bankkonto. Vedtatt av sameiermøtet**.**

10. Eventuelle innvendinger til vedtekter bes ta kontakt med styreleder **innen 23.april 2025.**

Fordeling av ansvar

Styreleder

- Organisere årsmøte
- Holde oversikt over økonomi
- Strøm til garasjeanlegg (må også lese av eller kreve inn avlesning av eier strømmålere til EL-biler for å kunne fordele ut deres ekstra utgifter)

- Organisere og fordele forsikring til egen blokk
- Organisere vedlikehold av egen blokk
- Organisere vedlikehold av fellesområde, asfalt, garasje, postkassestativ etc
- Behandle tvister/uenigheter i sameiet sammen med styremedlemmer

Styremedlem

- Organisere og fordele forsikring til egen blokk
- Organisere vedlikehold av egen blokk
- Behandle tvister/uenigheter i sameiet sammen med styremedlemmer

Status økonomi

Dato	Inn på konto	Ut fra konto	Saldo (årsslutt)	Valuta
Status 2017	5 888,39	-2 835	3 053,39	NOK
Status 2018	14 743,25	-12 892	1 851,25	NOK
Status 2019	35 220,1	-32 026,16	3 193,94	NOK
Status 2020	43 034,11	-35 614,22	7 419,89	NOK
Status 2021	32 500	-12 260	33 280	NOK
Status 2022	4 920	-12 779	20 267,69	NOK
Status 2023	30 962	-40 076	9 419	NOK
Status 2024	64 313,68	-48 088,56	28 155,16	NOK

* For grundigere økonomioversikt kontaktes styreleder direkte.

Utgifter 2025

Den store utgiften for 2025 er strøm, forsikring og brøyting. Sameiermøtet har besluttet at alle boenheter må ha utført maling innen utgangen av august 2026, hvilket følgelig også vil utgjøre en sentral kostnad dersom det utføres allerede i 2025.

Kopi og godkjenning av møteinnkalling

Alle på møte godkjenner møteinnkalling som ble sendt ut til alle på intern Facebook-gruppe og e-post den 25.03.2025.

Mathias Vinningland <mathiasvinningland@gmail.com> 20:16 (for 0 minutter siden)
til nina.gulbr, thomasgundersen95@hotmail.com, mettesp, ronningman, Lilliane, ≈, m.s.sagstad@gmail.com, carlarne123, HAAVARDSHOLM.STIG@gmail.com, erik.gilja, espenfoss88@gmail.com, mikeverdal0@gmail.com

Hei 😊
Nedenfor følger innkalling til årsmøte i Sameiet Romsåskroken II.

📅 **Dato:** Onsdag 9. april 2025
🕗 **Klokkeslett:** 20:00
📍 **Sted:** Romsåskroken 12

Saksliste:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for 2024
- Valg av styremedlemmer
- Gjennomgang av vedtekter (se vedlegg)

Årsmøtet er en viktig arena der vi sammen bestemmer hvordan sameiet skal utvikle seg videre. Beslutningene som tas, påvirker oss alle, og din stemme teller! Vi håper derfor at flest mulig setter av tid til å delta. Jo flere vi er, desto bedre grunnlag har vi for gode beslutninger.

Har du saker du ønsker å ta opp? Send dem inn til u.t. innen **15. april.**

Vel møtt!

Mvh
Mathias Nodevik Vinningland
Styreleder i Sameiet Romsåskroken II

Ett vedlegg • Gjennomsøkt av Gmail



Sameiet Romsåskroken II
Privat gruppe · 15 medlemmer

Mathias Nodevik Vinningland
Administrator · Akkurat nå ·

Hei 😊

Nedenfor følger innkalling til årsmøte i Sameiet Romsåskroken II.

📅 **Dato:** Onsdag 9. april 2025
🕗 **Klokkeslett:** 20:00
📍 **Sted:** Romsåskroken 12

Saksliste:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for 2024
- Valg av styremedlemmer
- Gjennomgang av vedtekter (se vedlegg)

Årsmøtet er en viktig arena der vi sammen bestemmer hvordan sameiet skal utvikle seg videre. Beslutningene som tas, påvirker oss alle, og din stemme teller! Vi håper derfor at flest mulig setter av tid til å delta. Jo flere vi er, desto bedre grunnlag har vi for gode beslutninger.

Har du saker du ønsker å ta opp? Send dem inn til u.t. innen 15. **april.**

Vel møtt!

Mvh
Mathias Nodevik Vinningland
Styreleder i Sameiet Romsåskroken II

DOKUMENT
Vedtekter - 2025.docx

Årsmøte ble holdt av styreleder Mathias Nodevik Vinningland

SIGN: Mathias Nodevik Vinningland

Signering av deltakere på årsmøtet:

SIGN: Tormund Rønning, Morten Sagstad, Carl Arne Stensøy, Stig Omland og Lilliane Nodevik Vinningland.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Romsåskroken 8, 4580 LYNGDAL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 156, Bruksnummer 185, Seksjonsnummer 4 i 4225 LYNGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	01.08.2025 kl. 10.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	01.08.2025 kl. 10.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3221876-1/200 23.10.2020 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
PETTERSEN KJETIL WEE
FØDT: 10.04.1966 IDEELL: 1/2
PETTERSEN METTE SELAND
FØDT: 07.11.1970 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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: 185

2020/3221876-2/200 23.10.2020 21:00 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om vedlikehold av lekeplasser

2024/2300332-1/200 28.11.2024 12:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 600 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/1215761-1/200 30.12.2015 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/780

2020/854590-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1032 GNR: 156 BNR: 185 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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.

Informasjon fra kommunen

Selger av Romsåskroken 8, 4580 LYNGDAL har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

LYNGDAL KOMMUNE

NYBYGGERN AS
Lensmannsbakken 2

4580 LYNGDAL

Ferdigattest er gitt for			
Saksnr 2020/3071		Løpenr 8723/2020	
Eiendom/byggested Romsåskroken 2,4,6 og 8			
Gnr 156	Bnr 185	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
NYBYGGERN AS Lensmannsbakken 2 4580 LYNGDAL	NYBYGGERN AS Lensmannsbakken 2 4580 LYNGDAL

Vedtak	datert
Byggetillatelse, vedtaks nr. 247/15	22.04.2015
Midlertidig brukstillatelse for Romsåskroken 2 og 4	25.07.2019

Nye søknadsdokumenter	mottatt
Søknad om ferdigattest	04.03.2020

Spesifikasjon

Tiltakets art

Bygging 4-mannsbolig på eiendommen gnr.156, bnr. 185 – Romsåskroken 2,4,6 og 8.

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen	07.04.2020	193/2020

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
04.03.2020	NYBYGGEREN A/S v/ Henning Persson

Merknader

Det vises til tiltakets ansvarsprofil med foreslåtte tiltaksklasser, og byggetillatelse for det aktuelle tiltaket på 156/185 gitt i vedtak 247/15 av 22.04.2015.

Det foreligger bekreftelse fra ansvarlig søker at det ikke foreligger avvik i utførelse iht. gitt tillatelse, mottatt i søknad om ferdigattest, datert 04.03.2020. Det gis ferdigattest for hele tiltaket.

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	x	Ja		Antall	
Gebyr: Det påløper saksbehandlingsgebyr med **kr 2.000,-**. Faktura ettersendes tiltakshaver.						

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

Underskrift		
Sted Lyngdal	Dato 07.04.2020	Stempel/underskrift Jan Martinsen

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

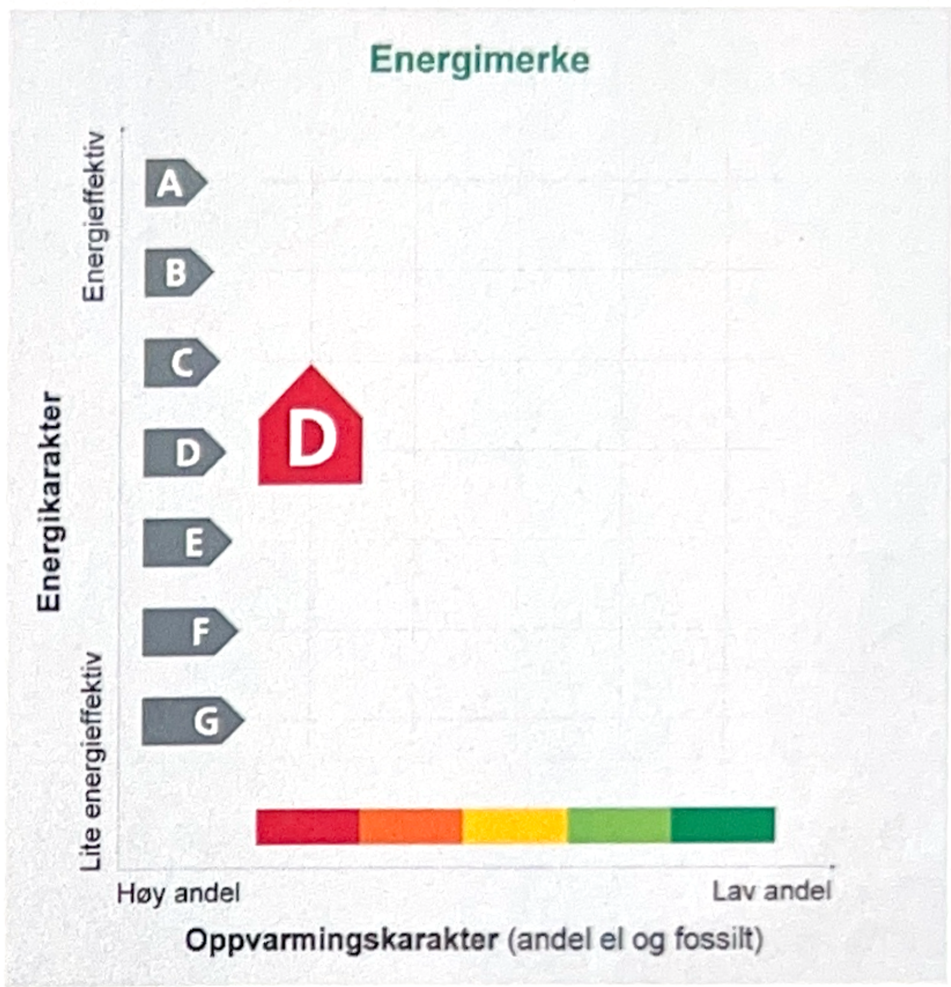
Virksomhetsleder
Torhild Hessevik Eikeland

Jan Martinsen
Byggesaksbehandler

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Romsåskroken 8
Postnr	4580
Sted	Lyngdal
Leilighetsnr.	
Gnr.	156
Bnr.	185
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	B6 bygg 3
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1036735
Dato	12.08.2019



Innmeldt av	IVAR HENNING PERSSON

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2019	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	64,5	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Plantegningene Er Ikke Målbare Og Noe Avvik Kan Forekomme.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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