

**aktiv.**



Ytre Marisli 13, 4521 LINDESNES

**Lindesnes/Øksnevik-Romslig  
fritidsbolig m/fantastisk sjøutsikt!**

**\*Gode solforhold \*Båtplass**

**\*Mulighet for å kjøpe sjøbod**



Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

## Christine Larsen-Solhaug

**Mobil** 993 65 298

**E-post** christine.bjornestad@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 255 140,-  
**Selger:** Magne Hamre  
Solveig Irene Hamre

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 107/125 kvm  
**Tomtstr.:** 563.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 455, bnr. 225  
Gnr. 455, bnr. 213  
Gnr. 455, bnr. 255

**Oppdragsnr.:** 1408260082

## Lindesnes/Øksnevik-Romslig fritidsbolig m/fantastisk sjøutsikt!

\*Gode solforhold \*Båt plass

\*Mulighet for å kjøpe sjøbod

Vi har for salg en flott fritidsbolig i Øksnevik hyttefelt! Fritidsboligen går over to plan og inneholder romslig stue med god plass til både spise - og sofagruppe. Åpen løsning mot kjøkken og direkte utgang til terrasse i front. Praktisk L-formet kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er satt inn en nyere del med innredning fra Strai kjøkken. Her er nytt integrert kjøleskap og mikro.

3 soverom med totalt ca. 9 sengeplasser. Praktisk separat vaskerom/grovinggang. Romslig bad i hovedetasjen. Loftstue med flott sjøutsikt. Loftstuen kan også brukes som ekstra soverom v/behov. Varmepumpe og vedovn i stuen, samt varmekbler på bad.

Det medfølger en stor utebod/hagestue som kan innredes etter behov, samt båt plass.

Det er også mulig å kjøpe sjøbod ved båtanlegget for 850 000kr.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	51
Egenerklæring .....	74
Nabolagsprofil .....	115
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 107 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 75 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Vindfang, vaskerom, bad og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 40 kvm Loftstue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Hagestue**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm Hagestue

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Hagestue

Oppført bod stemmer ikke med godkjente tegninger

Fritidsbolig

Godkjente plantegninger fra 2008 som stemmer med oppført bygg

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

563.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er pent opparbeidet med gruset innkjørsel og stor terrasse i front som strekker seg rundt boligen og mot hagestuen.

Gode solforhold og fantastisk sjøutsikt. Her kan en virkelig nyte sjøutsikten fra terrassen og se på båtlivet!

Greit med biloppstillingsplass på engen eiendom (ca. 2-3 biler).

### **Beliggenhet**

Øksnevik hyttefelt ligger flott til i Lindesnes kommune. Hele feltet er vendt mot Grønsfjorden og består i dag av totalt ca. 160 hytter. Feltet er veldrevet med godt organisert velforening som sikrer alle fasiliteter med brøyting, kloakkanlegget, vedlikehold av båtanleggene, plenklipping av fellesområder ved sjøen m.m. På stranden er det tilrettelagt en barnevennlig badeplass med gressplen, men man kan også ta en dukkert fra bryggene og svabergene. Det er ballbinge, volleyballbane og egen helikopterlandingsplass i feltet.

Det er også gode fiskemuligheter i fjorden rett ved feltet.

Med båt er det kort vei utover til Korshamn, Lindesnes fyr eller om en vil ta en litt lengre tur til Lyngdal eller Farsund. Innover Grønsfjorden/Lenesfjorden er det en flott tur gjennom Spangereid kanalen ut til havet.

Det er ca. 3 km. til Spangereid sentrum med butikk (åpen 7 dager i uken ), bensinstasjon, kirke. På Båly ca.300 meter videre fra Spangereid er det flere butikker, restauranten Undre, hotell, pub, Jenten på Båly m.m. Det er flotte strender på Spangereid og på Njervesanden.

Det er ca. 17 km. til Lyngdal med bil. Her er det badeland og godt med butikker på i Allen og på Rom! Kort vei med båt til Lyngdal.

Det er kun ca. 7 km. med båt til Korshamn med butikk. Fine turmuligheter videre derfra til Farsund og Lyngdal m.m.

Det er ca. 30 km. til Mandal. Mandal har flotte strender, masse butikker, gågate, kino m.m.

### **Adkomst**

Fra Lyngdal er det ca. 17 km. til Spangereid. Kjør videre ca. 3 km. mot Lindesnes fyr. Ta av til høyre inn mot Gahre/Øksnevik. Kjør forbi Gahre og sving inn til høyre mot Øksnevik hyttefelt. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

### **Bebyggelsen**

Hele Øksnevik hyttefelt består i dag av ca. 160 hytter.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gare snuplass bussholdeplass: 2,4 km.

Spangereid skole bussholdeplass: 2,6 km.

### **Bygningssakkyndig**

Ke Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er fra 2007.

Grunnmuren består av en støpt ringmur med ventiler for utlufting av krypkjeller, samt en forstøtningsmur i naturstein langs gårdsplassen.

Takvann ledes fra takrenner i plast, via nedløp til en rørforbindelse under bakken. Det faste dekket rundt deler av boligen har noe fall ut fra bygningen.

Ytterveggene er en bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon av tre, utformet som en lukket konstruksjon med lufting over taket. Taket er tekket med betongstein over et undertak av asfaltplater. Pipen er helbeslått over tak, med et bunnbeslag mot taksteinen, og det er montert stigetrinn for feier.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag over krypkjelleren og mellom etasjene. Det er ikke tilgang til krypkjelleren for inspeksjon.

Boligen har malte vinduer med 2-lags glass, inkludert et takvindu med isolerglass. Ytterdøren er malt og har glassfelt, mens boddøren til vaskerommet er en malt, tett dør. Det er også en malt balkongdør fra stue/kjøkken.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord og spilerekkverk. Deler av terrassen er anlagt med heller på mark.

Det er også en hagestue på eiendommen. Denne er fundamentert på en støpt ringmur i front og en støpt grunnmur i bakkant, med et støpt dekke. Konstruksjonen består av et reisverk med liggende kledning. Taket har takstoler og er tekket med betongstein. Bygningen har skyvedør og vindu.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Les også punkt membranløsning.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Våtrom - 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er mangelfull fugging langs vegger

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en

risikokonstruksjon.

-Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring med mangel av membran under klemring.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen,

slik som misfarging av treverk, spesielle innsekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Eiendommen ble kjøpt i 2005.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Strømmen gikk i hele hyttefeltet en veldig kald vinter. Vannet var skrudd av i hele hytten både utvendig og innvendig, men toalettet hadde restvann i seg og sprakk.

Forsikringssak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: LINDESNES RØR

Beskrivelse av arbeidet: Fikk installert nytt toalett av rørlegger.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 2 kledningsbord ved inngangsdør.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Anneks er satt opp av faglært byggmester Jarle Naglestad (samme som bygget fritidsboligen).

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja. Det er maur ute i området. Bruker derfor maurmiddel ute iblant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Maurmiddel utendørs.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Spangereid Elektro Gare

Beskrivelse av arbeidet: montert Easee billader ute og sjuko kontakt og strø ut til Annex Dette står i Boligmappa til boligen.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja. Annekset er u-innredet med betonggulv og murblokker inn mot naboanneks. Litt fukt nederst mot nabo kan sees noen ganger.

## **Innhold**

Vi har gleden av å presentere en flott fritidsbolig i populære Øksnevik hyttefelt!

Hytta går over to plan og byr på en romslig og innbydende stue med god plass til både spisegruppe og sofakrok. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og luftig atmosfære, og fra stuen er det direkte utgang til terrasse på fremsiden.

Kjøkkenet har en praktisk L-formet innredning med integrerte hvitevarer. Det er i tillegg oppgradert med en nyere kjøkkendel fra Strai Kjøkken, med integrert kjøleskap og mikrobølgeovn.

Eiendommen har 3 soverom med totalt ca. 9 sengeplasser. I tillegg finnes en praktisk separat vaskerom/grovingang og et romslig bad i hovedetasjen. Loftstuen har flott sjøutsikt og kan ved behov benyttes som et ekstra soverom.

Hytta er utstyrt med varmpumpe og vedovn i stuen, samt varmekabler på badet, noe som gir god komfort året rundt.

Det medfølger en stor utebod/hagestue som kan innredes etter behov. Båtplass følger også med eiendommen.

Det er i tillegg mulig å kjøpe sjøbod nede ved båtanlegget for kr 850 000. Sjøboden går over to plan og har et areal på ca. 40–50 kvm.

1. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Vindfang, vaskerom, bad og stue/kjøkken

TBA 75 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 40 kvm: Loftstue og 3 soverom

Hagestue:

BRA-e 18 kvm: Hagestue/bod

## **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med utlufting. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og platetopp er integrert. Integrert kjøleskap og mikro i nyere kjøkkendel med innredning fra Strai kjøkken.

Bad 1. etasje:

Badet har fliser på gulv med elektrisk gulvvarme, og panel på vegger og tak. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk ventilasjon montert i vegg.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger, og panelte vegger og tak. Rommet er innredet med utslagskum og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon fra veggventil. Herfra er det også egen inngang.

Innvendige overflater:

Gulv: Furugulv, fliser og belegg.

Vegger: Panel.

Himling: Panel.

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannskap med rør-i-rør og dreneringshull for lekkasje er montert på vaskerommet. Vannmåler og stoppekran er montert under vaskekum.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør på bad, kjøkken og vaskerom.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon fra vindusventiler og veggventiler. Kjøkkenet har ventilator med utlufting og badet har mekanisk ventilasjon i vegg.
- Varmtvannstank: En 200 liters varmtvannstank er plassert på vaskerommet. Rommet har sluk og belegg på gulv.
- Varmepumpe: Varmepumpe i stue.
- Sentralstøvsuger: Sentralstøvsuger av typen Flexit er montert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert på vaskerommet.

## **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Montering av elbil lader

2011:

- Nytt toalett

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber

### **Parkering**

Parkeringsplass eget gruset tun. El-bil lader er montert på hyttevegg.

### **Radonmåling**

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad. Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

# Energi

## Oppvarming

Vedfyring, elektrisk oppvarming og varmepumpe. Boligen har vedovn i stuen, elektrisk gulvvarme på badet, og varmepumpe i stuen.

## Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

# Økonomi

## Omkostninger kjøper

4 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

105 140 (Omkostninger totalt)

122 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

124 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 255 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 272 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 274 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

Det er også mulig å kjøpe sjøbod til kr. 850 000kr + omk.

### **Kommunale avgifter**

Kr 9 117 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vanngjør, samt eiendomsskatt. Renovasjon og utgifter knyttet til felles renseanlegg kommer utenom.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 329 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 6.329,- og er inkludert i de kommunale avgiftene. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 018 650 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Det betales også ca. 2000kr i året til Maren renovasjon i Lindesnes kommune, samt 4 500kr til velforening. Kostnader til velforening dekker kontigent, kloakkavgifter og brøyting m.m.

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 4 500

### **Velforening**

Øksnevik hyttefelt velforening.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 455, bruksnummer 225 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 455, bruksnummer 213 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 455, bruksnummer 255, seksjonsnummer 1 i Lindesnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4205/455/225:

10.12.2004 - Dokumentnr: 6454 - Rettigheter iflg. skjøte

Med flere bestemmelser

13.05.2004 - Dokumentnr: 2275 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:455 Bnr:181

01.01.2020 - Dokumentnr: 152855 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:155 Bnr:225

10.12.2004 - Dokumentnr: 6454 - Rettigheter iflg. skjøte  
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:455 Bnr:181  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Med flere bestemmelser

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er privat felles vei i feltet. Det er offentlig vann og privat kloakk gjennom felles renseanlegg i feltet.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert til fritidsbebyggelse.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

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

#### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 18.750,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Partner / Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjaveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

**Ansvarelig megler bistås av**

Christine Larsen-Solhaug

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

christine.bjornestad@aktiv.no

Tlf: 993 65 298

Marita Lervik

Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

**Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

























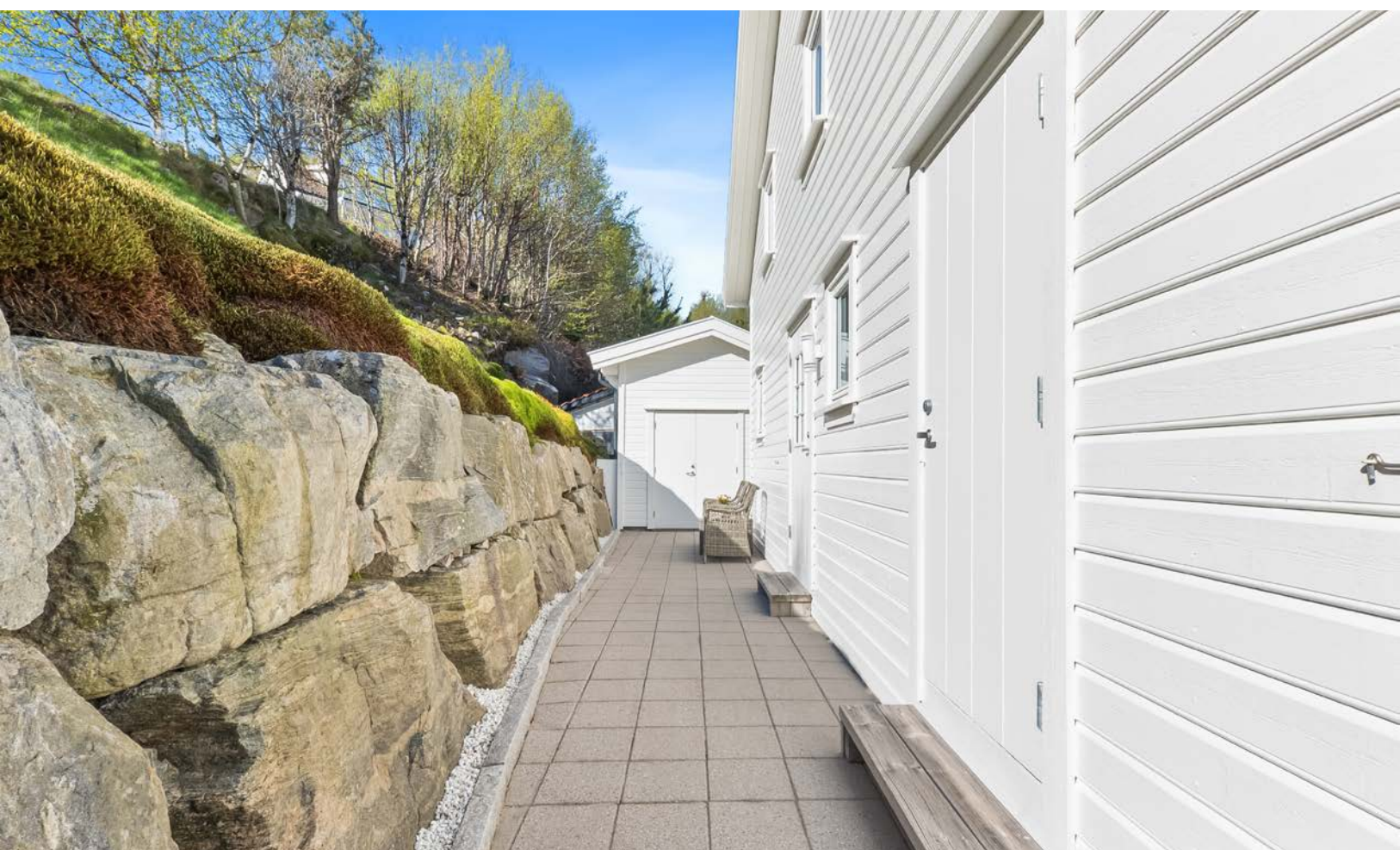










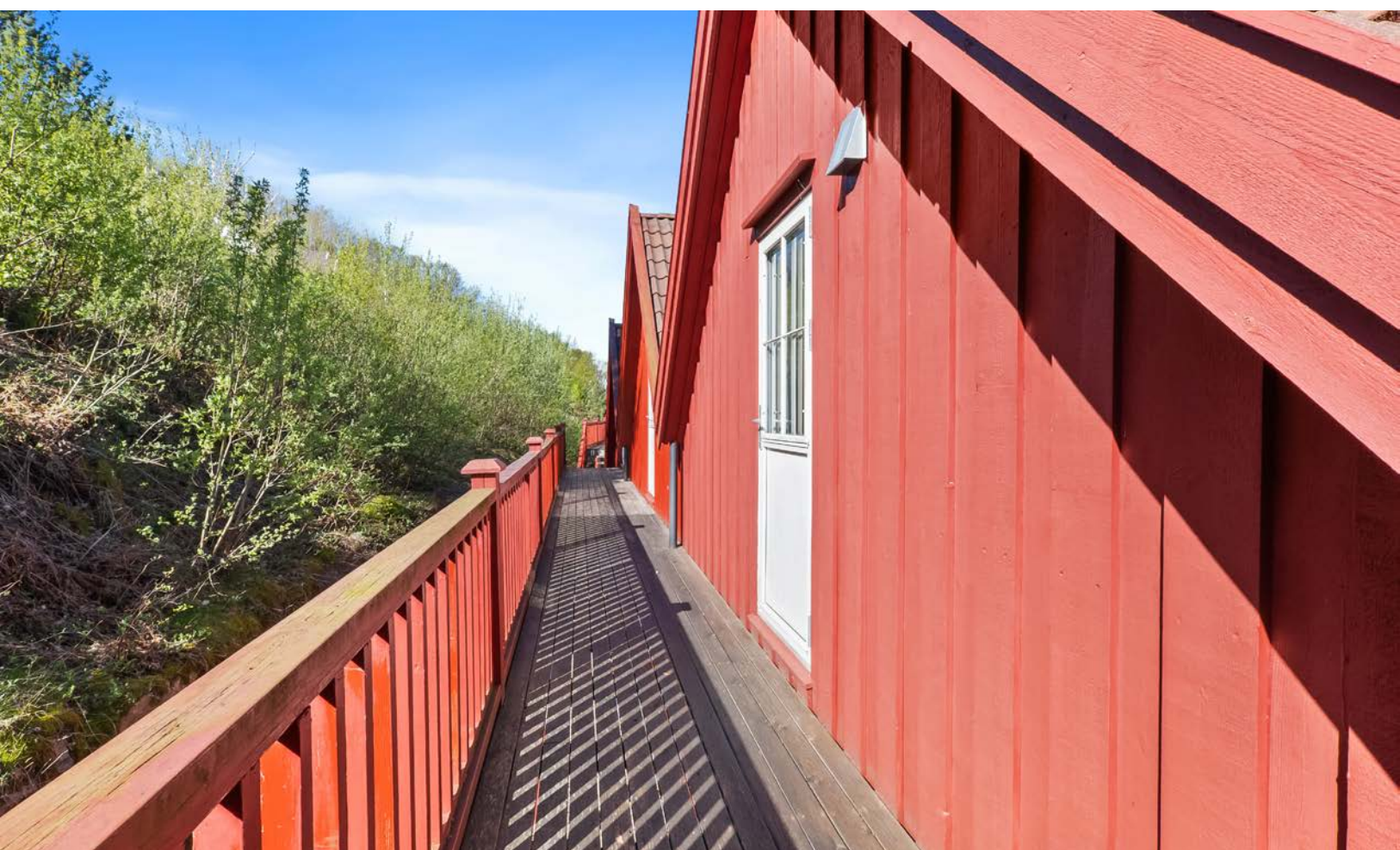




















Fellessanlegg.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ytre Marisli 13 , 4521 LINDESNES

 LINDESNES kommune

 gnr. 455, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1418

Eiendomsverdi ref nr: DT1741

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2007 beliggende i et etablert hytte område, blindvei.  
Fritidsboligen er innholdsrik med :  
1 etg: Vindfang, vaskerom, bad, stue/kjøkken  
Loft: Loftstue, 3 soverom  
Det er anlagt egen hagestue på 18m2.  
Det er noe vedlikeholdsbehov på bad og vaskerom i 1 etg, se de enkelte punkter i rapporten.  
Ellers holder hytta normal standard ut i fra byggeår.  
Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.  
Hagestue med enkel beskrivelse i rapporten  
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal  
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være  
bygningmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.  
  
Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

## Fritidsbolig - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av asfaltplater.  
Takrenner og nedløp av plast.  
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.  
Det er anlagt stigetrinn for feier til pipe på tak  
Sperrekonstruksjon av tre.  
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med lufting over tak.  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.  
Malte vinduer med 2 lags glass.  
Det er takvindu med i isolerglass. F  
Malt ytterdør med glass og malt tett boddør til vaskerom.  
Malt balkongdør fra stue/kjøkken.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.  
Det er deler av terrassen som er anlagt med heller på mark

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:  
Gulver: Furugulv  
Vegger: Panel.  
Tak: Panel  
Bad: Flis på gulv med panelt på vegger og tak  
Vaskerom: Belegg på gulv med panelt på vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, elektrisk, varmepumpe

Tre bjelkelag over krypkjeller og mellom etasjene som underlag for

gulv.  
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert  
Elementpipe med ovn i stue.  
Det er ikke tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da det ikke er tilgang .  
Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk  
Malt tre speil furudører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :  
Bad har fliser på gulv, panelte vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett .  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.  
Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.  
Det er plastsluk, det er påvist synlig sluk mansjett i sluk med ukjent membranløsning på gulv  
Hulltaking utført i stue bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

### Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.  
Panelte vegger og tak.  
Naturlig ventilasjon i vegg  
Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.  
Hulltaking utført under trapp .  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.  
Furu gulv og panelte vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt  
Ventilator med utlufting ut

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerommet.  
Vannmåler og stoppekran montert under vaskekum.  
Avløpsrør av plast.  
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
Varmepumpe i stue.  
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.  
Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerommet

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.  
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen

# Beskrivelse av eiendommen

Støpt ringmur med ventiler for utlufting av krypkjeller  
Forstøtningsmur i naturstein langs gårdsplass.  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og  
betong heller ellers naturtomt  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Bolig fra 2007 med avvik i henhold til HMS

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hagestue

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

Oppført bod stemmer ikke med godkjente tegninger

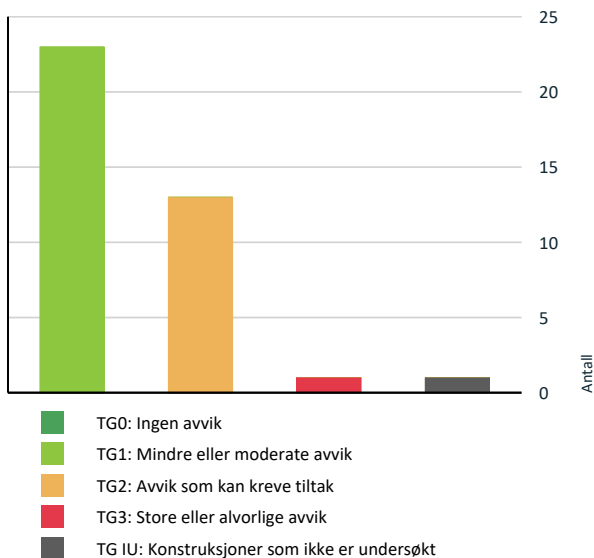
### Fritidsbolig

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

Godkjente plantegninger fra 2008 som stemmer med oppført bygg

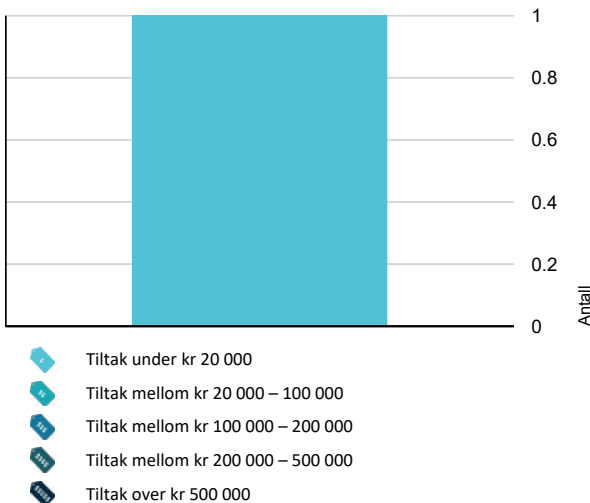
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Fritidsbolig med utv bod. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Bod) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
-Det er mangelfull fugging langs vegger

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
-Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring med mangel av membran under klemring.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk. Les også punkt membranløsning.

## ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Sammendrag av boligens tilstand

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad  
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.  
Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.  
Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2007

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Nytt toalett
2021	Modernisering	Montering av elbil lader

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekking med betongstein og undertak av asfaltplater.  
Normalt vedlikehold

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.  
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.  
Det er anlagt stigetrinn for feier til pipe på tak

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.  
Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.  
Normalt oppsyn og vedlikehold

#### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre.  
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med lufting over tak.  
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.  
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.  
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass.  
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.  
Det er takvindu med i isolerglass. Funksjon OK. Jevnlig oppsyn av takvinduer,  
utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatte punkt for lekkasjer mm

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glass og malt tett boddør til vaskerom.  
Malt balkongdør fra stue/kjøkken.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk.  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.  
Det er deler av terrassen som er anlagt med heller på mark

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen har i grove trekk utførelse og materialbruk slik:

Gulver:	Furugulv
Vegger:	Panel.
Tak:	Panel
Bad:	Flis på gulv med panelt på vegger og tak
Vaskerom:	Belegg på gulv med panelt på vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Tre bjelkelag over krypkjeller og mellom etasjene som underlag for gulv.  
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med mindre avvik registrert

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue.  
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.  
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ubrennbart materialer mot panelt vegg som er nærmere enn 30 cm til feierluke

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Feierluke nærme panelt vegg

## TG 10 Krypkjeller

### Beskrivelse

Det er ikke tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da det ikke er tilgang .

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malt tre speil furudører  
Døren har normal slitasje og bruks merker ut i fra alder

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.  
Panelte vegger og tak.  
Naturlig ventilasjon i vegg  
Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med panel med oppkant av belegg langs gulv.  
Tak med panel

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger, ingen varmekilde montert

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Les også punkt membranløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

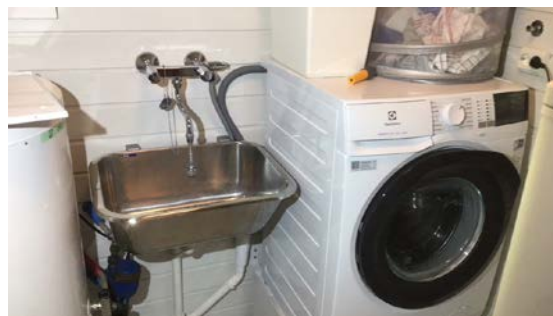


## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredet med utslag kum og opplegg for vaskemaskin



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra veggventil

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført under trapp .

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

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.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har fliser på gulv, panelte vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett .  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har vegger og tak med panel med oppkant av membran langs gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det er mangelfull fuging langs vegger

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Det bør gjøres tiltak langs vegger

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk, det er påvist synlig sluk mansjett i sluk men ukjent membranløsning på gulv

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring med mangel av membran under klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader



synlig membran i mellom vegg gulv

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett .

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i stue bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

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.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp.  
Furu gulv og panelte vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut  
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på vaskerommet.  
Vannmåler og stoppekran montert under vaskeekum.

#### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.  
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

#### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.  
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

#### Varmesentral

#### Beskrivelse

Varmepumpe i stue.  
Funksjon ok på befaringsdagen.  
Estimert levetid er 10-15 år.  
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

#### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

#### Sentralstøvsuger

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuger type flexit .  
Montert på vaskerom.  
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.

# Tilstandsrapport



## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert på vaskerommet

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.  
**2008 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode**
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?  
**Ja**  
**Elbil lader montert i 2021**
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

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 bygningssakkyndig 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



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

## ! TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviktelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra boligen

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Støpt ringmur med ventiler for utlufting av krypkjeller

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur i naturstein langs gårdsplass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## ! TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og betong heller ellers naturtomt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen



## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bolig fra 2007 med avvik i henhold til HMS

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

# Tilstandsrapport

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.  
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

# 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

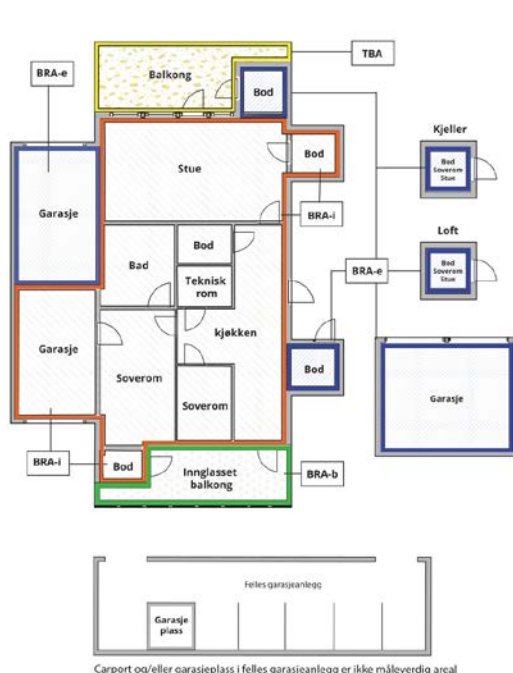
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Hagestue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Oppført bod stemmer ikke med godkjente tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Fritidsbolig

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)				
1 Etasje	67			67	75		67
Loft	40			40		11	51
<b>SUM</b>	<b>107</b>				<b>75</b>	<b>11</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, vaskerom, bad, stue/kjøkken		
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente plantegninger fra 2008 som stemmer med oppført bygg

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	455	225		0	563.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ytre Marisli 13

### Hjemmelshaver

Hamre Magne, Hamre Solveig Irene

## Bygninger på eiendommen

### Hagestue



#### Anvendelse

#### Byggeår

2008

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

#### Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur på framsiden med støpt grunnmur i bakkant.
- Støpt dekke.
- Reisverk med liggende kledning
- Hagestuen har synlige betongvegger og reisverk innvendig, uferdige overflater
- Det er opplyst at det ved nedbør kan komme noe fuktinntrengning langs gulv mot nabo
- Takstoler med takteking med betongstein.
- Taktekingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Skyvedør og vindu er funnet i bra stand.

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	26.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	06.05.2026	Fritidsbolig	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2026	Fritidsbolig	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	06.05.2026	Fritidsbolig	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	06.05.2026	Bod	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.05.2026	Bod Det eksisterer ikke ferdigattest i de kommunal arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	06.05.2026	Bod	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Magne Hamre

Solveig Irene Hamre

---

## Boligen

Ytre Marisli 13

4521 Lindesnes

4205-455/225/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Strømmen gikk i hele hyttefeltet en veldig kald vinter. Vannet var skrudd av i hele hytten både utvendig og innvendig, men toalettet hadde restvann i seg og sprakk. Forsikrings sak xxx.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** LINDESNES RØR

**Beskrivelse av arbeidet:** Fikk installert nytt toalett av rørlegger.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet 2 kledningsbord ved inngangsdør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Anneks er satt opp av faglært byggmester Jarle Naglestad (samme som bygget fritidsboligen).

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

det er maur ute i området. Bruker derfor maurmiddel ute iblant

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Maurmiddel  
utendørs

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Spangereid Elektro Gare

**Beskrivelse av arbeidet:** montert Easee billader ute og sjuko kontakt og strø ut til Annex Dette står i Boligmappa til boligen.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Annekset er u-innredet med betonggulv og murblokker inn mot naboanneks. Litt fukt nederst mot nabo kan sees noen ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 455, Bruksnr 225	<b>Kommune:</b>	4205 Lindesnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	503 Spangereid
Veiadresse:	Ytre Marisli 13, gatenr 2330 4521 Lindesnes	<b>Valgkrets:</b>	4 Vigeland
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	5150204 Lindesnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 11G	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	14.08.2002	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	563,5 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<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:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4205/455/225	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.08.2002	Avgiver	4205/455/181	-563,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4205/455/225	563,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ytre Marisli 13	Fritidsbolig	119,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	76,0	Rammetillatelse:	21.10.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.2004
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	119,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.09.2007
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24143384			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				76,0	76,0				
H02				43,0	43,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.04.2008
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.05.2008
Energikilde:		BRA annet:	15,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	08.07.2008
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	24147401			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Lindesnes kommune

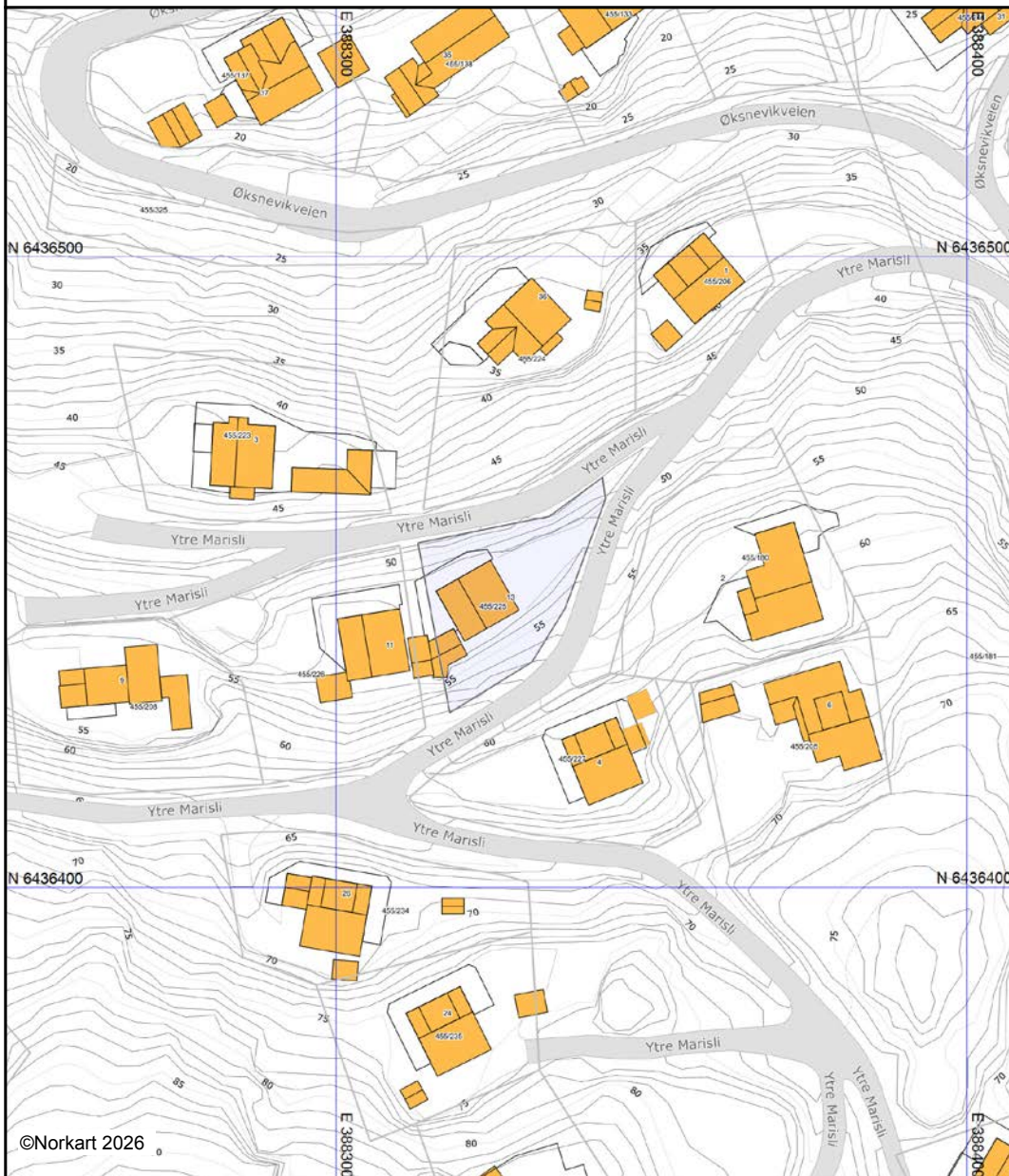
## Ledningskart

Eiendom: 455/225  
Adresse: Ytre Marisli 13  
Dato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 23.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

<b>Kommunenr.</b>	4205	<b>Gårdsnr.</b>	455	<b>Bruksnr.</b>	225	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ytre Marisli 13, 4521 LINDESNES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	6 329,00 kr
Vann	2 788,23 kr
<b>Sum</b>	<b>9 117,23 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt vann i fjor	25%	-17 m <sup>3</sup>	17.16	1/1	0 %	-291,76 kr	-291,75 kr
Målt vannforbruk i fjor	25%	10.5 m <sup>3</sup>	17.16	1/1	0 %	180,20 kr	180,20 kr
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	1719.00	1/1	0 %	1 719,00 kr	429,75 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	21 m <sup>3</sup>	13.43	1/1	0 %	282,07 kr	70,52 kr
INNBETALT VANN I FJOR	15%	-17 m <sup>3</sup>	15.79	1/1	0 %	-268,42 kr	-268,41 kr
MÅLT VANNFORBRUK I FJOR	15%	10.5 m <sup>3</sup>	15.79	1/1	0 %	165,78 kr	165,78 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	277.00	1/1	0 %	277,00 kr	69,25 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	0%	1 pipeløp	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	116,00 kr
E-skatt fritidsbolig	0%	2109800 ‰	3.00	1/1	0 %	6 329,00 kr	1 582,25 kr
<b>Sum</b>						<b>8 856,87 kr</b>	<b>2 053,59 kr</b>

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED 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.



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet

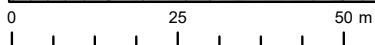
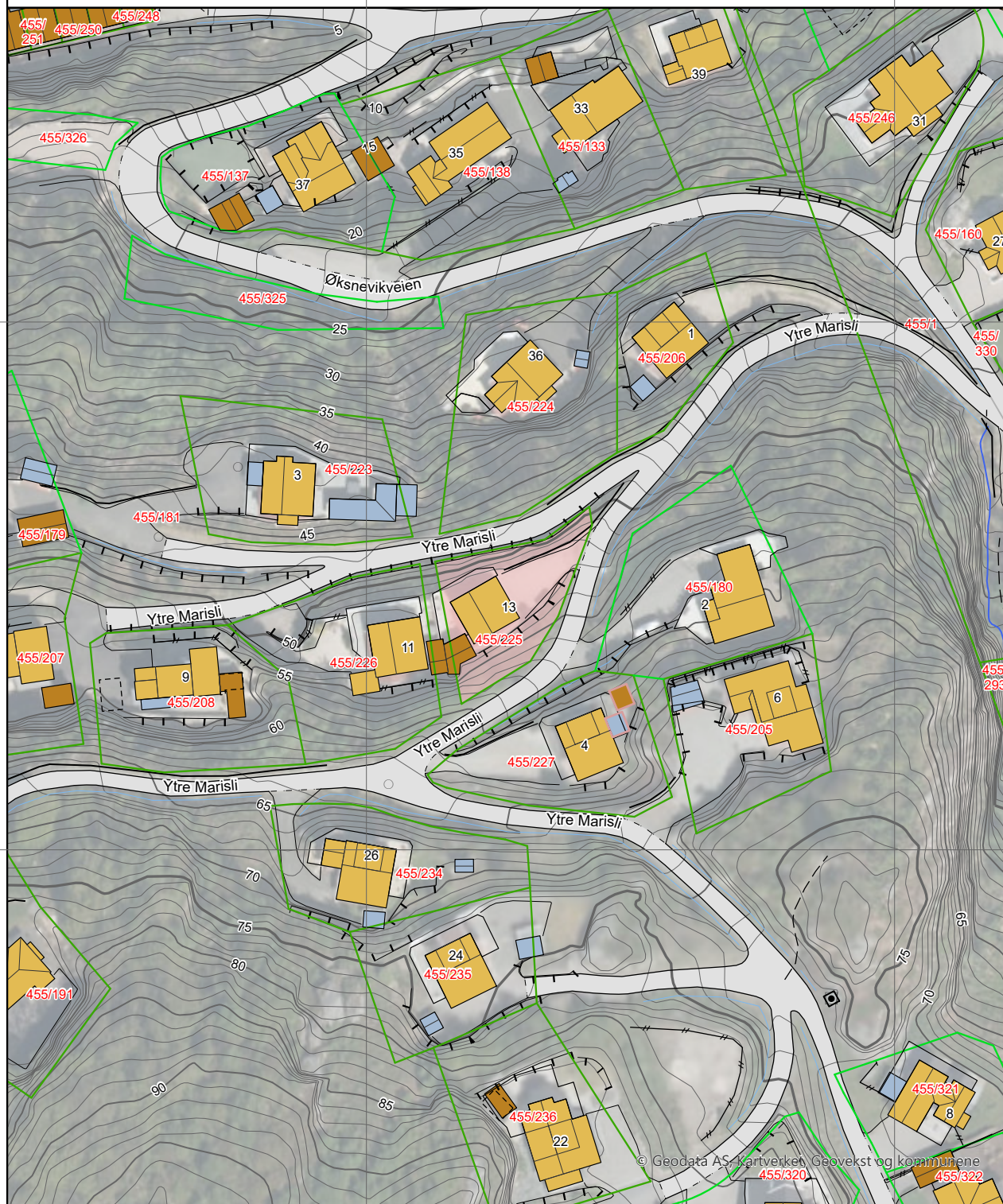
Kommune: 4205 Lindesnes  
Eiendom: 4205/455/225/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 23.4.2026



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

Kommune: 4205 Lindesnes  
 Eiendom: 4205/455/225/0/0

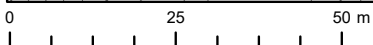
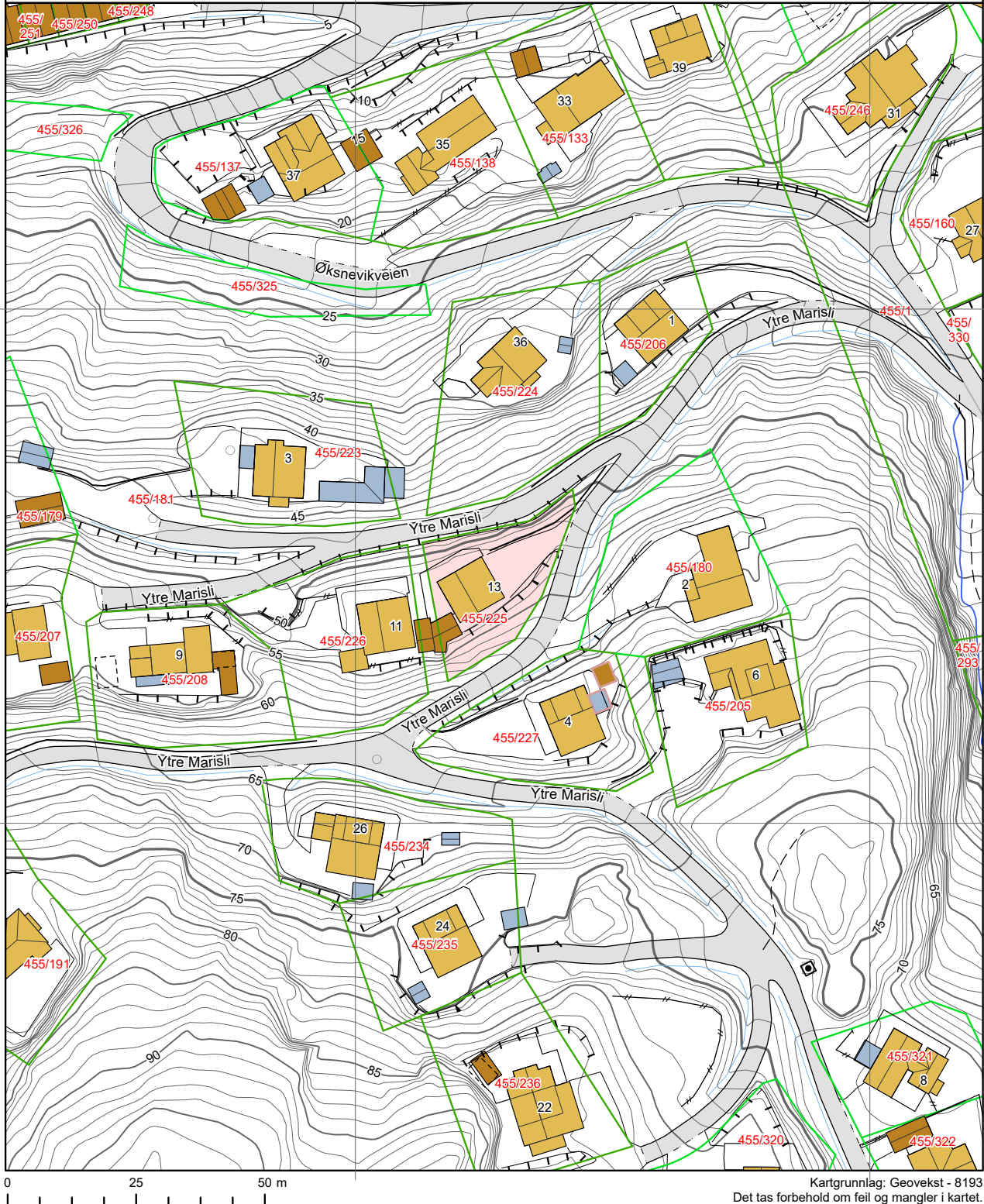
## Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000







Dato: 23.4.2026









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Lindesnes kommune

**Adresse:** Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

**Telefon:** 41499824

Utskriftsdato: 23.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

<b>Kommunenr.</b>	4205	<b>Gårdsnr.</b>	455	<b>Bruksnr.</b>	225	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ytre Marisli 13, 4521 LINDESNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202301						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035						
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	07.09.2023						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>563 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H910</td> </tr> <tr> <td><b>KPDetaljering</b></td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	563 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	563 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202301
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

---

<b>Id</b>	102912
-----------	--------

---

<b>Navn</b>	Øksnevik
-------------	----------

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
-----------------	-----------------------

---

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

---

<b>Ikrafttredelse</b>	11.12.2008
-----------------------	------------

---

<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3720/Bestemmelser111212.pdf">https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3720/Bestemmelser111212.pdf</a>
---------------------	---

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	563 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Fritidsbebyggelse



Lindesnes kommune

## Reguleringsplan OverBakken

Eiendom: 455/225  
Adresse: Ytre Marisli 13  
Utskriftsdato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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.





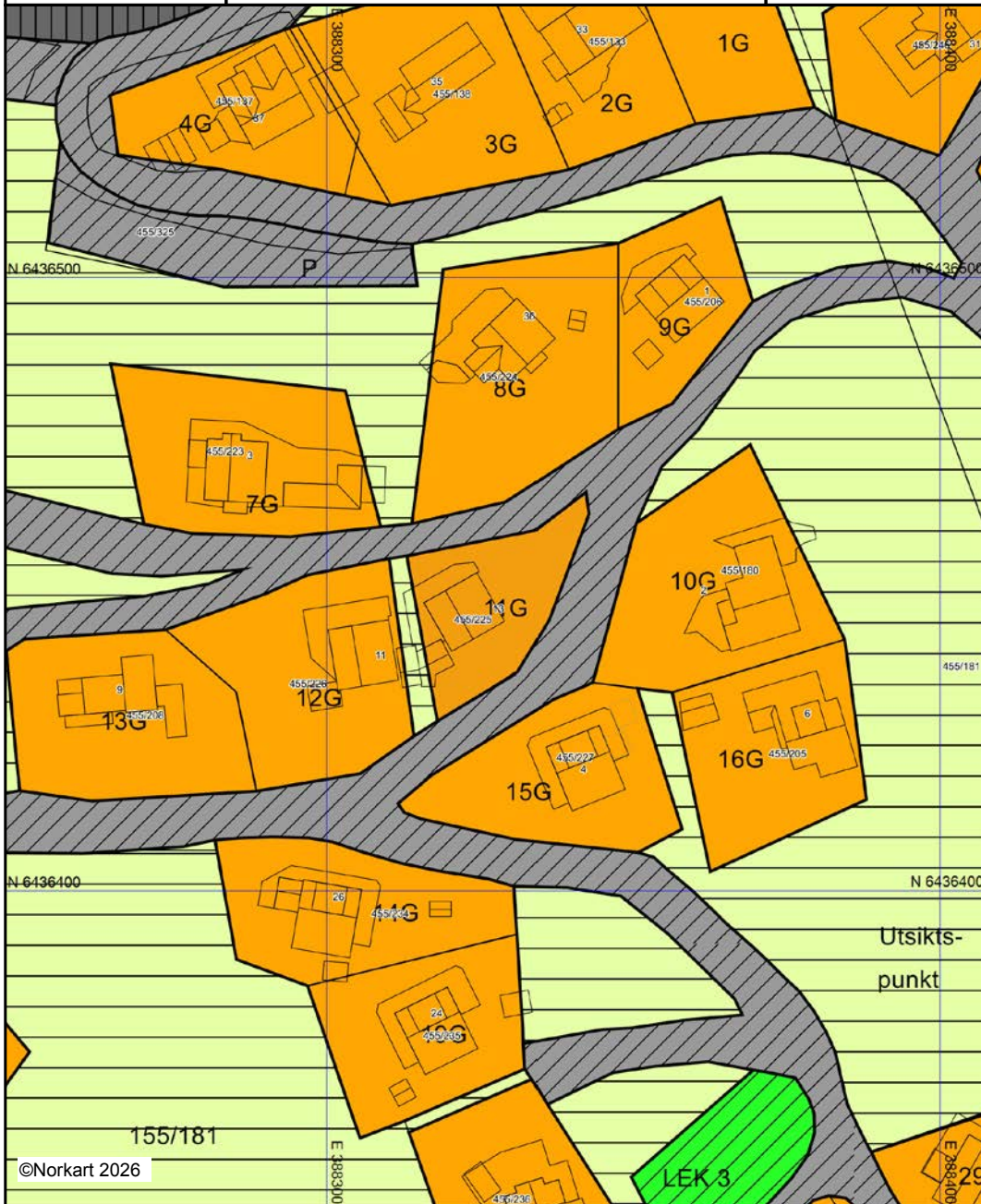
Lindesnes kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 455/225  
Adresse: Ytre Marisli 13  
Utskriftsdato: 23.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32





Utsikts-  
punkt





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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Annet byggeområde

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





## Tegnforklaring


*Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*  
LNFR-areal - eksisterende


*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


 Angitthensynsone - Hensyn landskap

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*


 Faresone grense


 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense


*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensnng

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende

 Påskrift arealformål/arealbruk

# REGULERINGSBESTEMMELSER TILHØRENDE REGULERINGSPLAN FOR ØKSNEVIK HYTTEFELT

**Datert 08.05.2007**

Revidert: 01.12.2008, 28.05.2008, 06.05.10, 11.12.2012

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og tegnet på kart i målestokk 1:2000.
2. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:  
jfr. Plan- og bygningslovens § 25:
  - \* . Byggeområder: Fritidsbebyggelse  
Sjøboder, redskapsboder  
Forretningvirksomhet/drift
  - \* . Offentlig Trafikkområder: Kjøreveg
  - \* . Spesialområde
    - Friluftsområde i sjø
    - Friluftsområde (på land)
    - Privat småbåtanlegg (sjø) T1, T2, T3
    - Privat småbåtanlegg (land) H1, H2
    - Bevaring F1, K
    - Tekniske Anlegg, Renovasjon
  - \* . Fellesområder: Felles avkjørsel/parkering  
Felles lekeplass  
Felles gangvei

## BYGGEOMRÅDER

### 3. FRITIDSBEBYGGELSE

- 3.1. Tillatt bruksareal, BRA = 250 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal allikevel ikke overstige BYA 25%. Biloppstilling inkludert.

Det tillates hytter med BRA inntil 120 m<sup>2</sup>, i tillegg kan det oppføres kombinert bod/anneks på inntil 25 m<sup>2</sup> BRA. for de nye tomtene:

27A, 31A, 32A  
18B, 21B, 22B, 28B, 29B  
21D, 22D, 24D, 25D, 27D-39D  
24G-27G, 29G-32G  
1H-3H

- 3.2. Maksimalt tillatt mønehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

5,5 meter mønehøyde over grunnmur gjelder for følgende tomter:

27A, 31A, 32A  
 18B, 21B, 22B, 28B, 29B  
 21D, 22D, 24D, 25D, 27D-39D  
 24G-27G, 29G-32G  
 1H-3H

- 3.3 Maksimalt tillatt grunnmurshøyde er 0,6 meter  
 Maksimalt tillatt høyde under terrasse er 1 meter
- 3.4 Det tillates kun 1 boenhet pr. tomt.
- 3.5 Det tillates oppført anneks med en grunnflate på inntil 15 m<sup>2</sup>, og frittliggende uthus på inntil 10 m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde for disse må ikke overstige 4,5 m over gjennomsnittlig terreng. Det skal legges vekt på at byggene skal plasseres inn og ned i terrenget. Kombinert anneks/uthus maks 25 m<sup>2</sup>.
- 3.6 Hovedhus og uthus skal ha mest mulig sammenhengende og ensartet form og materialvalg. Bygninger som ligger i grupper skal også tilpasses hverandre, slik at det oppnås et enhetlig preg. Alle bygg må holdes i naturtilpassede farger. Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

#### **4. SJØBODER/REDSKAPSBODER**

- 4.1 Det kan oppføres sjøboder/redskapsboder innenfor områdene avsatt til dette. Utformingen av disse skal være enhetlig, takform skal være saltak, taktekking skal være takstein eller annen ikke reflekterende materiale. Fargebruk skal være innenfor skalaen låverød, oker, grå eller brun. Slike boder skal byggemeldes på vanlig måte før oppføring.
- 4.2 Sjøbodene skal maks ha grunnflate 12 m<sup>2</sup> og skal utformes som en bod med få og små vinduer. Mønehøyden skal ikke være mer enn 3,5 meter. Det skal være saltak med 30-45 grader. Bodene tillates ikke innredet til overnatting eller hyttemessig opphold. Det skal ikke være pipe eller ovn i bodene.
- 4.3 Sjøboder skal være tilknyttet hytteeiendommer i området og dette skal sikres ved tinglysning. Det tillates ikke seksjonering før nevnte tilknytting er tinglyst som hefte på sjøbodeiendom og heftet kan ikke slettes uten samtykke fra Lindesnes Kommune.

#### **5. FORRETNINGSVIRKSOMHET/DRIFT**

- 5.1. I byggeområdene for forretningsvirksomhet/drift kan det oppføres kombinasjonsbygg som i tillegg til evt fremtidige tekniske anlegg, kan inneholde kiosk, vaktmestertjenester, båtutleie, verksted, eller tilsvarende virksomhet som etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omliggende bebyggelse mht støy, trafikk, parkering mm.
- 5.2. Bygningene skal ha en utforming som er tilpasset bebyggelsen i området for øvrig mht takform, materialvalg og fargebruk.

## OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

### 6. KJØREVEI

- 6.1. Offentlig vei skal anlegges i samsvar med Statens vegvesens krav og normer.

## SPESIALOMRÅDER

### 7. FRILUFTSOMRÅDE I SJØ

- 7.1 I friluftsområdet skal tilrettelegges for bading og vannaktiviteter.

### 8. FRILUFTSOMRÅDE (På land)

- 8.1. I friluftsområdet kan det tillates tiltak som etter kommunens skjønn fremmer områdets bruk som friluftsområde. Grunneierne har anledning til å drive skjøtsel og evt tynne ut vegetasjonen.

### 9. PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (Sjø) – T1,T2,T3

- 9.1 Innenfor områdene T1 og T2 kan det anlegges flytebrygger m/utriggere. T3 tillates brukt som gjestehavn for besøkende som kommer sjøveien. Eksisterende brygge ved T3 kan istandsettes til allmenn benyttelse, men før slike arbeider igangsettes, skal utførelsen godkjennes av kommunen.
- 9.2 Båtplasser må knyttes til hytter/eiendommer innenfor Øksnevik hyttefelt.

### 10. PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (Land) – H1, H2

- 10.1 Det gis anledning til, innenfor områdene, å anlegge båtslipp, brygge, båtplasser og kommunalteknisk anlegg.
- 10.2 Det tillates anlagt nødvendig kjøreveg/snuplass i områdene. I områdene er det tillatt med kjøring i forbindelse med vedlikehold, transport til og fra båtplass, forretningsvirksomhet og lignende. Det er tillatt med midlertidig parkering for av og pålasting samt midlertidig parkering knyttet til forretningsdrift.
- 10.3 Båtplasser må knyttes til hytter/eiendommer innenfor Øksnevik hyttefelt.

### 11. BEVARING - F1, K

- 11.1. Innenfor spesialområde med formål bevaring, merket F1 på reguleringskartet, er

det steinalderboplasser som er fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978, par 4,6 og 8.

- 11.2 Området som er merket K på reguleringskartet, har tidligere vært brukt som utskipningsveg- og brygge for et nedlagt steinbrudd lenger inne i området. Dette bevares som kulturminne, men tillates også brukt som gjestehavn for besøkende som kommer sjøveien. Brygga skal istandsettes til allmenn benyttelse. Den tilhørende "Steinhoggerveien" opp til det gamle steinhoggeriet kan på deler av strekningen istandsettes og benyttes som felles avkjørsel. Veiens opprinnelige stigning og kurvatur skal beholdes. Veien skal breddeutvides der det er nødvendig. Før arbeider med brygga eller "Steinhoggerveien" igangsettes, skal utførelsen godkjennes av kommunen og fylkeskonservatoren.
- 11.3. Steinhoggerveien skal være framkommelig for turgåere og ryddet for busker og trær.

## **12. TEKNISKE ANLEGG, RENOVASJON**

Arealene kan anlegges og tilrettelegges for tekniske anlegg, samt ordning for renovasjon.

## **FELLESOMRÅDER**

### **13. FELLES AVKJØRSEL/PARKERING**

- 13.1 Avkjørsel fra fylkesveg kan bare tillates der dette er avmerket på planen. Avkjørselen må utformes og vedlikeholdes i hht vegnormaler for Statens Vegvesen.
- 13.2 Regulert fellesavkjørsel skal være felles kjøreveg og gangveg for de eiendommer og lekeareal som naturlig sokner til veien.
- 13.3 Kjøreveger skal ha en min. bredde på 3 meter pluss 0,5 meter skulder mot grøftkant eller 0,25 meter mot kantstein. Stigning bør ikke være over 1:5. Byggegrense skal være min, 2 meter fra vegkant.
- 13.4 Det er anledning til å anlegge mindre stikkveier innenfor byggeområdene, til de bakenforliggende hyttene. Endelig plassering av disse stikkveiene skjer på stedet, tilpasset den lokale topografi.
- 13.5 Felles parkeringsplass kan om vinteren benyttes til opplag av fritidsbåter/velteplass for ved. Denne type bruk skal på forhånd være avtalt, hytteeier og grunneiere imellom.
- 13.6 Biloppstilling skal skje på egen grunn eller etter avtale på felles parkeringsplass. Hver hytte skal ha minst 1,5 parkeringsplass innenfor hytteområdet.
- 13.7 Det er avsatt avkjørsel og parkeringsareal tilknyttet forretningsvirksomheten.

### **14. FELLES LEKEPLASS**

- 14.1 Disse områdene skal være tilgjengelige for alle hyttene, og skal nyttes til nærlekeplass, sport, ballspill eller annen form for rekreasjon og lek.
- 14.2 Nødvendige byggverk og anlegg for dette , som lekeapparater, boder og lignende kan oppføres etter kommunens godkjenning. Mindre nærlekeplasser kan om nødvendig innegjerdes.

## 15. FELLES GANGVEI

Gangvei skal anlegges som vist i planen.

## 16. FELLESBESTEMMELSER

- 16.1 Gjerder tillates i prinsippet ikke oppført. Når særlige grunner tilsier det, eller når gjerde inngår som vesentlig ledd i bygningers gruppering og utforming, kan kommunen tillate inngjerding. Gjerde som er nødvendig som hegn om beitemark, tillates.
- 16.2 Eksisterende vegetasjon må bevares mest mulig. Nødvendig rydding av trær og busker for sol/utsikt til bakenforliggende parseller kan ikke nektes av vedkommende grunneier.
- 16.3 Ved siden av reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Lindesnes kommune.

## 17 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 17.1 For tomtene 21B, 22B, 24D,25D, 29D-39D, 25G-27G, 29G-32G, 1H-3H gjelder følgende:  
Avkjørselen med frisiktssoner og omleggingen av vei over Gahre skal være godkjent av Statens Vegvesen og være utbedret før det gies byggetillatelse.
- 17.2 For tomtene 24D,25D, 29D-39D gjelder følgende:  
Sikringstiltak for tomtene skal dokumenteres før det gies byggetillatelse.
- For tomtene 1H-3H gjelder følgende:  
Hele lia mot nordøst skal gåes over og sikringstiltak skal dokumenteres før det gies byggetillatelse.
- 17.3 Lekeplass 1 skal være opparbeidet før det kan gies brukstillatelse til hyttene, 1H-3H.
- Lekeplass 2 skal være opparbeidet før det kan gies brukstillatelse til hyttene 21B,22B.
- Lekeplass 3, Sti1 og Sti2 skal være opparbeidet før det kan gies brukstillatelse til

hyttene 25G-27G, 29G-32G.

Lekeplass 4/Balløkke skal være opparbeidet før det kan gies brukstillatelse til hyttene 24D,25D, 29D-39D.

- 17.4 For tomtene 21B, 22B, 24D,25D, 29D-39D, 25G-27G, 29G-32G, 1H-3H gjelder følgende:  
Avkjørsel fra fylkesveg K-412 skal være utbedret i forhold til lengdeprofil i figur 18.56 i vegnormalen/håndbok 017 før det kan gies byggetillatelse.
- 17.5 For tomtene 21B, 22B, 24D,25D, 29D-39D, 25G-27G, 29G-32G, 1H-3H gjelder følgende:  
Området for renovasjon skal opparbeides før tomtene kan gies byggetillatelse.
- 17.6 For tomtene 21B, 22B, 24D,25D, 29D-39D, 25G-27G, 29G-32G, 1H-3H gjelder følgende:  
Overvannsproblematikken må utredes bedre og en vurdering av behovet for utbygging av overvannsnett må foreligge før det kan gies byggetillatelse.
- 17.7 For tomtene 25G-27G, 29G-32G gjelder følgende:  
I tillegg til allerede opparbeidet parkeringsareal sør og øst for F4, skal felles parkeringsareal P1 være opparbeidet.
- 17.8 For tomtene 29G-32G gjelder følgende:  
Utkikspunktet må tilrettelegges med atkomststi, benk og gjerde før det kan gies byggetillatelse.



LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan for: Øksnevik

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 har Lindesnes Kommunestyre i møte 22.04.2012, sak 27/10 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrevedtak.  
Bestemmelsene er revidert etter mindre endring i Teknisk styre 11.12.2012, sak TS 94/12.

Vigeland, 21/1-13

*[Handwritten signature]*  
Ordfører





# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

Alfred Omdal  
Postboks 1108

4683 Søgne

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2677/2007 - 2007/478	Espen Anthony S. Walther	155/225	19.09.2007

### FERDIGATTEST FRITIDSBOLIG, 155/225, ØKSNEVIK TOMT 11G

Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr. 77, § 99 nr. 1

**Eiendom:** Gnr.155 Bnr. 225 – Tomt 11 G Øksenvik  
**Tiltakshaver:** Ivar Naglestad  
**Ansv. søker:** Alfred Omdal  
**Søknadsdato :** 26.07.2004  
**Tiltakets art :** Nybygg  
**Bruk/formål:** Fritidsbolig  
**Vedtak :** 21.10.2004 saksnr: TD-309/04

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæring(er) med mer mottatt 09.07.2007 og stikningsdata mottatt 07.09.2007.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

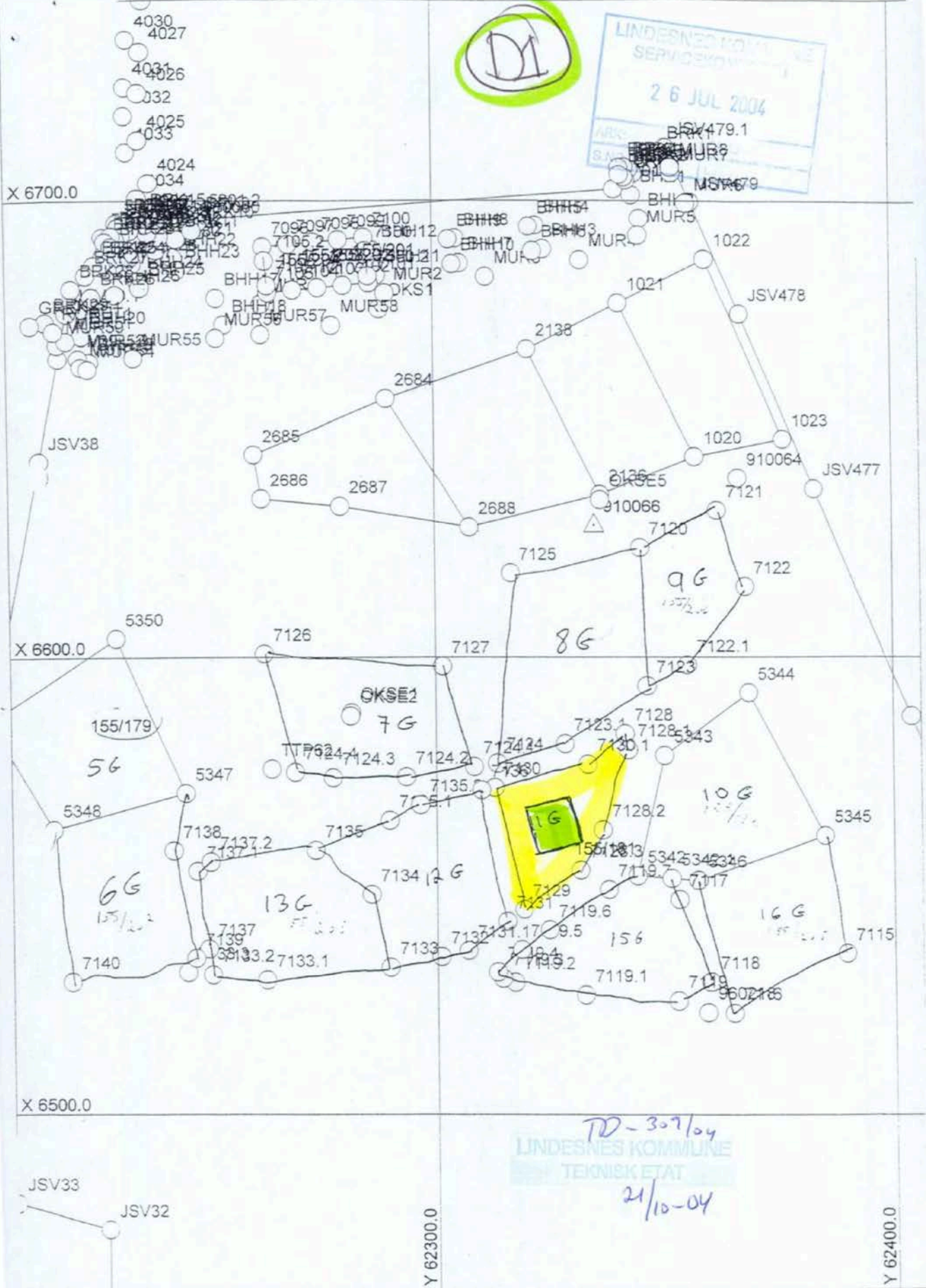
Espen Anthony S. Walther  
saksbehandler

**Sendt til:**  
Tiltakshaver  
Alfred Omdal

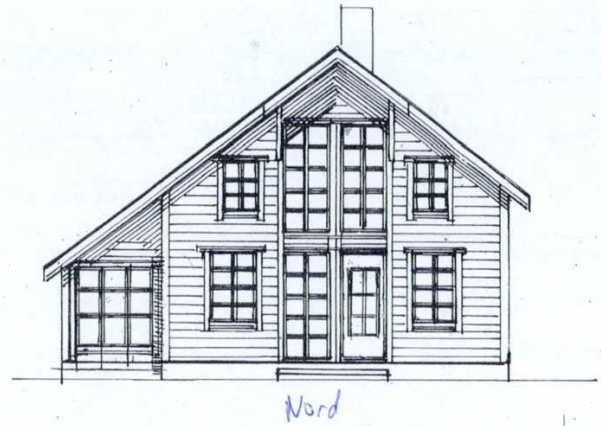
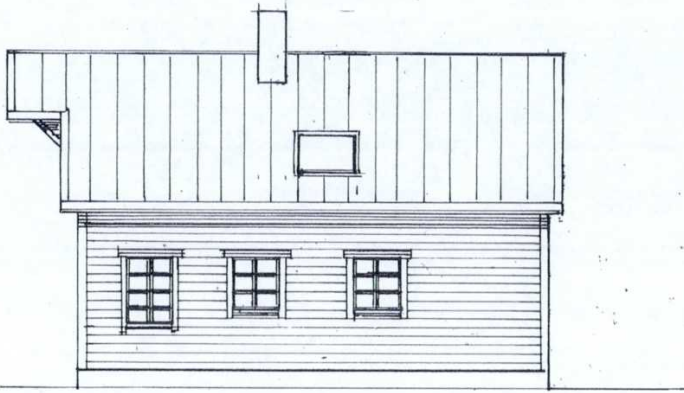
Postadresse:	Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	E-post:	postmottak@lindesnes.kommune.no	Tlf.:	38 25 51 00
Besøksadresse:	Rådhuset, 4520 Sør-Audnedal	Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 51 01
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		

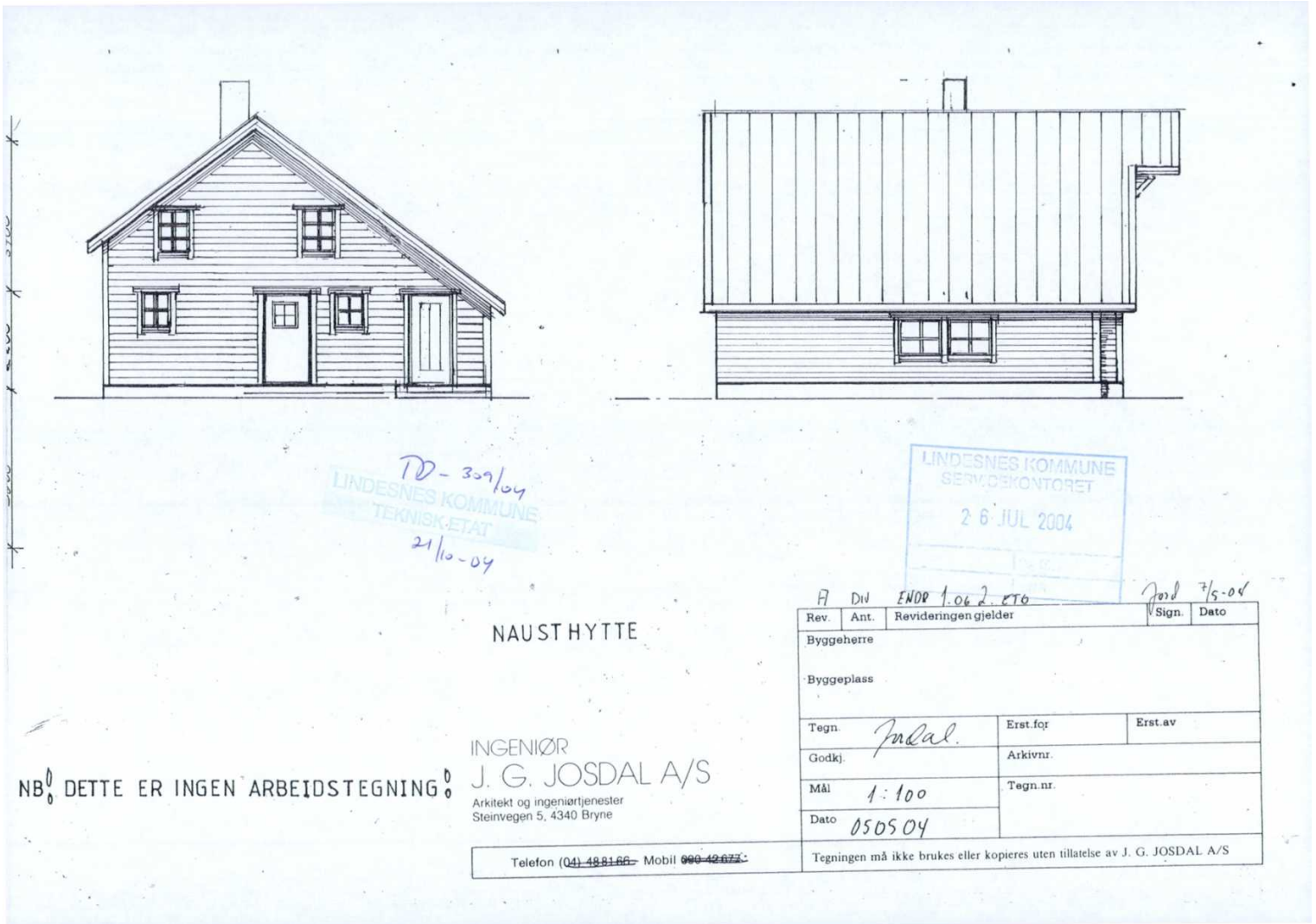
D1

LINDESNES KOMMUNE  
SERVICEKONTOR  
26 JUL 2004  
ARBEID: JSV479.1  
SAG: MUR9



TD-309/04  
LINDESNES KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
21/10-04





TD-309/04  
 LINDESNES KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 21/10-04

LINDESNES KOMMUNE  
 SERVICEKONTORET  
 26 JUL 2004

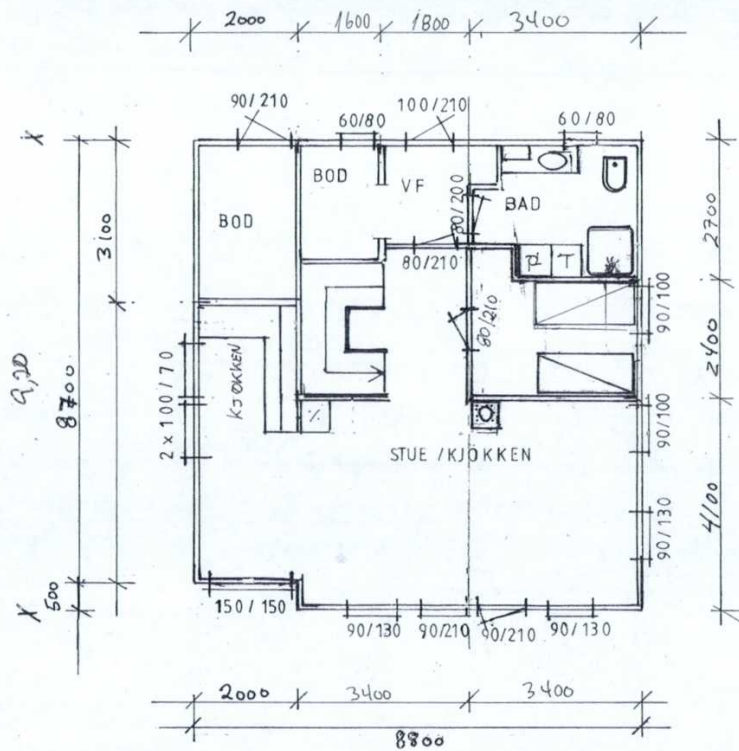
NAUSTHYTTE

INGENIØR  
 J. G. JOSDAL A/S  
 Arkitekt og ingeniørtjenester  
 Steinvegen 5, 4340 Bryne

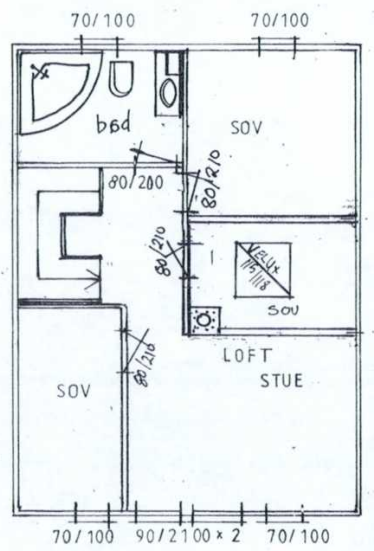
NB! DETTE ER INGEN ARBEIDSTEGNING!

Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato
		ENDR 1.06.2. ETO	Josd	7/5-04
Byggeherre				
Byggeplass				
Tegn.	Jodal.		Erst. for	Erst. av
Godkj.			Arkivnr.	
Mål	1:100		Tegn. nr.	
Dato	050504			
Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av J. G. JOSDAL A/S				

Telefon (04) 488166 Mobil 990 42 677



TD-23/04  
 LINDENES KOMMUNE  
 10-10-21/10







# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

Magne Hansen  
Ankerringen 29

4056 Tananger

### Delegert vedtak

Nr.: 177/08  
Ref. utvalg: Teknisk

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	4868/2008 - 2008/757	Kerstin Eikeland	155/225	21.04.2008

### **GODKJENT - MELDING OM OPPFØRING AV MUR OG BOD PÅ 155/225-ØKSNEVIK**

Det vises til melding mottatt her 28.03.08. Det søkes om oppføring av mur og bod på gnr. 155 bnr.225 - Øksnevik. Tiltaket faller inn under reguleringsplanen for Øksnevik og er i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Muren er 2 m høy og 12 m lang. Beregnet bruksareal for bod: 15m<sup>2</sup>.

Det er innen fristen ikke kommet merknader fra naboer.

#### **Rådmannens vedtak:**

I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i PBL § 86 a, gis tillatelse til oppføring av mur og bod på gnr.155, bnr.225 - Øksnevik. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Igangsetting og ferdigstilling skal varsles teknisk etat.
2. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser.
3. Før arbeidet igangsettes, må meldingsgebyr kr. 1180,- innbetales til Lindesnes kommune. Regning sendes separat.

Tegninger og situasjonsplan stemplet teknisk etat, den 28.03.08, ligger til grunn for godkjenningen. Tiltaket må igangsettes innen 3 år, etter denne tid faller tillatelsen bort.

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan klages på til kommunen. 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.*

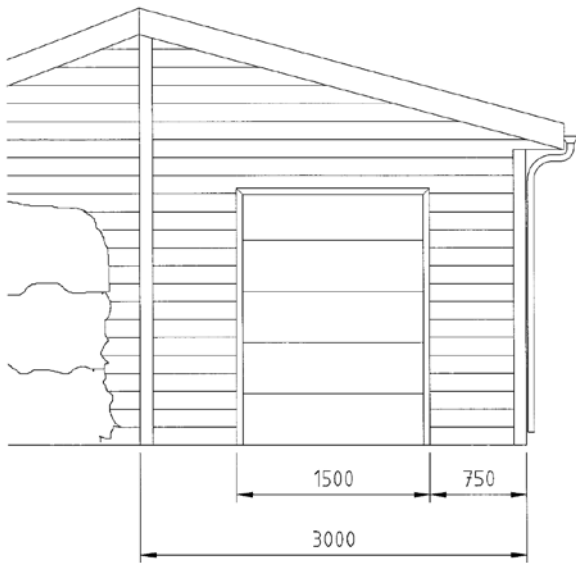
*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket som det blir klaget på, den eller de endringene som er ønskelig, og grunnene til klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, vennligst oppgi når du mottok dette brevet.*

Med hilsen

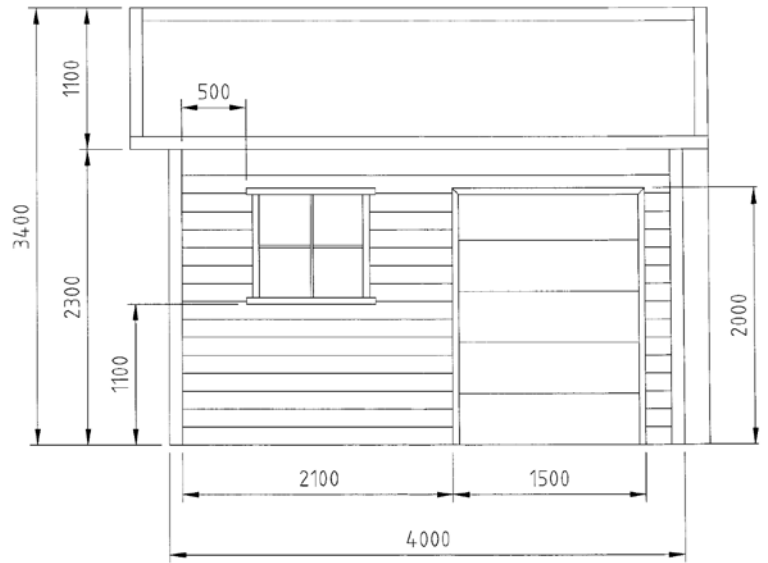
Kerstin Eikeland  
saksbehandler

Postadresse:	Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	E-post:	postmottak@lindesnes.kommune.no	Tlf.:	38 25 51 00
Besøksadresse:	Rådhuset, 4520 Sør-Audnedal	Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 51 01
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		

MOTTATT  
2 8 MARS 2008  
LINDESNES KOMMUNE



FASADE VEST



FASADE SØR VEST BOD TIL G11



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

IPEC MILJØ AS  
Tollnes Industriområde

4760 BIRKELAND

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	20346/2018 - 2017/833	Kjersti Skiple Verdal	155/139	10.12.2018

### Ferdigattest for avløpsanlegg på gnr/bnr, 155/139, Øksnevik

Etter plan- og bygningsloven av 25.06.2010 nr. 48, § 21-10

**Eiendom:** gnr.155, bnr.139 – Øksnevik  
**Tiltakshaver:** Grunneiere Øksnevik- AVO NO as v/ Alfred V. Omdal, Terje Ariansen as, Sigbjørn Skjeveland, Ståle Karlson, Hans Presthus.  
**Ansv. søker:** IPEC Miljø AS  
**Søknadsdato:** 15.5.17  
**Tiltakets art:** anlegg  
**Bruk/formål:** avløpsanlegg  
**Vedtak :** dato: 06.06.17, TD-133/17

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt 6.11.18.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Kjersti Skiple Verdal  
enhetsleder teknisk forvaltning

Ove Torland  
teknisk sjef

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Kopi:  
AVO NO as v/ Alfred Omdal Postboks 1108 4683 SØGNE

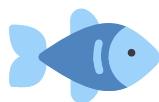
Postadresse:	Postboks 183, 4524 Lindesnes	E-post:	postmottak@lindesnes.kommune.no	Tlf.:	38 25 51 00
Besøksadresse:	Rådhuset, 4520 Lindesnes	Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 88 35
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		

# Nabolagsprofil

Ytre Marisli 13

## Avstand til sjø

140 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 17 min	🚗
🚗 Gare snuplass Linje 203	4 min	🚗 2.4 km
🚗 Spangereid skole Linje 203	5 min	🚗 2.6 km

## Avstand til byer

Lyngdal	23 min	🚗
Mandal	36 min	🚗
Kristiansand	1 t 2 min	🚗
Grimstad	1 t 34 min	🚗
Stavanger	2 t 48 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Spangereidhallen	6 min	🚗
🚗 Spangereidhallen	6 min	🚗

## Havner i området

- Lindesnes Kystkultursenter - Gjest...  
Drivstoff, matvarer
- Spangereid Gjestehavn - Båly Havn  
Drivstoff



## Aktiviteter

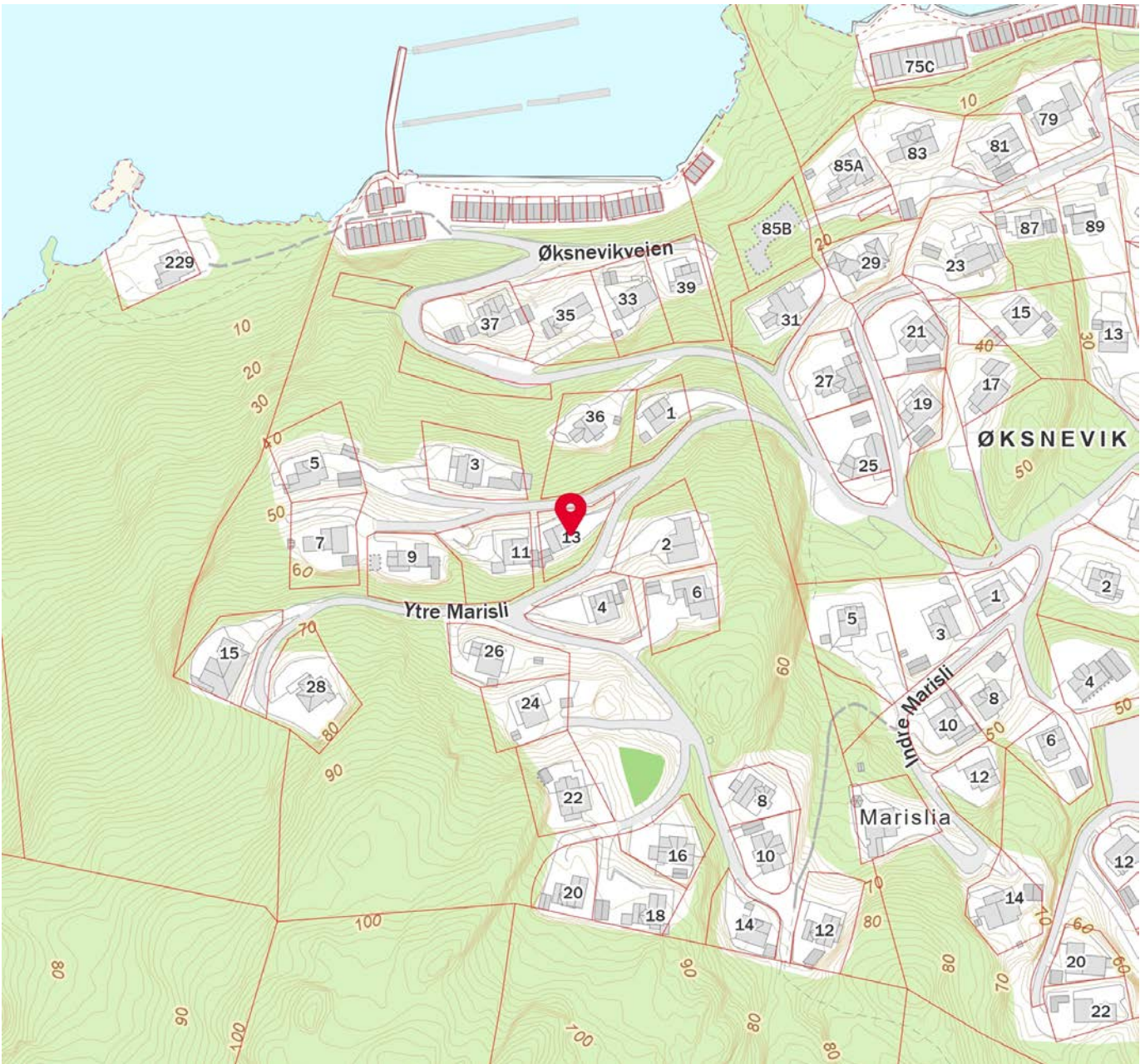
Lindesnes Kystkultursenter	5 min	🚗
Spangereidkanalen	7 min	🚗
Rosfjordsanden	20 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	20 min	🚗
Sørlandsbadet	21 min	🚗
Lyngdal kino	24 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	24 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	25 min	🚗

## Sport

🏊 Spangereid friidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min	🚗 2.5 km
🏊 Spangereid grusbane - 11er Fotball	5 min	🚗 2.7 km
🏊 Shapes Lindesnes	22 min	🚗
🏊 Sørlandsbadet trening	22 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Spangereid Post i butikk, søndagsåpent	7 min	🚗 3.5 km
Spar Vigeland	21 min	🚗



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

# Kjøpe bolig?

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



**Christian Tveit**  
Tlf. 476 68 860



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



**Tommy Slettebø**  
Tlf. 960 93 681

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

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

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Avdeling Lyngdal  
Fiboveien 2A  
4580 Lyngdal

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Ytre Marisli 13  
4521 LINDESNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christine Larsen-Solhaug

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 993 65 298  
**E-post:** christine.bjornestad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre