

aktiv.



Bålyveien 5, 4521 LINDESNES

**Spangereidkanalen! - Helt unik
nylig renoverert eiendom! Basseng,
dobbel garasje, bakerovn,
fiskedam. Ingen boplikt!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331
E-post bs@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 750 000,-
Omkostn.: Kr 270 140,-
Total ink omk.: Kr 11 020 140,-
Selger: Karl Henry Englund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 316/383 kvm
Tomtstr.: 1077.1 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 451, bnr. 441
Oppdragsnr.: 1408230238

Helt unik nylig renoverert eiendom! Basseng, dobbel garasje, bakerovn, fiskedam. Ingen boplikt!

Vi har en stor, påkostet og særegen enebolig for salg på Spangereid som har blitt renoverert i 2024/25. Eiendommen er svært gjennomført og holder en gjennomgående høy standard. Her er det en rekke detaljer som skaper en helt spesiell atmosfære, Eiendommen ligger inntil Spangereidkanalen, i tillegg så har man flott sjøutsikt i Kirkevågen og havutsikt!

Boligen er fra 2010 og har 4 stuer, 2 bad/ wc og 6 soverom og strekker seg over to etasjer. I tillegg så er det en dobbel garasje, flere fine peiser, en herlig hagestue med bakerovn samt oppvarmet svømmebasseng som var nytt i 2014.

Det er i 2024/25 utvidet og ombygd kjøkken. De fleste vegger er tapetsert og malt om med nye overflater m.m.

Dette er en helt unik sjanse til å sikre seg en svært spennende og innholdsrik eiendom!
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 316 kvm

BRA - e: 67 kvm

BRA totalt: 383 kvm

TBA: 185 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 173 kvm Hall m/trapp, wc, soverom, vaskerom, kjøkken, stue, kontor og 2 boder

2. etasje

BRA-i: 143 kvm Gang, stue, 4 soverom, garderobe og 2 bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

90 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 kvm GarasjeHagestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm HagestueTakstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Trappeareal er medregnet areal i begge etasjer.

Terrasser og verandaer er ca. oppmålt.

Garasje

Tilliggende 2 stk boder er medregnet i arealoversikt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1077.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Hele tomten er gjennomført og er utnyttet svært godt.

Eiendommen strekker seg ned til gangveien langs kanalen og har nydelig havutsikt. Her kan du sitte å se utover Kjerkevågen og Spangereidkanalen!

Det er belegningsstein ved garasjen og inngangspartiet hvor man finner en koselig fiskedam. Mellom bolig og garasje er det en overbygd mellomgang hvor man har et vedlager. På motsatt ende har man et idyllisk uteområde med skiferheller fra Alta skifer. Her er også en koselig hagestue med vedovn og bakerovn. Litt bortenfor finner man et herlig bassengområde. Ellers er det en vakker hage med beplantning. Det er flere gjerder på eiendommen i smijern.

Beliggenhet

Eiendommen ligger helt fantastisk til på Spangereid rett ved Spangereidkanalen. Eiendommen ligger vestvendt med sol fra tidlig morgen til langt utpå kvelden. Det er flott utsikt mot kanalen og Kjerkevågen - samtidig ligger eiendommen fint tilbaketrukket med begrenset innsyn.

Spangereid har barneskole, barnehager, flott idrettshall, tennisbane, frisør, matbutikk, kirke og bensinstasjon. Nede på Båly er Garnbua, Jentan på Båly, Lindesnes Havhotell og restauranten Under m.m.

Spangereid har flere strender med Njervesanden som hovedstranda.

Ca. 17 km. til Lyngdal.

Ca. 15 km. til Vigeland. Her er ungdomsskolen.

Ca. 30 km. til Mandal. Her er videregående skole.

Adkomst

Fra Spangereidveien 460 ta av i rundkjøringen inn på Bålyveien mot Lindesnes Havhotell. Følg Bålyveien og ta første til høyre. Boligen ligger innerst i denne innkjørselen. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til Spangereid barneskole og barnehage.

Skolekrets

Spangereid barneskole.

Offentlig kommunikasjon

Kun 50 meter til buss stopp.

Bygningssakkyndig

Leif Arne Vinsjevik

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 2010 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Bygningen er fundamentert på en støpt betongplate med ringmurselementer. Det er ikke etablert underetasje. Drenering består av naturlig drenering av tomten, og takvann ledes ned under bakkenivå til dreneringssystemet.

Grunnmuren består av ringmurselementer på en støpt betongsåle.

Dreneringen er fra byggeåret. Takvann ledes til dreneringssystem under bakkenivå.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk med vindtetting, utlekting og museband. Fasaden er kledd med liggende, malt ytterkledning.

Taket er en sperretak-konstruksjon med innlagte bæredragere i mønet. Det er etablert vindsperre, påforing for lufting, og takbord med papp. Taktekkingen består av eldre tegltakstein med undertak av papp, alt fra byggeåret.

Takrenner og kilrenner er utført i stål. Taknedløpene leder vannet til dreneringssystemet under bakkenivå. Det er montert stigetrinn for feier til begge piper.

Etasjeskillet mot grunn består av en støpt betongplate i første etasje. Etasjeskillene forøvrig er i tre med bærende undergulv av spon.

Boligen har malte trevinduer med to-lags glass fra byggeåret. Ytterdøren er en malt hoveddør, i tillegg til ni andre terrassedører i malt tre med to-lags glass.

Eiendommen har en veranda i tre i andre etasje, orientert mot øst, vest og nord, med trerekkverk. Det er også terrasser med skiferbelagt overflate og en treterrasse av eikebord rundt et basseng. En natursteinstrapp leder fra terrassen og ned i hagen.

Garasjen har et støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre, og plassbygde tretaksperrer med eldre tegltakstein. Hagestuen har et støpt betonggulv med reisverk i tre og taksperrer med eldre teglstein på yttertaket.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

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

Det mangler snøfangere på enkelte deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er totalt fall på 15 mm i våtrommet.

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 er noe lite fall i rommet mht. dagens krav og anbefalinger men ok ref. byggeår.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Underliggende membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Våtrom - Etasje 1 > Vaskerom - Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Våtrom - Etasje 2 > Bad - Overflater Gulv:

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er totalt fall på 10 mm til sluk samt oppkant ved dør på 10 mm.

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 er 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til under dørsvill. Dette er noe lite mht. dagens standard men ok på byggetidspunktet.

Våtrom - Etasje 2 > Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom - Etasje 2 > Bad - Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Våtrom - Etasje 2 > Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt:

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom - Etasje 2 > Bad 2 - Ventilasjon:

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2003

Beskrivelse: Det har vært mus på loft over garasje enkelte ganger på grunn av busker som hadde vokst opp langs vegger på baksiden. Dette er fjernet og ikke registrert noe etter det.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabilt? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Lys i kjøkken vifte har sluttet å virke

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2022

Beskrivelse: Montert mekanisk vifte på toppen av kjøkken pipe

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: 2005, Lindesnes Elektro

Beskrivelse: Montert elbil lader i garasjen Diverse moderniseringer etter oppussing innvendig i 2024

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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?

Ja

Beskrivelse: Basseng duk bør byttes på grunn av alder/slitasje, en gjennomgang av det tekniske anlegge bør gjøres da det ikke har vært i bruk de to siste år.

Innhold

Velkommen til Bålyveien 5!

Vi har en stor, påkostet og særegen enebolig for salg på Spangereid. Eiendommen er svært gjennomført og holder en gjennomgående høy standard. Her er det en rekke detaljer som skaper en helt spesiell atmosfære, Eiendommen ligger inntil Spangereidkanalen, så her kan man sitte og følge med på båttrafikken som går gjennom. I tillegg så har man flott sjøutsikt i Kirkevågen og havutsikt med horisonten i det fjerne.

Boligen er fra 2010 og har 4 stuer, 2 bad/ wc og 6 soverom og strekker seg over to etasjer. I tillegg så er det en dobbel garasje, flere fine peiser, en herlig hagestue med bakerovn samt oppvarmet svømmebasseng som var nytt i 2014.

Det er nylig i 2024/25 utvidet og bygget om kjøkkenet. Det er en meget moderne og god løsning til en storfamilie!

Boligen har også i 2024/25 fått de fleste vegger tapetsert og malt om med nye overflater, brystpanel, plater i ganger m.m. Meget lekkert renover!

Huset er malt utvendig i 2025.

Boligen har god planløsning og mange smarte løsninger.

Eiendommen er påkostet med Brasiliansk skifer på gulv i hovedetasje og marmor på begge bad/ wc. Utvendig er det smijerns rekkverk, stort uteområde med Alta- skifer og en flott fiskedam med mye flott stein rundt.

Tomten er veldig flott opparbeidet samtidig er tomten lettstelt.

På begge sidene av tomte er det totalfredet. Så her vil en alltid ligge fint alene.

Dette er en helt unik sjanse til å sikre seg en svært spennende og innholdsrik eiendom.

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Velkommen til en flott familieeiendom!

Standard

Hele eiendommen holder gjennomgående høy standard og er godt vedlikeholdt. Her er påkostede løsninger og materialvalg.

Det er varmekabler i nesten alle rom i hovedetasjen, og flere vedovner og peiser i hele boligen. Man har valgt gammel teglstein i god kvalitet på taket for å fremheve byggestilen i området. Det er Brasiliansk skifer i flere gulv i hovedetasjen og marmor på begge bad/ wc i loftsetasjen.

Omfattende overflatebehandlet i 2024/25!

Hele eiendommen er gjennomført til minste detalj, både utvendig og innvendig.

Enebolig:

Hovedetg..

Entre/ hall:

Malt gips i tak med downlights, malt panel på vegger og skifergulv. Entreen har god plass til yttertøy, og her er trapp til loftsetasjen.

Toalettrom:

Malt gips med downlights, malt panel på vegger og skifergulv.

Kjøkken:

Rupanel i tak med downlights, malt panel på vegger og skifergulv. Stort kjøkken med spiseplass. Her er også en peis og klebersteinsovn som gir en hyggelig atmosfære og god varme. Mellom kjøkken og gang er det skyvedør.

Spisestue/ stue 1:

Rupanel i tak, malt panel på vegger og skifergulv. Stor stue med peis og varmepumpe. Her er utgang til uteområde.

Stue 2:

Malt gips i tak, malt panel på vegger og skipsgulv. Her er peis og tofløyet dør til uteområde.

Soverom 1:

Malt gips i tak, malt panel på vegger og teppe på gulv. Stort soverom.

Gang:

Malt gips med downlights, tapetserte overflater med brystpanel/plater og skifergulv. Her er skyvedørgarderobe og utgang til uteområde.

Vaskerom:

Malt gips i tak, flis på vegger og flislagt gulv. Praktisk vaskerom med dusjnise, servant og innredning.

Kontor/ tv-stue:

Malt gips i tak, malt panel på vegger og skifergulv. Stor tv- stue/ kontor med utgang til uteområde.

Matbod:

Gips i tak, gips på vegger og betonggulv.

Garderobesrom:

Gips i tak, malt gips på vegger og belegg på gulvet.

Andre etasje:..

Trappegang:

Malt panel i tak med downlights, malt panel på vegger og parkett på gulvet. Det er en solid trapp i eik mellom begge etasjer.

Soverom 2:

Beiset panel i tak, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Stort soverom.

Soverom 3:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Stort hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til balkong. Soverommet har eget bad.

Bad/ wc:

Malt panel i tak, marmor på vegger og gulv. Stort påkostet bad som inneholder dusjkabinett, veggengt wc, servant og hjørnebadekar.

Soverom 4:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Soverommet har god størrelse.

Soverom 5:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Stort soverom.

Gang:

Panel i tak, tapetserte overflater med brystpanel/plater og parkett på gulv. Her er åpning til loft.

Soverom 6:

Malt panel i tak, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Soverommet har god størrelse.

Bad/ wc:

Malt panel i tak, marmor på vegger og gulv. Påkostet bad som inneholder dusjkabinett, badekar, servant og veggengt wc.

Stue:

Malt gips i tak med led-lys, MDF- plater på vegger og parkett på gulvet. Stor stue med høy himling. Herfra er det 3 utganger til balkong og takterrasse med havutsikt.

Utvendig så er det 3 boder, dobbel garasje og vedlager.

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:

2025:

- Kjøkkene er bygget om og utvidet
- De fleste vegger er tapetsert og malt om med nye overflater, brystpanel, plater i ganger
- Gulver på loft overflatebehandlet.
- Huset er malt utvendig i 2025
- Varmepumpe fra 2025 etablert i stue i 2 etasje.
- Det er i 2025 montert elbillader og arbeider er utført av Lindesnes Elektro AS.

2023:

- Det er i 2023 lagt ny sveisemembran og fliser på verandaer i 2 etasje og arbeider er utført av Spangereid Bygg AS.

2020:

- Varmepumpe fra 2020 etablert på kjøkkenet.

2018:

- Fliser på vegger nye i vaskerommet 2018.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i boligen.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt og i dobbel garasje.
Det er tinglyst veirett over Bålyveien 3 sin grunn med samme innkjørsel.

Solforhold

Det er gode solforhold fra morgen til kveld.

Diverse

Det foreligger en bruksrett for denne eiendommen Bålyveien 5 dvs. Gnr. 451 Bnr. 441 på delareal som er avsatt til verneområde. Dette området er mot vest/kanalen og ligger under gnr. 451 bnr. 102. Dette er tinglyst og brukes i sin helhet av Bålyveien 5.

Over kontordel og garasjedel er bygningene dimensjonert og klargjort med vann og avløp dersom man vurderer å bygge en etasje til.

Grillbu/redskapsbu er søkt på og bygget i 2010.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumper fra 2020 og 2025, samt peiser og en klebersteinsovn. Oppvarmet basseng via luft til vann varmepumpe. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 750 000

Omkostninger kjøper

10 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

268 750 (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))

270 140 (Omkostninger totalt)

287 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

289 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

11 020 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 22 682 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 5 518,72 kr

Eiendomsskatt: 13 097,00 kr

Feiing: 902,00 kr

Vann: 3 164,50 kr

Sum: 22 682,22 kr

Eiendomsskatt

Kr 13 097 for år 2025

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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 441 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:

4205/451/441:

24.12.2008 - Dokumentnr: 1034202 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:102

01.01.2020 - Dokumentnr: 1928300 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:441

10.02.2009 - Dokumentnr: 96127 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:102

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.02.2009 - Dokumentnr: 96127 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:489

Bruksrett til parsell av eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr ,- oppgjørshonorar kr ,- og visninger kr , -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr ,-. Utleggene omfatter... Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

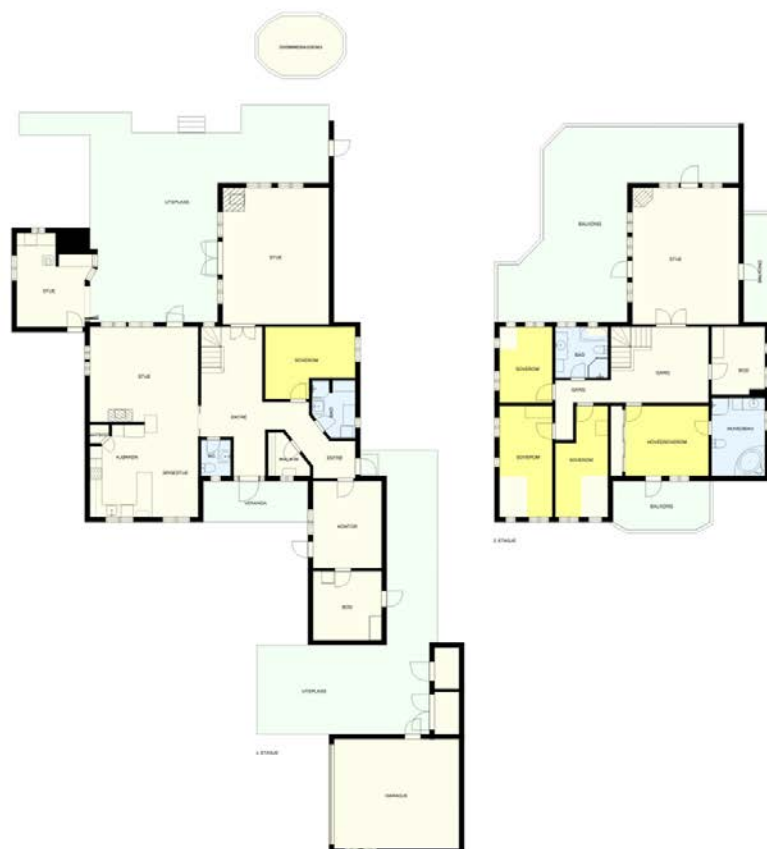
Bjørn Skjæveland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
bjorn.skjeveland@aktiv.no
Tlf: 957 97 331

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

30.03.2026



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







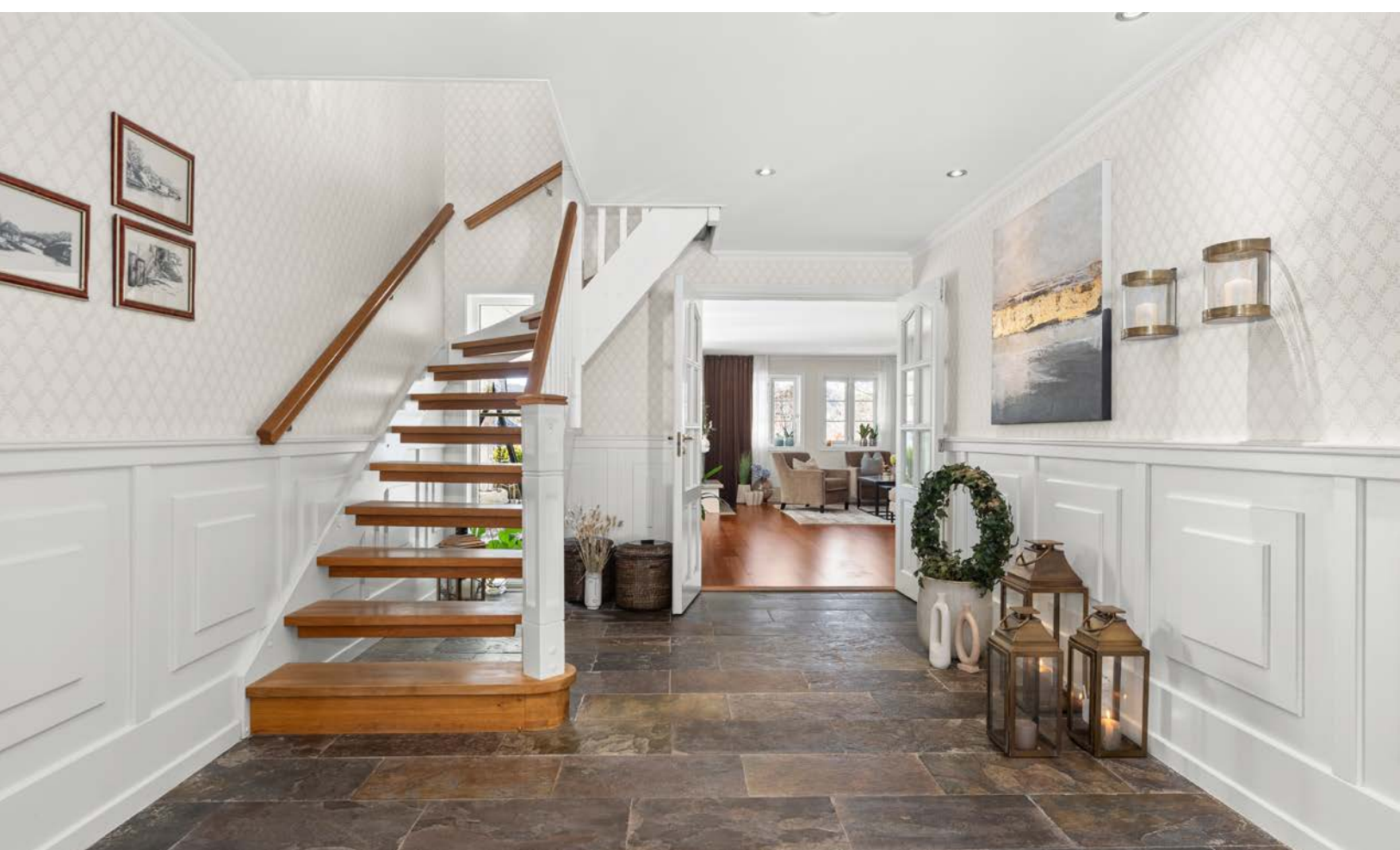












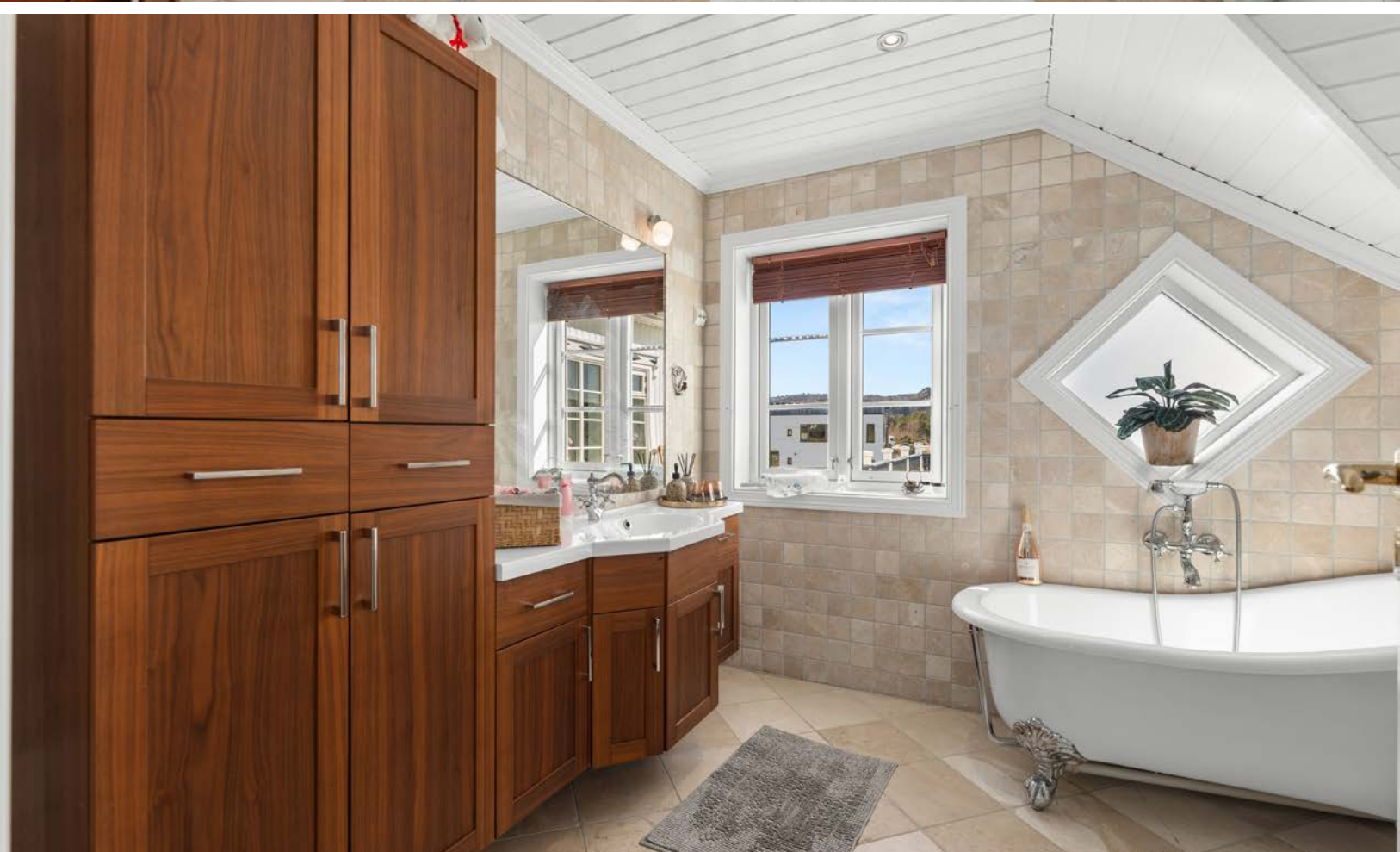




























PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bålyveien 5, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 451, bnr. 441

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 20835-1995

Referansenummer: HO1031

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

Ansatte i Lindesnes Takst AS er enten organisert i Norsk Takst eller i NTIF:

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring. NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten. I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis. Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Boligen ligger i ett boligområde på Båly ved Spangereid i Lindesnes Kommune. Ligger med nærhet til Båly havn, Båly hotell samt Restaurant Under. Barneskole og idrettsanlegg ligger like ved.

Det er også kort vei til turstier og merkede turløyper. Lindesnes Fyr ligger kun en kort biltur unna.

Boligen ligger like ved Spangereidkanalen og er meget innholdsrik med 6 soverom, 2 bad, 2 stuer samt dobbel garasje og egen hagestue. Stor hage med basseng og flott opparbeidet uteområde.

Det er også etablert flere verandaer samt stor skiferterrasse.

Kommunale opplysninger er ikke mottatt eller gjennomlest. Tegninger av bolig og garasje er mottatt og gjennomgått.

HMS:

Det anbefales å heve rekkeverk på verandaer til minst 1 meters høyde.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det bør være maks 10 cm i åpninger i rekkverk.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales å montere snøfangere på alle takflater.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Nydelig eiendom med grense mot Spangereidkanalen.
- Nærhet til Båly havn, barneskole samt idrettsbane.
- 2 flislagte bad.
- Eget vaskerom
- Verandaer mot øst, vest og nord samt skiferterrasser mot vest og ved inngang.
- 5 soverom.
- Stort kjøkken.
- 2 piper med 4 peis og en klebersteinsovn.
- Dobbel garasje samt egen hagestue med egen bakerovn.
- Basseng etablert i hagen.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnetakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Garasje

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

Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

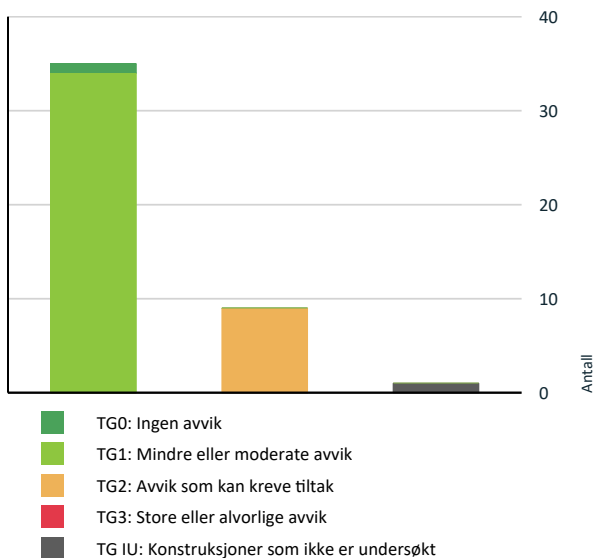
Hagestue

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

Ifølge eier foreligger det godkjente tegninger i kommunalt arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av bolig i Bålyveien i Spangereid i Lindesnes Kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaringer samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

2010

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av eldre tegltakstein med undertak av papp. Alt fra byggeår.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og kilrenner.

Taknedløp ledes ifølge eier til under bakkenivå til dreneringssystem.

Stigetrinn for feier er montert til begge piper.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på enkelte deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å montere snøfangere på taket.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, museband samt liggende malt ytterkledning.

Overflater er fra byggeår og er ok.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sperretak med innlagte bæredragere i møne.
Det er etablert vindsperre og påføring 5 cm for lufting samt takbord og papp før takstein.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer i 2 lags glass fra byggeår.
Normal aldersslitasje må forventes.
Flere limte sprosser har sig og henger noe løst.
Ifølge eier skal dette utbedres før visning.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør samt 9 andre terrassedører i malt tre med 2 lags glass.
Alle dører fra byggeår og det må regnes normal slitasje samt noe ekstra slitasje på eksponerte overflater.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i 2 etasje i tre mot øst, vest og nord. Trekkverk med høyde på 90 cm.
Ifølge eier er det lagt tette plater under tredekke for avledning av vann mot takrenne. Ingen av verandaer har underliggende innvendige boareal.
Det er i 2023 lagt ny sveisemembran og fliser på verandaer i 2 etasje og arbeider er utført av Spangereid Bygg AS.

Terrasser i skiferbelagt overflate samt treterrasse av eikebord rundt basseng.

Alle overflater er fra byggeår og har normal aldersslitasje.

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Natursteinstrapp fra terrasse og videre ned i hagen.

1 TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Basseng ved terrasse. Ifølge eier er det oppvarmet basseng via luft til vann varmepumpe.
Anlegget er ikke videre sjekket for funksjoner.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver bestående av fliser, belegg og parkett.

Vegger stort sett av ferdigmalte panelplater, tapet samt trepanel i himling.

Alle overflater er fra byggeår.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre med bærende undergulv av spon.
Støpt betongplate i 1 etasje.
Ved punktvis høydesjekk av overflater er det ingen vesentlige avvik på sjekkpunkter.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert 2 stk. elementpiper i boligen.
Pipe ved kjøkken med åpen peis samt klebersteinsovn.
Pipe ved stue med peis i stuer i både 1 og 2 etasje.
Feieluke i 1 etasje.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med eiketrinn.
Rekkverk i tre.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innvendige dører med enkelte dører med glass.
Alle dører fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegg.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger samt malt innvendig tak.
Ifølge eier er fliser på vegger nye i 2018.

ETASJE 1 > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med underliggende belegg som membran.
Det er to sluker i rommet, en i dusjnise og en under vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Fall på 15 mm til sluk i dusjnisje og under vaskemaskin.
Fall på 10 mm inne i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er totalt fall på 15 mm i våtrommet.

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 er noe lite fall i rommet mht. dagens krav og anbefalinger men ok ref. byggeår.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluker samt belegg fra byggeår som membran.
Belegg ligger bak klemring i sluker.
Belegg fra byggeår med senere pålagt fliser oppå belegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Underliggende membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskebenk med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin samt dusjhjørne.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i taket samt tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking bak dusjhjørne i soverom uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrom med flislagte vegger og gulv.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og panel i himling.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall mot sluk under dusjkabinett på 10 mm.
Oppkant ved dør på 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er totalt fall på 10 mm til sluk samt oppkant ved dør på 10 mm.

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 er 20 mm høydeforskjell fra topp slukrist til under dørsvill.
Dette er noe lite mht. dagens standard men ok på byggetidspunktet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran med synlig membranmansjett bak klemring i plastsluk.
Membranarbeider er utført av eier og dokumentasjon foreligger.
Sluk under hjørnebadekar er ikke inspisert men ifølge eier er membranarbeider utført likt som andre sluker i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, vegghengt toalett, dusjkabinett samt hjørnebadekar.
Vegghengt toalett er opplyst utført med Sealbag.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventil i taket samt tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Våtrommet har ingen direkte våtsoner da det er montert dusjkabinett.

Det er uansett foretatt hulltaking i vegg i soverom bak dusjkabinett uten å finne unormale forhold på sjekkpunktet.

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrom med flislagte vegger og gulv.

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger samt panel i himling.

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall på 15 mm mot sluk.

Oppkant ved dør på 10 mm.

Det er ikke funnet sprekk eller bom i fliser.

ETASJE 2 > BAD 2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk montert under badekar og under dusjkabinett.

Det er registrert smøremansjett bak klemring i sluk og det foreligger dokumentert utførelse av membranarbeid av eier selv.

Membran er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, badekar, dusjkabinett samt vegghengt toalett.
Vegghengt toalett er opplyst utført med Sealbag.

ETASJE 2 > BAD 2

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i taket samt tilluft via dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 2 > BAD 2

1 TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i gang bak dusjkabinett uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning fra Strai Kjøkken med heltre benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjølerom, stekeovn, mikroovn, kaffemaskin, koketopp samt oppvaskmaskin.
Innredning er fra byggeår med normal alders og bruksslitasje.

ETASJE 1 > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

ETASJE 1 > WC

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC med vask og vegghengt toalett.
Vegghengt toalett er opplyst utført med Sealbag.
Det anbefales i slike tilfeller å installere Waterguard på utsatte installasjoner for varsling om eventuelle lekkasjevann i rommet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør vannforsyning med sentral plassert i vaskerom.
Dreneringshull plassert bak VVS tank.
Stoppekran etablert ved siden av VVS tank på vaskerom.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør.
Stakemuligheter via toalett og lufting via loft til luftehatt.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i tak i de fleste rom.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2020 etablert på kjøkkenet.
Varmepumpe fra 2025 etablert i stue i 2 etasje.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank på ca. 200 liter plassert i vaskerom.
VVS tank er fra byggeår i 2009.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Flexit CV 200 sentralstøvsuger med sentral plassert i bod.

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 forenklede 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

El anlegg fra byggeår med el-skap plassert i kontor.

Tilstandsrapport

Det foreligger godkjent el-tilsynsrapport fra Mars 2022.

Det er i 2025 montert elbillader og arbeider er utført av Lindesnes Elektro AS.

Ifølge eier fungerer el-anlegget uten problemer.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.

Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Lindesnes Elektro AS elbillader.

Inntak og sikringsskap

3. 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men antatt av oppfylte løsmasser.

Er ikke synlig og ikke videre vurdert.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke etablert underetasje og takvann ledes ned under bakkenivå til dreneringssystem.

Naturlig drenering ellers av tomten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bolig med støpt betongdekke og omramming med ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt terreng opparbeidet med innkjørsel og hage.

Boligen ligger med høyde på over 2,5 meters høydeforskjell mellom normal vannstand i Spangereidkanalen.

Ligger ikke i flom eller rasutsatt område etter NVE kart.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

PVC avløpsledninger og vannledning av Plast(PEL).
Ledningsnett er fra byggeår.

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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendom med omsøkt byggetegninger fra 2009.
HMS:

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Stål rekkverk på terrasse har store åpninger .

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å heve rekkverk på balkong opp til minst 100 cm for å følge dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.

Plassbygget tretaksperr med eldre tegltakstein.

Stålport med åpner montert.

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

Hagestue

**Anvendelse**

Hagestue.

Byggeår

2010

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Hagestue er kun arealmålt og er ikke teknisk gjennomgått men kun kort beskrivelse av konstruksjoner.

Støpt betonggulv med reisverk i tre.

Taksperr med eldre tegltakstein på yttertaket.

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	173			173	95
Etasje 2	143			143	90
SUM	316				185
SUM BRA	316				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, wc, soverom, vaskerom, kjøkken, stue, kontor, 2 boder		
Etasje 2	Gang, stue, 4 soverom, bad, bad 2, garderobe		

Kommentar

Trappeareal er medregnet areal i begge etasjer.
Terrasser og verandaer er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilliggende 2 stk boder er medregnet i arealoversikt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge eier foreligger det godkjente tegninger i kommunalt arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Karl Henry Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	441		0	1077.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bålyveien 5							
Hjemmelshaver							
Englund Karl Henry							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Bålyveien på Spangereid i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Ligger like ved Spangereidkanalen og er opparbeidet med innkjørsel samt plen og terrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		OK	Fremvist		Nei
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HO1031>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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

Karl Henry Englund

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2009
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bålyveien 5

4521 Lindesnes

4205-451/441/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 har vært mus på loft over garasje enkelte ganger på grunn av busker som hadde vokst opp langs vegger på baksiden. Dette er fjernet og ikke registrert noe etter det.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av vegetasjon som hadde vokst opp etter vegger

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?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lys i kjøkken vifte har sluttet å virke

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

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Montert mekanisk vifte på toppen av kjøkken pipe



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?: 2005

Firmanavn: Lindesnes Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil lader i garasjen Diverse moderniseringer etter oppussing innvendig i 2024

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?

♦ **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. kilowatttime (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?

♦ **Ja**

Basseng duk bør byttes på grunn av alder/slitasje, en gjennomgang av det tekniske anlegge bør gjøres da det ikke har vært i bruk de to siste år.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 26.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	441	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bålyveien 5, 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
Avløp	5 518,72 kr
Eiendomsskatt	13 097,00 kr
Feiing	902,00 kr
Vann	3 164,50 kr
Sum	22 682,22 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt vann i fjor	25%	-43 m ³	17.16	1/1	0 %	-737,99 kr	-738,00 kr
Målt vannforbruk i fjor	25%	40 m ³	17.16	1/1	0 %	686,50 kr	686,50 kr
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	1719.00	1/1	0 %	1 719,00 kr	429,75 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	80 m ³	13.43	1/1	0 %	1 074,56 kr	268,64 kr
INNBETALT VANN I FJOR	15%	-43 m ³	15.79	1/1	0 %	-678,95 kr	-678,96 kr
MÅLT VANNFORBRUK I FJOR	15%	40 m ³	15.79	1/1	0 %	631,58 kr	631,58 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	277.00	1/1	0 %	277,00 kr	69,25 kr
Innbetalt avløp i fjor	25%	-43 m ³	41.90	1/1	0 %	-1 801,70 kr	-1 801,70 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt avløpsforbruk i fjor	25%	40 m ³	39.70	1/1	0 %	1 676,00 kr	1 676,00 kr
AVLØPSABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	2831.00	1/1	0 %	2 831,00 kr	707,74 kr
FORSKUDD AVLØP I ÅR	15%	80 m ³	35.11	1/1	0 %	2 808,76 kr	702,19 kr
INNBETALT AVLØP I FJOR	15%	-43 m ³	38.55	1/1	0 %	-1 657,56 kr	-1 657,56 kr
MÅLT AVLØPSFORBRUK I FJOR	15%	40 m ³	38.55	1/1	0 %	1 541,92 kr	1 541,92 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	0%	2 pipeløp	464.00	1/1	0 %	928,00 kr	232,00 kr
Eiendomsskatt boligverdi	0%	4568200 ‰	3.00	1/1	0 %	13 705,00 kr	3 426,00 kr
					Sum	23 003,12 kr	5 495,35 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Grense for restriksjonsområde
	Område for forretning		Grense for bevaringsområde
	Område for industri/lager	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
	Område for fritidsbebyggelse		Boligbebyggelse
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Almenntilleggsformål kirke		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Almenntilleggsformål forsamlingslokale (grendehus mv.)		Idrett
	Annet byggeområde		Energianlegg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)			Renovasjonsanlegg
	Landbruksområde		Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Område for jord- og skogbruk		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)			Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Offentlige trafikkområder		Lekeplass
	Kjøreveg		Annet uteoppholdsareal
	Annen veggrunn		Bolig/forretning
	Gang-/sykkelveg		Bolig/forretning/kontor
	Sykkelveg		Bolig/tjenesteyting
	Gangveg	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)	
	Parkeringsplass		Veg
	Bussholdeplass		Kjøreveg
	Havneområde (landdelen)		Fortau
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Gatetun
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)			Gang/sykkelveg
	Friområder		Gangveg/gangareal/gågate
	Park		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Anlegg for lek		Annen veggrunn - grøntareal
	Anlegg for idrett og sport		Kai
	Friområde i sjø og vassdrag		Havnelager
	Badeområde		Parkering
	Småbåthavn		Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25)			Parkeringshus/-anlegg
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformator)		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og tekniske anlegg
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)	
	Privat veg		Grønnstruktur
	Parkbelte i industristrøk		Friområde
	Friluftsområde (på land)	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 12)	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Friluftsområde
	Privat småbåthavn (land)		Vern av kulturminner og kulturmiljø
	Privat småbåthavn (sjø)	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 12)	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg		Ferdsl
	Vann- og avløpsanlegg		Småbåthavn
	Frisiktsone ved veg		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Naturvernområde (på land)	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Bevaring av bygninger og anlegg		Faresone - Flomfare
	Bevaring av bygninger		Faresone - Annen fare
	Bevaring av anlegg		Sikringsone - Frisikt
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Sikringsone - Andre sikringssoner
	Annet spesialområde		Støysone - Rød sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)			Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Felles avkjørsel		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Felles parkeringsplass		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Felles lekeareal for barn	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)	
	Fellesareal for garasjer		Bestemmelseområde
	Felles grøntanlegg	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 25)	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)			Sikringsonegrense
	Bolig/Forretning		Støysonegrense
	Bolig/Forretning/Kontor		Angitthensynsgrense
	Annet kombinert formål		Båndlegginggrense nåværende
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		Bestemmelsegrense
		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	



979 440 669

Erklæring/avtale

Eier av gnr. 151, bnr. 441 i Lindesnes kommune, gis herved rett til adkomst over min eiendom gnr. 151, bnr. 102 i Lindesnes kommune. Retten omfatter rett til å benytte felles avkjørsel slik den er i dag samt forlenge denne adkomsten frem til gnr. 151, bnr. 441.

Videre gis gnr. 151, bnr. 441 rett til å ha liggende nødvendig ledningsnett for vann/kloakk/strøm etc. over min eiendom gnr. 151, bnr. 102 frem til tilkopling på det kommunale nett.

Parsellen lengst vest på min eiendom gnr. 151, bnr. 102 skal eier av gnr. 151, bnr. 441, ha full bruksrett og råderett over.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 151, bnr. 102 i Lindesnes kommune.

Lindesnes den 10.12.2008

Hjemmelshaver:

Belinda Van Royen
Belinda Van Royen
F.nr.: 26.07.71. [REDACTED]

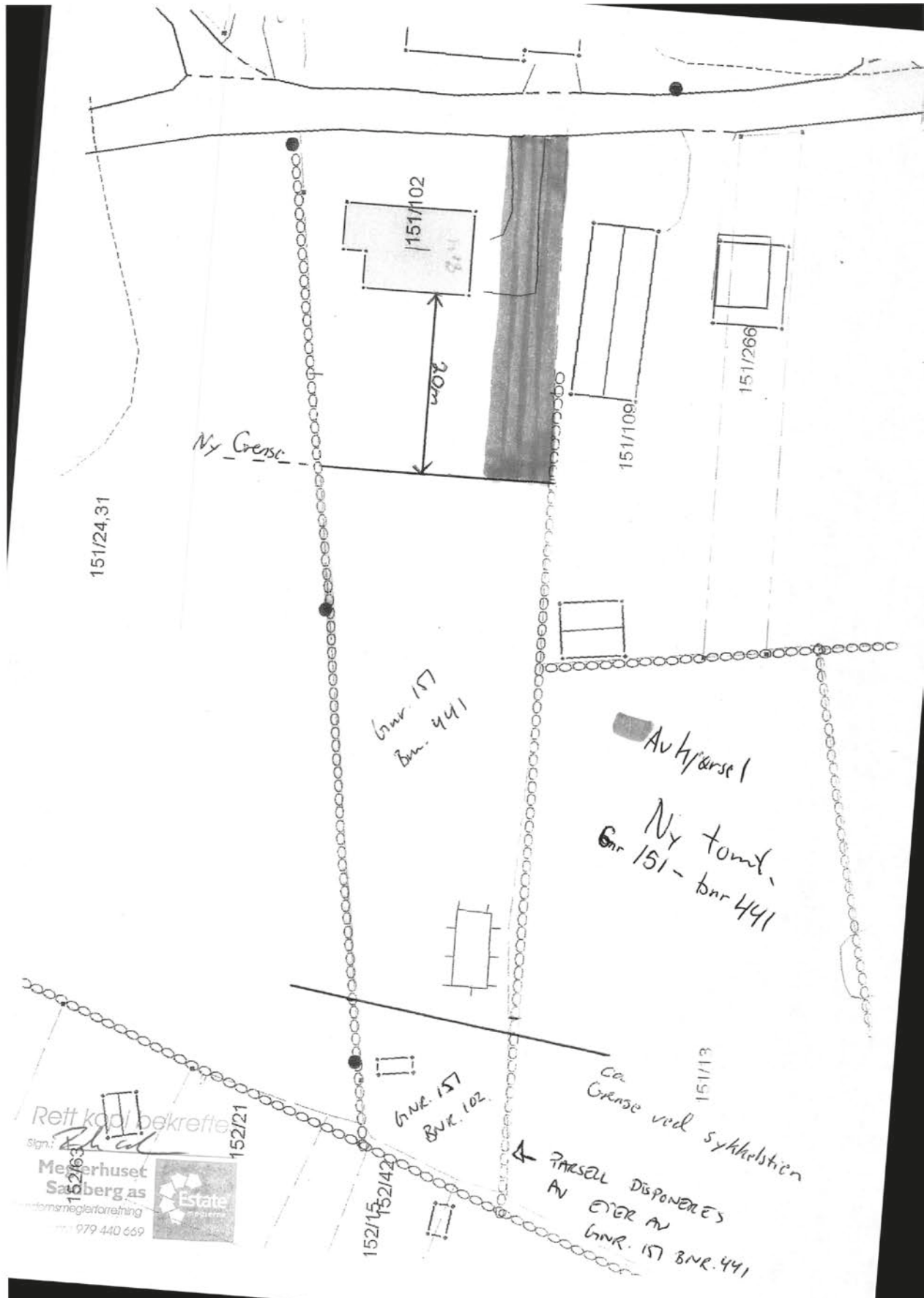


Doknr: 96127 Tinglyst: 10.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sign: [Signature]

Meglerhuset
Sædberg as
Eiendomsmeglerforretning
Org.nr.: 979 440 669





LINDESNES KOMMUNE.
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSE FOR DEL AV
HØLLEN.(GNR. 151 OG BNR. 19 MFL.)

1. BOLIGOMRÅDE.
OMRÅDE B10.

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etg. med maks høyde 8 m.

Garasje/uthus kan oppføres i 1 etg. med maks grunnflate 50kvm og med maks høyde 4,5m. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset mht. materialer, form og farge.

Bygningen skal ha saltak og møneretning regnes i husets lengderetning.

Tillatt utnyttelse: BYA= 25%.

§ 2. SPESIALOMRÅDE. FRILUFTSOMRÅDE/FORNMINNER.
OMRÅDE FO2.

Innenfor området med formål bevaring merket FO 2 er det fornminner som er fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978, §§ 4, 6 og 8.

Området kan opparbeides/tilrettelegges til fornminnepark i samarbeid med arkeologisk myndighet.

§ 3. KOMBINERT FORMÅL:
OMRÅDE BF. (G NR. 151, BNR. 19.)

Bolig.

Beverting.

Forretning.

Kontor.

Båt/parkeringsplasser.

Småbåthavn. (Utgravd basseng.)

Promenade.

§ 3.1 KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN, BF

Før bygging tillates i området er det krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan.

Slik plan skal vise:

- byggenes plassering
- plass for evt. varemottak og avfallshåndtering
- fasadeoppriss mot kanalen og offentlig veg med tilliggende bebyggelse.
- atkomst/avkjørsel og parkeringsplasser
- gjerder, forstøttingsmurer, fortau,
- byggegrenser/linjer
- frisiktsoner
- felles- og private uterom
- opparbeidede vannbasseng.
- park- og lekearealer
- siktlinjer fra Bålyveien mot Kjerkevågen
- detaljplan for forminnekpark i bevaringsområdet

Eventuelle utfyllende planbestemmelser kan tilføyes for de enkelte områdene. Ved utarbeidelse av planen skal kravet til estetikk og variert utforming vektlegges.

Det skal vises lekeplasser og lages skriv om tilrettelegging for barn og unge i detaljplanen.

40% av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.

Fornminne 2 skal markeres i detaljplan.

§3.2.

Mønehøyder: maksimal tillatt mønehøyde er 10 m. Gesimshøyde for bygg med flate tak settes lik tillatt mønehøyde. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå etter planering, jfr. TEK § 4 - 2. Maksimal tillatte kotehøyde fastsettes ut fra flomsikker høyde + tillatt møne-/takhøyde. Kote på tak/møne skal oppgis i forbindelse med nye tiltak.

§ 3.3.

Tomteutnyttelse:

BYA = 50%.

Min. 30% BRA skal være bolig.

Min. 50% BRA i 1. etg. skal være forretning eller bevertning.

§ 3.4.

Graving: Deler av området tillates utgravd og opparbeidet med vannbasseng/kanal for bl.a. å tilrettelegge for båtplasser og gjestebrygge. Dette skal avklares gjennom bebyggelsesplan.

§ 3.5.

Justering av promenadetraseen langs kanalen kan tillates når det sees i sammenheng med en forenlig utnyttelse av området langs kanalen og forutsatt at bredden på kanalen ikke reduseres. Det tillates ikke private brygger langs kanalen, i sidekanal kan det tillates som fellesanlegg.

Promenade langs kanalen må være en sammenhengende forbindelse og den må ikke plasseres bak bygg.

§ 4. FELLESBESTEMMELSER.

- A. Områdets generelle krav til flomsikker høyde gjelder i hele området.
- B. Det skal på egen grunn anlegges 2 biloppstillingsplasser til hver boenhet. For kontor og forretning skal det være min. 1 biloppstillingsplass pr. 50 kvm.
- C Støy - nye boliger/tilbygg: Ved eventuell ny bebyggelse legges Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nå gjeldende retningslinjer, til grunn for vurdering av støyforholdene.
- D. Mulige arkeologiske funn: Fylkeskonservator skal sendes melding før større gravearbeider påbegynnes innenfor området slik at de etter en konkret vurdering kan ta stilling til om de skal være tilstede når det graves.
- E. Det settes krav om universell utforming for alt uteareal og alt forretning og kontorareal.

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

- A. Før det kan gies tillatelse til tiltak i BF, må det være godkjent bebyggelsesplan.
- B. Før det kan gis tillatelse til tiltak i BF skal steingjerde langs FO2 restaureres.
- C. Før det kan gis tillatelse til tiltak i BF skal rapport om muligheten for opparbeides/tilrettelegges til fornminnepark i FO2 foreligge. Rapport skal utarbeides i samarbeid med arkeologisk myndighet. Eventuell opparbeiding skal også være gjort før tillates til tiltak i BF kan gis. Dette skal avklares i detaljplan.

06.05.10.



LINDESNES KOMMUNE

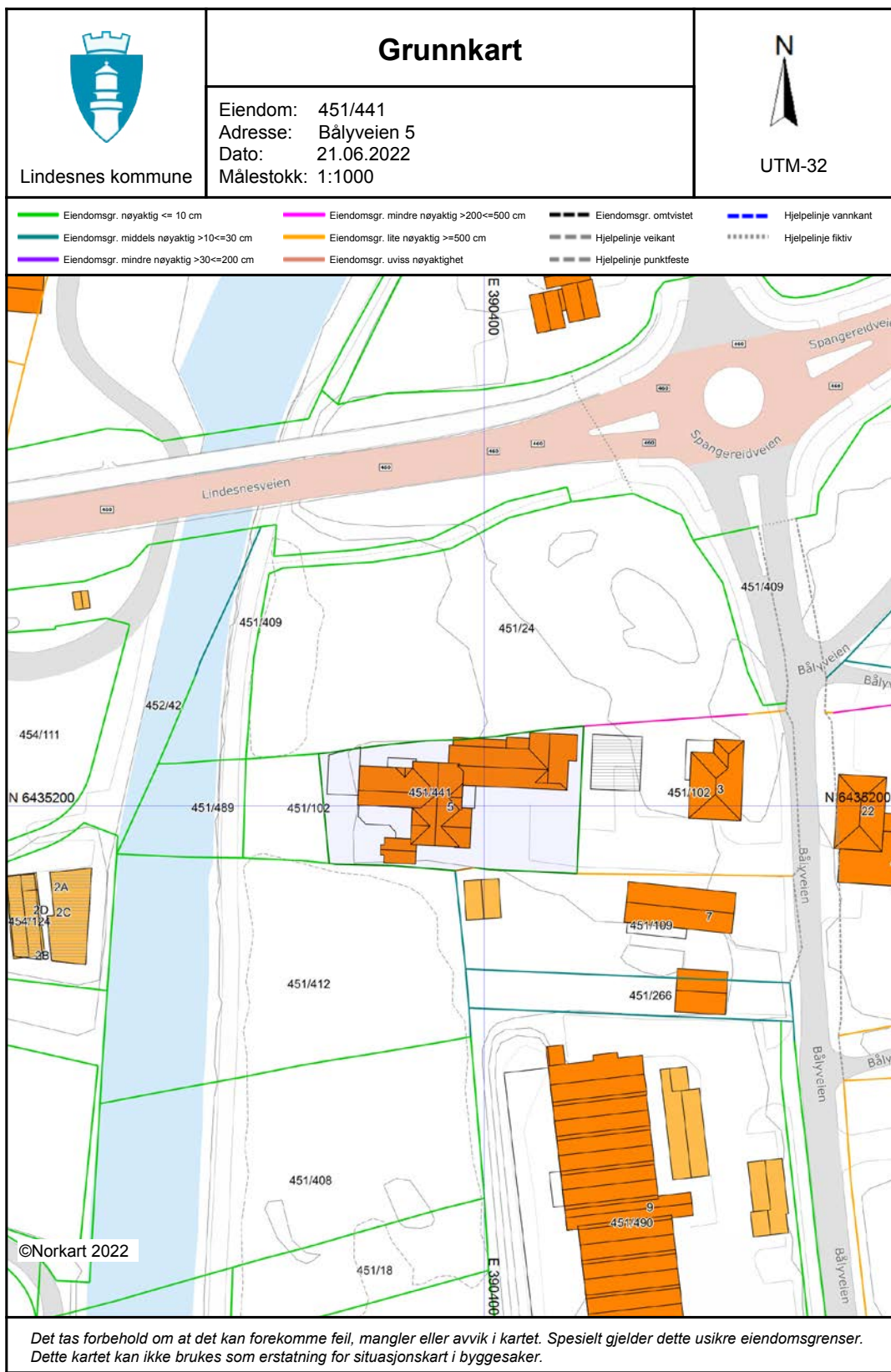
Reguleringsplan for: Spangereid sentrum 151/19

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 har Lindesnes Kommunestyre i møte 14.04.2011, sak KS 18/11 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyres vedtak.

Vigeland,

Ordfører

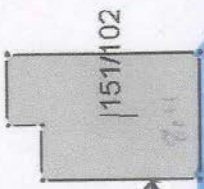




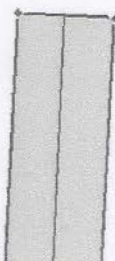
D-2-2

Gnr. 58/61

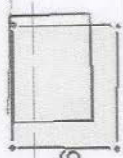
151/24,31



151/102



151/109



151/266

Ny Grense



Garasje



Bolig



Veg/Gårdsplass



Bolig/Garasje

4m

4m

4m

MOTTATT

12 NOV. 2008

LINDESNES KOMMUNE

Ca Grense ved sykkelstien 151/13



BYGGM. K.H.E. AS
Tlf. 907 64 013 - Fax 381 69 152
Buheilla 31 - 4540 Segne
NO 966 577 505 MVA

152/63

152/21

152/15
152/42



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

Delegert vedtak

Nr.: 9/09

Ref. utvalg: Teknisk

Byggm. Karl H. Englund AS
Buheilila 31

4640 SØGNE

DERES REF:

VÅR REF:

SAKSBEHANDLER:

ARKIVKODE:

DATO:

349/2009 - 2008/2313

Cathrine Bordvik

151/102

09.01.2009

GODKJENNING: SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG PÅ 151/441 - BÅLYVEIEN

Ansv. Søker: Byggm. Karl H. Englund AS
Tiltakshaver: Belinda van Royen og Karl H. Englund

Saksfremstilling/vurdering:

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak mottatt her 12.11.08, samt dokumenter mottatt 22.12.08. Det søkes om oppføring av bolig m/garasje på gnr.151 bnr.441 (tidl.102) – Bålyveien.

Boligen m/garasje får et oppgitt bruksareal på 369m², fordelt på 2 etasjer. Mønehøyde er på ca. 7,4 m. Bygningen skal plasseres 2 meter fra felles grense med 151/102 og 1 meter fra felles grense med 151/24. Det er mottatt nabosamtykke til dette.

Boligen skal tilknyttes offentlig avløpsanlegg og offentlig vann og renovasjon.

Ansvar og kontroll:

Byggm. Karl H. Englund AS, har sendt inn søknad om ansvarsrett/kontrollplan, som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen av tømmer- og murearbeider.

Per Try AS, har sendt inn søknad om ansvarsrett/kontrollplan, som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen av grunnarbeider.

Try Rør AS, har sendt inn søknad om ansvarsrett/kontrollplan, som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen, gjelder innvendig sanitæranlegg.

Landmåler Sør AS, har sendt inn søknad om ansvarsrett/kontrollplan som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelse av utstikking/plassering av bygg.

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 88 35

Internettadr.: www.lindesnes.kommune.no

Org.nr.: 964 966 664

Byggmester Karl H. Englund AS har søkt om lokal godkjenning. Foretaket har dokumentert at den faglige ledelse oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Resterende foretak har sentral godkjenning. Ansvarsretter innvilges til alle.

Rådmannens vedtak:

I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i pbl § 93, gis tillatelse til oppføring av bolig m/garasje på gnr.151 bnr.441 – Bålyveien. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Igangsettelse og ferdigstillelse skal varsles teknisk etat. Boligen eller del av denne må ikke tas i bruk før ferdigattest foreligger. Ansvarlig søker skal sørge for nødvendig dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest, dvs. innhente kontrollerklæring fra alle med kontrollansvar og levere dette samlet. De kontrollansvarlige skal ved kontrollerklæringer bekrefte overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
2. Før arbeidet igangsettes må det sendes inn digitale prosjekterte koordinater av bygningen. Opplysninger om tiltakets endelige plassering må senest sendes inn sammen med ferdigmeldingen. Rapporteringen skal skje digital som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem.
3. Ansvarsrettene gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette. Evt. endringer av ansvarsforholdet krever ny søknad om ansvarsrett.
4. Ansvarlig søker er ansvarlig for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett samt koordinering av overlappende ansvarsområder.
5. Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i denne tillatelsen.
6. Alt arbeid som utføres før klagefrister er ute er på tiltakshavers ansvar.
7. Bygget skal tilknyttes det offentlige vann- og avløpsnett. Vannledning skal ha både innvendig og utvendig stengekran, og det kreves installert vannmåler som utleveres ved teknisk etat. Kloakkvannet skal ledes i lukkede ledninger til offentlig kloakkledning. Det skal være stakekum mellom fritidsbolig og hovedledning.
8. Tegninger og situasjonsplan stemplet mottatt 12.11.08, ligger til grunn for godkjenningen.
9. Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.
10. Før arbeidet igangsettes må behandlingsgebyr, samt gebyr for ansvarsrett og tilkopling, innbetales til Lindesnes Kommune. Regning sendes separat.

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

Cathrine Bordvik
saksbehandler

Kopi til:

Try Rør AS	Hølleveien 190	4640	Søgne
Per Try AS	Postboks 983	4682	SØGNE
Landmåler Sør AS	Postboks 727	4666	KRISTIANSAND S

Postadresse: Postboks 183
4524 Sør-Audnedal
Internettadr.: www.lindesnes.kommune.no

E-post: postmottak@lindesnes.kommune.no
Bankgiro: 3138.07.00029
Org.nr.: 964 966 664

Tlf.: 38 25 51 00
Fax: 38 25 51 01



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

Byggm. Karl H. Englund AS
Bålyveien
4521 SPANGEREID

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	4714/2010 - 2008/2313	Espen Anthony S. Walther	151/441	20.04.2010

151/441, BÅLYVEIEN - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ENEBOLIG MED GARASJE - BELINDA VAN ROYEN OG KARL H. ENGLUND

Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr. 77, § 99 nr. 2 og 3

Eiendom: Gnr. 151, Bnr. 441 – Bålyveien
Tiltakshaver: Belinda van Royen
Ansv. søker: Byggmester Karl H. Englund AS
Søknadsdato : 12.11.2008
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Enebolig og frittstående garasje
Vedtak : 09.01.2009 saksnr.: TD-09/09

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

x hele tiltaket.

Deler av området mellom boligen og kanalen er regulert til forminnneområde, eldre kanaltase. Det vil ikke bli utstedt ferdigattest for byggetiltaket for forholdet rundt terrengarbeider ved kanaltase er endelig avklart.

På grunnlag av innsendte kontrollerklæring utstedes midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak.

Merknader :

Eldre kanaltase må tilbakeføres iht føringer i fra fylkeskonservator, se separat korrespondanse for dette.

Samtlige utførende aktorer må sendes inn kontrollerklæring for utførte arbeider.

Med hilsen

Espen Anthony S. Walther
saksbehandler

Sendt til:
Byggm. Karl H. Englund AS

Kopi til:

Svein Haugen	Holleveien 190	4640	Søgne
Try Ror AS	Serviceboks 517	4605	Kristiansand S
Vest-Agder Fylkeskommune			
Belinda van Royen og karl H. Englund			

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 88 35
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

Byggmester Karl Englund
Bålyveien

4521 SPANGEREID

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	3487/2013 - 2008/2313	Cathrine Bordvik	151/441	12.02.2013

FERDIGATTEST, BOLIG MED GARASJE, 151/441, BÅLYVEIEN

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

Eiendom:	Gnr.151, Bnr.441 – Bålyveien
Tiltakshaver:	Belinda van Royen
Ansv. søker:	Byggmester Karl H. Englund
Søknadsdato:	12.11.2008
Tiltakets art:	Nybygg
Bruk/formål:	Enebolig og frittstående garasje
Vedtak:	09.01.2009 saksnr: TD-09/09

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt 22.04.2010.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, jfr. brukstillatelse datert 20.04.2010. I brukstillatelsen ble det stilt krav om at eldre kanaltrase måtte tilbakeføres iht føringer i fra fylkeskonservator. Dette er nå avklart med Fylkeskonservator og kommunen kan gi ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Cathrine Bordvik
saksbehandler

Postadresse:	Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	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		

Bålyveien 5

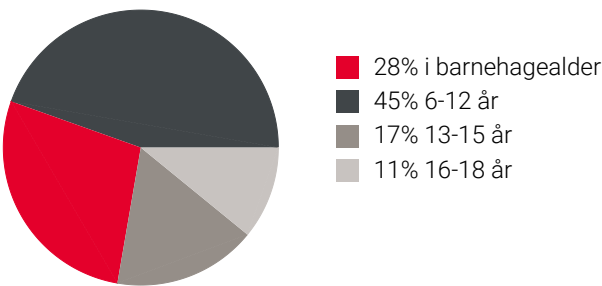
Offentlig transport

🚶 Båly kryss	2 min 🚶
Linje 203, 218	0.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 16 min 🚗

Skoler

Spangereid skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
142 elever, 7 klasser	0.5 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min 🚗
205 elever, 10 klasser	16.3 km
KVS - Lyngdal	21 min 🚗
230 elever, 11 klasser	15.9 km
Lyngdal videregående skole	22 min 🚗
130 elever	16.6 km

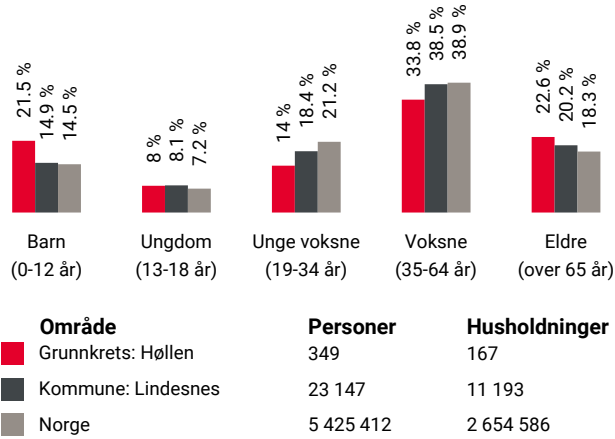
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Båly barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
21 barn	0.5 km
Spangereid naturbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶
28 barn	0.5 km

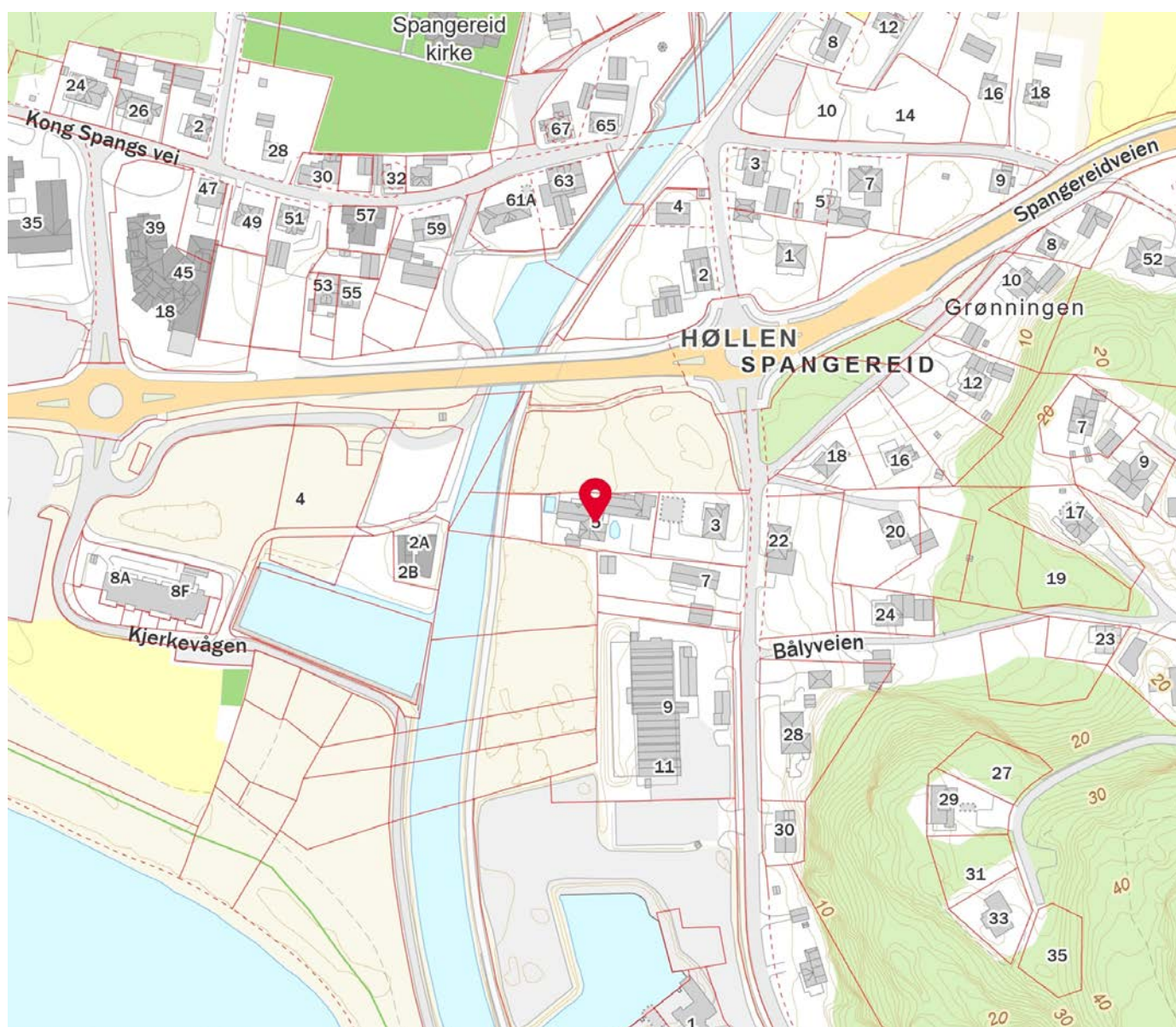
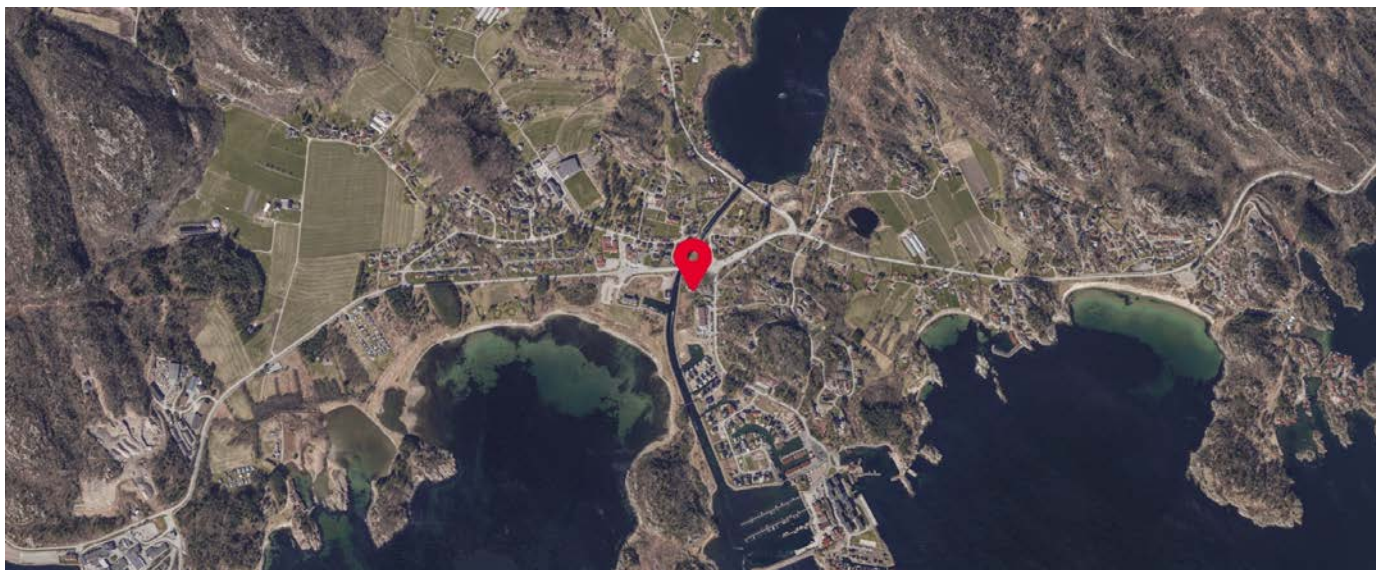
Dagligvare

Kiwi Spangereid	3 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km

Sport

⚽ Spangereid friidrettsanlegg	5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km
⚽ Spangereid grusbane - 11er	7 min 🚶
Fotball	0.5 km
🏊 Lindesnes Lekeland	18 min 🚗
🏊 Shapes Lindesnes	18 min 🚗

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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: Bålyveien 5
4521 LINDESNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

aktiv.
Tar deg videre