

aktiv.

Hølleskaret 30, 4521 LINDESNES

Hølleskaret! Meget pen 3 roms leilighet med båthus. Vestvendt utsikt og veldig gode solforhold.





Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjaveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Selger: Kate Bente Storbukås
Tønnessen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 69/99 kvm
Tomtstr.: 715.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 451, bnr. 146
Gnr. 451, bnr. 537
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1408260076

Hølleskaret! Meget pen 3 roms leilighet med båthus. Vestvendt utsikt og veldig gode solforhold.

Lys og moderne 3-roms leilighet fra 2013 samt båthus i et rolig og attraktivt område nær Spangereid sentrum. Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som svært velholdt hvor alt er samlet på én flate. Vestvendt beliggenhet gir gode solforhold, kveldssol og flott utsikt utover Høllebukta.

Leiligheten inneholder entré/gang, flislagt vaskerom, romslig bad med dobbel servant, åpen stue- og kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, samt to gode soverom. Fra stuen er det utgang til balkong med utsikt mot sjøen og ned mot båthuset.

Nede i Høllebukta ligger båthuset, helt i sørenden av båthusrekka, med tilhørende liten brygge og stor parkeringsplass. Asfaltert parkering ved leiligheten. En lettstelt leilighet som egner seg både til helårs og fritidsbruk. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 11 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Naust/båthus

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

715.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger på fellestomt som er pent opparbeidet. Rett ved leilighetsbygget er det asfaltert parkeringsplass. Like ved inngangspartiet er det belegningsstein hvor det er plass til en liten sittekok. Fra stuen er det utgang til balkong med flott utsikt utover Høllebukta og ned til båthuset.

Nede ved båthuset er det en stor, gruslagt parkeringsplass, samt en liten brygge som brukes i fellesskap.

Boligen har gnr. 451 bnr. 146 snr. 4

Båthuset har gnr. 451 bnr. 537

Beliggenhet

Leiligheten ligger i øverste etasje med alt på en flate. Det er en liten utvendig trapp for å komme til inngangspartiet.

Leiligheten ligger vestvendt med gode solforhold og kveldssol. Stille og rolig område uten gjennomgangstrafikk. Herfra er det kort avstand ned til Spangereid sentrum.

Båthuset ligger nede i Høllebukta, helt i sørenden av båthusrekka.

Adkomst

Fra Spangereidveien 460, ta inn på Hølleskaret og kjør til enden, som er en blindgate.

Leiligheten ligger på venstre side nest innerst.

Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Spangereid naturbarnehage: 0.8 km

Båly barnehage: 1 km

Barnas naturbarnehage: 6.2 km

SKOLER:

Spangereid skole: 1.1 km

Vigeland ungdomsskole: 16.5 km

KVS - Lyngdal: 16 km

Lyngdal videregående skole: 17 km

Skolekrets

Spangereid

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Hølleskaret: 0.3 km

Bygningssakkyndig

Meling Bygg AS (Takstmann)

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand og har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene har normal bruksslitasje ihenhold til alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Balkonger, terrasser: Utvendig balkong er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk med stående spiler av tre. Utvendig platting er nylig overflatebehandlet, og det må påberegnes jevnlig fremtidig vedlikehold.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

det er målt en høyde forskjell i stue som er mellom 30-40 mmm.

Pipe og ildsted: Pipe er ikke i bruk på befaringsdagen, og det er ikke montert ildsted i boligen. Funksjon og tilstand er derfor ikke kontrollert gjennom bruk eller fyring.

Før eventuell etablering av ildsted og bruk av pipe, anbefales det at det gjennomføres kontroll og vurdering av pipeløpet av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Dette for å avdekke eventuell skade, tetthet, trekkforhold og generelt teknisk nivå.

Det foreligger ikke opplysninger om pipens tilstand eller tidligere bruk, og skjulte avvik kan ikke utelukkes uten ytterlige undersøkelse av fagflok og eventuell rapport fra feier.

NAUST

Bygningen er ikke tilstands vurdert etter NS 3600 eller etter avhendingsloven, og gir kun enkel beskrivelse:

Båthus tilhørende leilighet. Fremstår i overordnet ok tilstand, jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

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. For våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall og sikkerhet mot vannlekkasje. Begrenset høydeforskjell reduserer evnen til å lede vann mot sluk og gir lavere sikkerhet mot vann som kan renne ut av rommet. Manglende dokumenterbart oppbrett av membran ved dørterskel øker risikoen for fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje og større vannoppsamling på gulv.

Rommet er et vaskerom med varmtvannsbereder, vaskemaskin og utslagsvask, noe som normalt gir lavere vannbelastning enn bad med dusj. Likevel vil installasjoner som vaskemaskin og varmtvannsbereder representere en reell lekkasjerisiko, og forholdet vurderes derfor fortsatt som en svakhet i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll av eventuelle installasjoner og være oppmerksom på vannoppsamling på gulv som vil ledes til sluk med redusert effekt. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt dokumentert membranoppbrett ved dørterskel.

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er målt høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

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. For våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall og sikkerhet mot vannlekkasje. Begrenset høydeforskjell reduserer evnen til å lede vann mot sluk og gir lavere sikkerhet mot vann som kan renne ut av rommet. Manglende dokumenterbart oppbrett av membran ved dørterskel øker risikoen for

fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje og større vannoppsamling på gulv.

Det anbefales å være oppmerksom på vannoppsamling på gulv som vil ledes til sluk med redusert effekt. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt dokumentert membranoppbrett ved dørterskel.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert høydeforskjell på etasjeskiller/gulv på over 30 mm gjennom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheter i etasjeskiller kan indikere setninger, deformasjoner i bærende konstruksjoner eller utførelsesavvik. Forholdet kan medføre redusert brukskomfort, påvirkning på innredning (kjøkken, møbler mv.) samt i enkelte tilfeller indikere underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør undersøkes nærmere.

Det anbefales nærmere teknisk vurdering for å avklare årsak til skjevhetene, herunder jevnlig kontroll av konstruksjon og eventuell videre utvikling. ved videre utvikling, bør eventuelle tiltak vurderes basert på årsak, og kan omfatte oppretting eller utbedring av bærende konstruksjoner dersom dette anses nødvendig.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Pipe og ildsted:

Pipe er ikke i bruk på befaringsdagen, og det er ikke montert ildsted i boligen. Funksjon og tilstand er derfor ikke kontrollert gjennom bruk eller fyring.

Før eventuell etablering av ildsted og bruk av pipe, anbefales det at det gjennomføres kontroll og vurdering av pipeløpet av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Dette for å avdekke eventuell skade, tetthet, trekkforhold og generelt teknisk nivå. Det foreligger ikke opplysninger om pipens tilstand eller tidligere bruk, og skjulte avvik kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelse av fagflok og eventuell rapport fra feier.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Ifølge takstmann litt dårlig fall i sluk i disjen.

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

Ja

Beskrivelse: Ifølge takstmann er det en liten skjevhet i stuegulvet.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Kyndig svoger, 2025. Ufaglært arbeid: Kyndig svoger, 2025.

Beskrivelse: Satt inn ny kjøkkenvifte i 2025. Den som stod i leiligheten trakk veldig dårlig. Installert varmpumpe i 2024.

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

Ja

Firmanavn: Firma i Lyngdal, 2024.

Beskrivelse: Ny motor i ventilasjonsanlegget.

32. 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.

Innhold

Velkommen til Hølleskaret 30.

Lys og tiltalende 3-roms leilighet fra 2013 med eget båthus.

Her er gjennomgående meget god standard og en praktisk planløsning med alt på ett plan. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og ligger i øverste etasje i et stille og rolig område uten gjennomgangstrafikk. Med vestvendt beliggenhet har boligen gode solforhold og nydelig kveldssol til langt utpå kvelden. Det er flott utsikt utover Høllebukta og ned mot båthuset. Her kan en følge all båtrafikk som skal gjennom Spangereidkanalen!

Leiligheten har en innbydende entré/gang med god veggplass til yttertøy. I tilknytning til gangen ligger et praktisk, flislagt vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Ved siden av vaskerommet finner man et romslig flislagt bad. Badet er utstyrt med dusj på gulv, dobbel servant og toalett, og fremstår både funksjonelt og moderne.

Kjøkkenet har god benk- og skapplass samt integrerte hvitevarer. Her er det plass til kjøkkenbord, og fra kjøkkenet har man flott utsikt. Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som skaper et sosialt allrom. Stuen er lys og romslig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsikt mot Høllebukta. Herfra er det utgang til balkong, hvor man kan nyte sol, utsikt og rolige omgivelser.

Leiligheten har to soverom. Det ene soverommet har god størrelse og plass til garderobeskap, mens hovedsoverommet er romslig med god plass til garderobeskap. Like ved inngangspartiet er det i tillegg en praktisk, liten bod som gir ekstra lagringsplass.

Leiligheten ligger på en pent opparbeidet fellestomt. Rett ved bygget er det asfaltert parkeringsplass, og ved inngangspartiet er det belegningsstein med plass til en liten sittegruppe. Nede ved båthuset kan en parkere rett foran båthuset. Det er mulig å heis opp båten inne i båthuset på vinteren. Båthuset ligger helt i sørenden av båthusrekka i Høllebukta. Kort vei fra leiligheten og ned til båthuset.

Fra boligen er det kort avstand ned til Spangereid sentrum. Dette er en gjennomført og lettstelt leilighet som passer like godt til helårsbruk som fritidsbruk, og som byr på flotte omgivelser, god standard og en attraktiv beliggenhet.

Boligen er fin for både unge og eldre!

Velkommen!

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.

Her er alt på et plan og inneholder:

Entre/ gang:

I entreen er det godt med veggplass for yttertøy.

Vaskerom:

Praktisk, flislagt vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad/ wc:

Stort, flott bad med dusj på gulv, dobbel servant og toalett. Her er flislagt gulv og vegger. Badet ligger ved siden av vaskerommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har godt med benk- og skaplass, samt integrerte hvitevarer. Her er også plass til kjøkkenbord hvor man har flott utsikt. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Ny kjøkkenvifte 2024.

Stue:

Åpen og luftig stue med store vindusflater. Herfra ser man ut på Høllebukta. Fra stuen er det utgang til balkong.

Soverom 1:

Soverommet har god størrelse med plass til garderobeskap.

Soverom 2:

Stort hovedsoverom med plass til garderobeskap.

Like ved inngangspartiet er det en praktisk, liten bod med lagringsplass.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Bad/ wc: Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt.

Vaskerom: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Hvitevarer

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

Parkering

Deter plass til parkering på egen eiendom.

Solforhold

Eiendommen ligger vestvendt med gode solforhold og kveldssol.

Diverse

Det betales kr 1 000 i fellesutgifter på båthusanlegget.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmepumpe fra 2024 i stue, og varmekabler på bad/ wc.

Det er pipe i bygningen, men det er ikke installert ildsted.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

72 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 934 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 937 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 132 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 3 580,12 kr

Eiendomsskatt: 4 168,00 kr

Vann: 2 383,91 kr

Sum: 10 132,03 kr

Eiendomsskatt

Kr 4 168 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 525 623 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 102 492 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 146, seksjonsnummer 4 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 451, bruksnummer 537 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:

4205/451/146/4:

27.06.1972 - Dokumentnr: 1588 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 391069 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1275526 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:146 Snr:4

13.04.2026 - Dokumentnr: 394716 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sør-Vest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

06.11.2023 - Dokumentnr: 1235736 - Urådighet

Bestemmelser om overdragelse av eiendommen

10.12.2012 - Dokumentnr: 1049035 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 78519 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:537

4205/451/537:

27.06.1972 - Dokumentnr: 1588 - Rettigheter iflg. skjøte
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
fra kommunen

Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:146
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2012 - Dokumentnr: 391069 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1275526 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:146 Snr:4

06.11.2023 - Dokumentnr: 1235736 - Urådighet

Bestemmelser om overdragelse av eiendommen

10.12.2012 - Dokumentnr: 1049035 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 78519 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:537

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.07.2013. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Delareal: 8 kvm

Formål Jord- og skogbruk

Delareal: 707 kvm

Formål Boliger

Adgang til utleie

Ingen utleiedel. Det er lov å leie ut hele boligen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

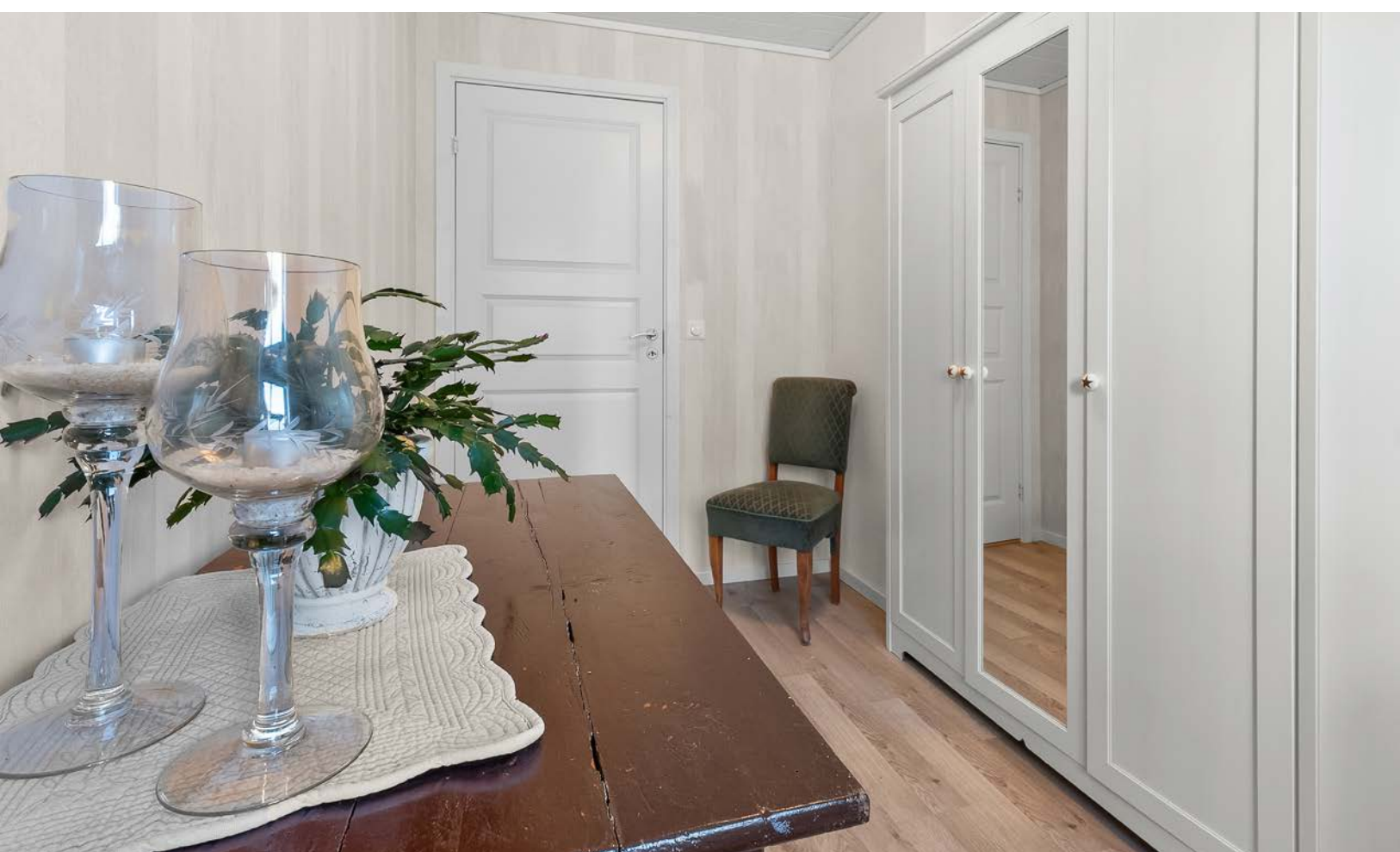
Salgsoppgavedato

05.05.2026



















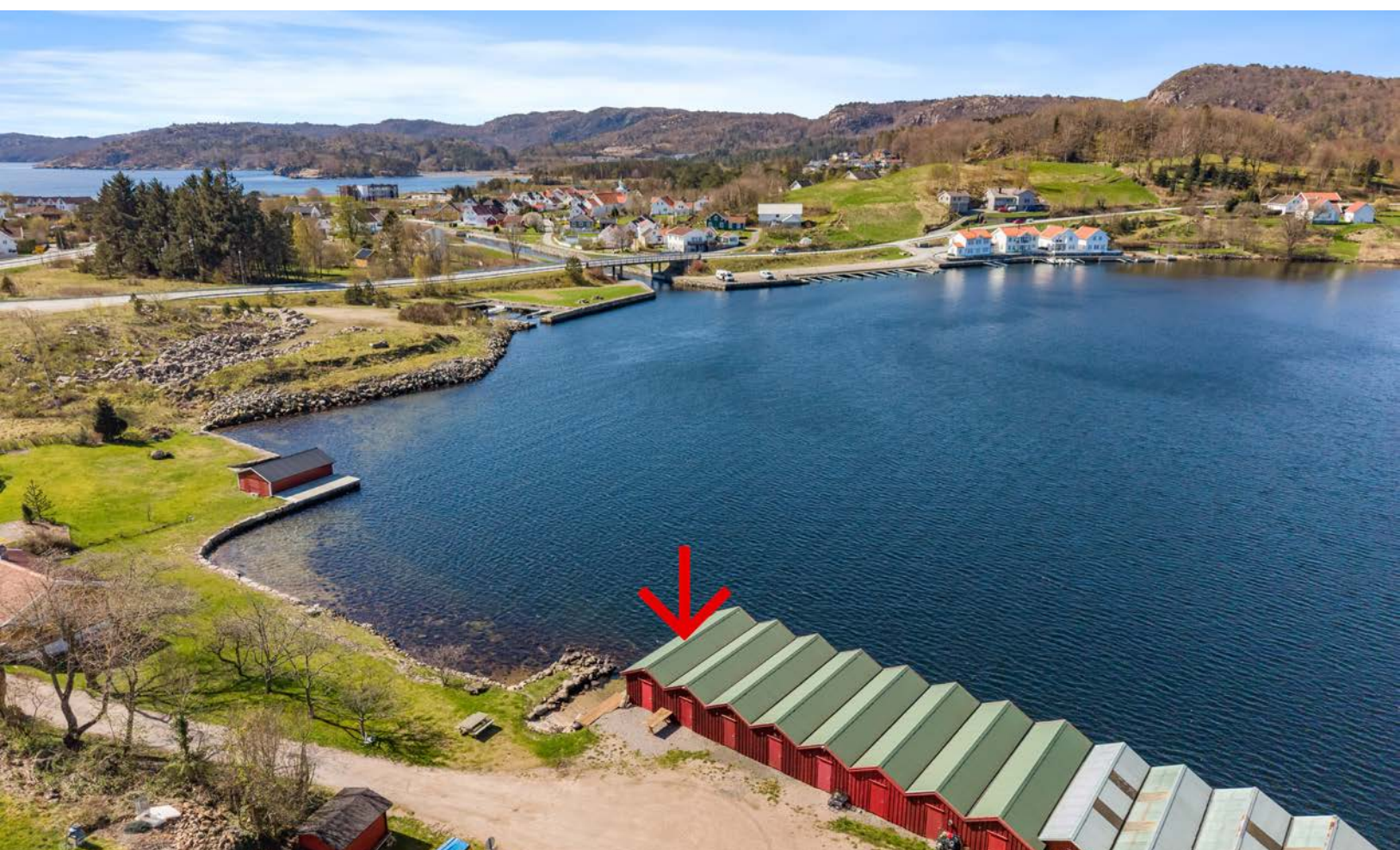



















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Naust/båthus
-  Hølleskaret 30 , 4521 LINDESNES
-  LINDESNES kommune
-  # gnr. 451, bnr. 146, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22592-1063

Referansenummer: PG6063

Autorisert foretak: MELING BYGG AS



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

MB AS

Leverer takst og byggtekniske tjenseter

Har følgende kompetanse.

Byggmester

Teknisk fagskole/prosjektingeniør

Flere års kompetanse fra praktisk arbeid og drevet eget byggmester firma

Kompetanse fra prosjektering, prosjektledelse og byggeledelse innen rehabilitering og nybygg

Sertifisering innenfor tilstandsvurdering og verditaksering

Tidligere daglig leder i et byggefirma med fokus på salg og oppføring av boliger, tomannsboliger og hytter.



Rapportansvarlig

Andreas Meling

Andreas Meling

Uavhengig Takstingeniør

andreas@melingbygg.no

976 14 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Viktig! I rapporten kan det være forhold der takstmannen anbefaler videre undersøkelser eller at det innhentes mer dokumentasjon. Dette skyldes at det i enkelte tilfeller ikke er mulig å vurdere omfanget av avviket, konsekvenser eller behov for tiltak fullt ut basert på tilgjengelig informasjon og visuell befarings. Noen bygningsdeler vurderes på et begrenset grunnlag, og det kan derfor være vanskelig å trekke sikre konklusjoner. Når det anbefales videre undersøkelser, er det viktig at kjøper er klar over dette. Slike undersøkelser bør gjennomføres før boligkjøp. Videre undersøkelser vil normalt kreve vurderinger utført av fagpersoner. Før slike undersøkelser er gjennomført, vil det ikke være mulig å få en fullstendig oversikt over nødvendige tiltak eller tilhørende kostnader.

Boligen fremstår i hovedsak med normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til byggeår og bruk. Det er registrert enkelte avvik som kjøper bør være oppmerksom på.

Det mest vesentlige forholdet gjelder etasjeskiller hvor det er målt betydelige høydeforskjeller (over 30 mm) i stue/kjøkken, noe som kan indikere konstruksjonsmessige avvik og gir tilstandsgrad TG3. Forholdet påvirker brukskomfort og bør følges opp med jevnlig kontroll.

Videre er det registrert avvik på våtrom knyttet til fallforhold og manglende dokumentert membranoppbrett ved dørterskel, noe som gir økt risiko ved lekkasje, selv om rommets bruk (vaskerom uten dusj) reduserer den daglige fuktbelastningen. På bad er tilsvarende forhold registrert med redusert fall mot sluk.

Ventilasjonsanlegget fremstår funksjonelt, men benyttes ikke kontinuerlig slik forutsatt, noe som kan påvirke innneklima og fukthåndtering over tid dersom praksisen vedvarer.

Det er ellers ikke avdekket tegn til fuktskader ved gjennomførte målinger, men det presiseres at vurderingene er basert på visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. For øvrig vises det til punktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand og har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene har normal bruksslitasje ihenhold til alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Utvendig balkong er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk med stående spiler av tre. Utvendig plattning er nylig overflatebehandlet, og det må påberegnes jevnlig fremtidig vedlikehold.

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier og tilsendte vedtekter opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av

sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Eier opplyser at overflate tak på bad er nylig overmalt. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

det er målt enh høyde forskjell i styue som er mellom 30-40 mmm Pipe er ikke i bruk på befaringsdagen, og det er ikke montert ildsted i boligen. Funksjon og tilstand er derfor ikke kontrollert gjennom bruk eller fyring.

Før eventuell etablering av ildsted og bruk av pipe, anbefales det at det gjennomføres kontroll og vurdering av pipeløpet av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Dette for å avdekke eventuell skade, tetthet, trekkforhold og generelt teknisk nivå.

Det foreligger ikke opplysninger om pipens tilstand eller tidligere bruk, og skjulte avvik kan ikke utelukkes uten ytterligere undersøkelse av fagflok og eventuell rapport fra feier.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er registrert 2 sluker på gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjsonen og en hjelpesluk utenfor dusjsonen.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er foretatt ved/i Mellom bad og kjøkken i kjøkkenskap .

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødige. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da aktuelle konstruksjoner grenser mot våtsone til bad og yttervegger, hvor inngrep kan medføre risiko for skade på membran eller skjulte installasjoner.

Sannsynligheten for å påvise forhøyede fuktverdier i vegg ved dør til vaskerom vurderes som lav basert på konstruksjon og plassering.

Det er utført overflatemålinger med fuktindikator, uten at det ble registrert unormale eller forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det påpekes at skjulte avvik i bakenforliggende konstruksjoner på et våtrom kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkkenet, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen Eier opplyser at motor i ventilasjonsaggregatet er skiftet i nyere tid, og at det jevnlig er utført filterbytte. Det opplyses samtidig at det balanserte ventilasjonsanlegget ikke er kontinuerlig i bruk, og at naturlig ventilasjon via vinduslufting benyttes i perioder.

Balansert ventilasjon er prosjektert for kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet, fukttransport og inneklima. Det anbefales derfor at anlegget er i jevnlig drift og at filter skiftes med anbefalte intervaller. Naturlig ventilasjon via vinduer gir ikke tilsvarende kontrollert luftutskifting og fukttransport som et balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fremstår å fungere som forutsatt basert på opplysninger gitt på befaringsdagen.

Det er installert varmpumpe. Eier opplyser at det er nylig installert varmpumpe og at den fungerer som normalt Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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

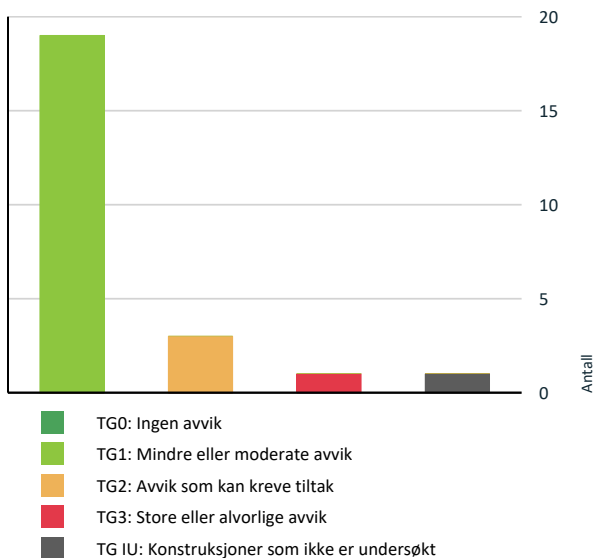
Naust/båthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det anbefales å innhente disse om dette foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontroll av korrekt utførelse av branncelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere mot sameiet at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår i overordnet ok tilstand og har normal bruksslitasje som følge av alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dørene har normal bruksslitasje ihenhold til alder og elde. Jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig balkong er utført med trekonstruksjoner, terrassebord og rekkverk med stående spiler av tre. Utvendig platting er nylig overflatebehandlet, og det må påberegnes jevnlig fremtidig vedlikehold.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig Bygningsdeler er ikke tilstandsvurdert, idet eier og tilsendte vedtekter opplyser at utvendige bygningsdeler omfattes av sameiets vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Det er derfor lagt til grunn at forholdet faller utenfor oppdragets omfang. Det anbefales at interessenter retter henvendelse til sameiet for nærmere opplysninger om vedlikeholdsplaner, gjennomførte tiltak og eventuelle fremtidige utskiftninger

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater beskrives ikke detaljert og har kun en overordnet vurdering. Anbefaler kjøper å besikte og vurdere innvendig overflater selv.

Normal bruksslitasje ut i fra alder, bruksmerker, hakk og mindre overflateavvik må forventes og anses som normalt

Eier opplyser at overflate tak på bad er nylig overmalt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

det er målt enh høyde forskjell i styuue som er mellom 30-40 mmm

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeforskjell på etasjeskiller/gulv på over 30 mm gjennom stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter i etasjeskiller kan indikere setninger, deformasjoner i bærende konstruksjoner eller utførelsesavvik. Forholdet kan medføre redusert brukskomfort, påvirkning på innredning (kjøkken, møbler mv.) samt i enkelte tilfeller indikere underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør undersøkes nærmere.

Det anbefales nærmere teknisk vurdering for å avklare årsak til skjevhetene, herunder jevnlig kontroll av konstruksjon og eventuell videre utvikling. ved videre utvikling, bør eventuelle tiltak vurderes basert på årsak, og kan omfatte oppretting eller utbedring av bærende konstruksjoner dersom dette anses nødvendig.



TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er ikke i bruk på befaringsdagen, og det er ikke montert ildsted i boligen. Funksjon og tilstand er derfor ikke kontrollert gjennom bruk eller fyring.

Før eventuell etablering av ildsted og bruk av pipe, anbefales det at det gjennomføres kontroll og vurdering av pipeløpet av kvalifisert fagperson eller feiervesen. Dette for å avdekke eventuell skade, tetthet, trekkforhold og generelt teknisk nivå.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke opplysninger om pipens tilstand eller tidligere bruk, og skjulte avvik kan ikke utelukkes uten ytterlige undersøkelse av fagflok og eventuell rapport fra feier.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

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 målt høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

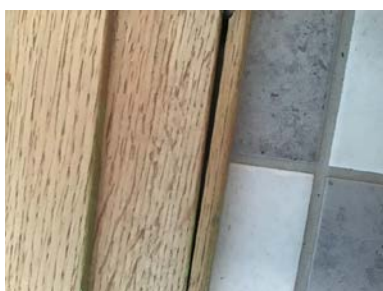
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

For våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall og sikkerhet mot vannlekkasje. Begrenset høydeforskjell reduserer evnen til å lede vann mot sluk og gir lavere sikkerhet mot vann som kan renne ut av rommet. Manglende dokumenterbart oppbrett av membran ved dørterskel øker risikoen for fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje og større vannopsamling på gulv.

Rommet er et vaskerom med varmtvannsbereder, vaskemaskin og utslagsvask, noe som normalt gir lavere vannbelastning enn bad med dusj. Likevel vil installasjoner som vaskemaskin og varmtvannsbereder representere en reell lekkasjerisiko, og forholdet vurderes derfor fortsatt som en svakhet i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll av eventuelle installasjoner og være oppmerksom på vannopsamling på gulv som vil ledes til sluk med redusert effekt. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt dokumentert membranoppbrett ved dørterskel.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da aktuelle konstruksjoner grenser mot våtsone til bad og yttervegger, hvor inngrep kan medføre risiko for skade på membran eller skjulte installasjoner.

Sannsynligheten for å påvise forhøyede fuktverdier i vegg ved dør til vaskerom vurderes som lav basert på konstruksjon og plassering. Det er utført overflatemålinger med fuktindikator, uten at det ble registrert unormale eller forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det påpekes at skjulte avvik i bakenforliggende konstruksjoner på et våtrom kan ikke utelukkes uten destruktive tiltak.



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter. Et våtrom har en forventet levetid på ca 25-30 år. Et våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/igjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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 målt høydeforskjell på gulv fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist som er mindre enn 25 mm. Det er ikke registrert oppbrett av membran ved dørterskel.

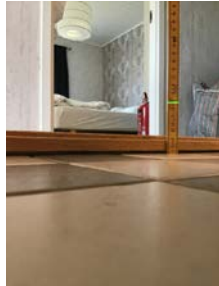
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall og sikkerhet mot vannlekkasje. Begrenset høydeforskjell reduserer evnen til å lede vann mot sluk og gir lavere sikkerhet mot vann som kan renne ut av rommet. Manglende dokumenterbart oppbrett av membran ved dørterskel øker risikoen for fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje og større vannopsamling på gulv.

Det anbefales å være oppmerksom på vannopsamling på gulv som vil ledes til sluk med redusert effekt. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres tilfredsstillende fall mot sluk samt dokumentert membranoppbrett ved dørterskel.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er registrert 2 sluker på gulv, hvor det er en hovedsluk i dusjsonen og en hjelpesluk utenfor dusjsonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Mellom bad og kjøkken i kjøkkenskap .



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Denne rapporten kan ikke gå ut i fra om hvitevarene er medtatt i kjøp av bolig eller ikke. Det som er nevnt av hvitevarer og innredning på kjøkken, er kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannledninger som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringsdagen

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør som ligger i bakenforliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive tiltak. Vurderingen er derfor basert på synlige deler av installasjonen, alder og eventuelle opplysninger om funksjon ved bruk av anlegget.

Det ble ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringdagen

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Eier opplyser at motor i ventilasjonsaggregatet er skiftet i nyere tid, og at det jevnlig er utført filterbytte. Det opplyses samtidig at det balanserte ventilasjonsanlegget ikke er kontinuerlig i bruk, og at naturlig ventilasjon via vinduslufting benyttes i perioder.

Balansert ventilasjon er prosjektert for kontinuerlig drift for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet, fukttransport og inneklima. Det anbefales derfor at anlegget er i jevnlig drift og at filter skiftes med anbefalte intervaller. Naturlig ventilasjon via vinduer gir ikke tilsvarende kontrollert luftutskifting og fukttransport som et balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fremstår å fungere som forutsatt basert på opplysninger gitt på befaringdagen.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser at det er nylig installert varmepumpe og at den fungerer som normalt

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020 2020

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

Tilstandsrapport

Ja Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ukjent om det foreliggende samsvarserklæring på arbeidet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Nei

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

Nei Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Er ikke fagmann for feltet og vurdering av det elektriske anlegget bør foretas av en elektriker

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

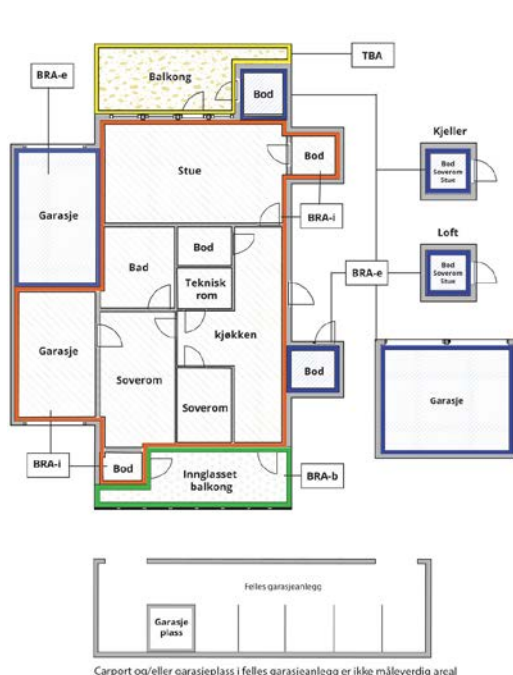
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	69	3		72	11
SUM	69	3			11
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust/båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust/båthus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger. Det anbefales å innhente disse om dette foreligger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Andreas Meling	Takstingeniør
	Kate Bente Storbukås Tønnessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	146		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hølleskaret 30

Hjemmelshaver

Tønnessen Kate Bente Storbukås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et boligbygg. med flere boenheter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Opparbeidet tomt oi skrående terreng

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle tinglyste eierforhold på denne matrikkelenheten

Andre merknader

Rapporten tar ikke stilling til hva som er følger med i salget av inventar, løsøre og hvitevarer. Er for eksempel hvitevare nevnt, er dette kun til informasjon om hva som er på kjøkkenet på befaringsdagen ved tilstandsvurdering av kjøkkenet.

Det er vesentlig for kjøper å besikte sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling til vedlikehold, utskiftninger og bygningsmasser generelt.

Rapporten vurderer ikke innvendig eller utvendig bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.

Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

Utvendig bod blir ikke tilstandsvurdert etter NS 3600 og avhendingsloven for tryggere bolighandel, og gir kun enkel beskrivelse:

- Uisolert bod
- Det er registrert fuktskjolder i bod, overgang vegg og gulv.

Bygninger på eiendommen

Naust/båthus



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilstands vurdert etter NS 3600 eller etter avhendingsloven, og gir kun enkel beskrivelse:

Båthus tilhørende leilighet. Fremstår i overordnet ok tilstand, jevnlig vedlikehold må påberegnes og anses som normalt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kate Bente Storbukås Tønnessen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hølleskaret 30
4521 Lindesnes

4205-451/146/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Ifølge takstmann litt dårlig fall i sluk i disjen

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

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, 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**

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

• **Ja**

Ifølge takstmann er det en liten skjevhet i stuegulvet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Satt inn ny kjøkkenvifte i 2025. Den som stod i leiligheten trakk veldig dårlig.

Installert varmpumpe i 2024. Av lister varmpumpeservice

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Kyndig svoger

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvifte

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kjøkkenvifte

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Firma i Lyngdal

Beskrivelse av arbeidet: Ny motor i ventilasjonsanlegget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

Arkitekt Lindesnes
Nordre Valle 2
4520 Sør-Audnedal

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	14730/2012 - 2010/895	Björg Reme Johannessen	151/I46	13.08.2012

__151/146 - Njerve, Midlertidig brukstillatelse for leilighet N2.

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

Eiendom: Gnr.151, Bnr.146 – Hølleskaret

Tiltakshaver: Tommy Røyrås

Ansv. søker: Arkitekt Lindesnes

Søknadsdato : 21.05.2010

Tiltakets art : Nybygg

Bruk/formål: Bolig med 4 leiligheter.

Vedtak : NR: 256/10

Det vises til anmodning om midlertidig brukstillatelse for leilighet N2 mottatt 25.06.12 og 09.08.12.

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

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf byggesaksforskriften § 8-1.

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

Brukstillatelsen gjelder for: Leilighet N2.

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

Med hilsen

Björg Reme Johannessen
saksbehandler

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



LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

Arkitekt Lindesnes
Nordre Valle 2
4520 Sør-Audnedal

Delegert vedtak

Nr.: 256/10
Ref. utvalg: Teknisk

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	10384/2010 - 2010/895	Espen Anthony S. Walther	151/146	07.09.2010

151/146, NJERVE - GODKJENT RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIG MED 4 ENHETER - TOMMY RØYRÅS

Ansv. søker: Arkitekt Lindesnes
Tiltakshaver: Tommy Røyårs

Saksfremstilling:

Det vises til søknad om rammetillatelse datert 30.04.2010 og mottatt her 21.05.2010. Det søkes om oppføring av bolig i 2 etasjer med 4 boenheter på gnr 151 bnr 146, tomt 12 - Høllen.

Tomten har et areal på 716 m².

Bygget søkes oppført i flere etasjer. Oppgitt areal på ny bebyggelse er 178,5 m². Samlet bruksareal er oppgitt til 296 m².

Eiendommen har en tomteutnyttelse på 25 %.

Det er vist 8 biloppstillingsplasser på eiendommen. Det synes som om det er vel trangt å få plass til alle bilene.

Bygget er trukket godt ned i terrenget slik at fasade mot øst (mot kommunal vei) er veldig lav. Hovedplan ligger mellom 60 og 70 cm lavere enn terrengnivå ved veien. Fasade mot vest er høy, men ikke høyere enn reguleringsbestemmelsene åpner for.

Avstand fra bolig til senter kommunal vei er på det minste 10,5 meter. Boligen søkes oppført lenger fra veien enn de eksisterende boligene på stedet.

Eiendommen er den siste av tomtene som ikke er bygd ut. Kommunen solgte tomten til tiltakshaver i 2008. Ifm salget forelå det en del protester fra naboene. Naboer viste til at bygging av hus på denne tomten ville frata dem masse utsikt, og at det derfor ikke burde bygges bolig på denne tomten.

Tiltaket er nabovarslet. Nå har samtlige naboer som protesterte ifm salget i 2008 samtykket i at det kan bygges bolig med 4 enheter på denne tomten. Forholdet til tap av utsikt er ikke bemerket. Ingen av naboene har protestert på antall boenheter som søkes etablert.

Tomten omfattes av reguleringsplanen for Høllen, med reguleringsbestemmelser av 26.04.1973 stedfestet ved fylkesmannens brev den 30. oktober 1974. Planen åpner for bolighus i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde for 2. etasjers hus må ikke overstige 6,0 meter fra ferdig planert terreng. Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr leilighet. Takoppbygg tillates ikke.

Det er etablert avløpsledning over tomten. Dette er kjent for utbygger/ ansvarlig søker/ prosjekterende. Omlegging av avløpsledningen må avklares separat med teknisk drift før det tillates igangsatt bygningsmessige arbeider på tomten.

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		

Bygget skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Vurdering:

Tiltaket vurderes å være i samsvar med reguleringsplanen for området.

Ansvar og kontroll:

Arkitekt Lindesnes A/S, har sendt inn søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen av bygningstiltaket.

Foretaket har sentral godkjenning, ansvarsretter innvilges.

Rådmannens vedtak:

I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i pbl § 95 a), gis rammetillatelse for oppføring av bolig med 4 boenheter på gnr. 151, bnr. 146 – Høllen. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Før igangsettingstillatelse kan gis må dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i Forskrift om saksbehandling og kontroll sendes inn og godkjennes. Ingen arbeider kan igangsettes før igangsettingstillatelse er gitt.**
- 2. Omlegging av avløpsledningen må avklares separat med teknisk drift før det tillates igangsatt arbeider på tomte.**
- 3. Det forutsettes at biloppstillingsplasser opparbeides slik at parkering i sin helhet kan gjøres på egen eiendom.**
- 4. Ansvarsretten gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette.**
- 5. Krav/vilkår som blir satt i igangsettingstillatelsen skal etterkommes.**
- 6. Tegninger og situasjonsplan stemplet mottatt 21.05.2010 ligger til grunn for godkjenningen.**
- 7. Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.**
- 8. Behandlingsgebyr iht gjeldende avgiftsregulativ samt tilknytningsavgift for vann og avløp må 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

Espen Anthony S. Walther
saksbehandler

Sendt til:

Arkitekt Lindesnes

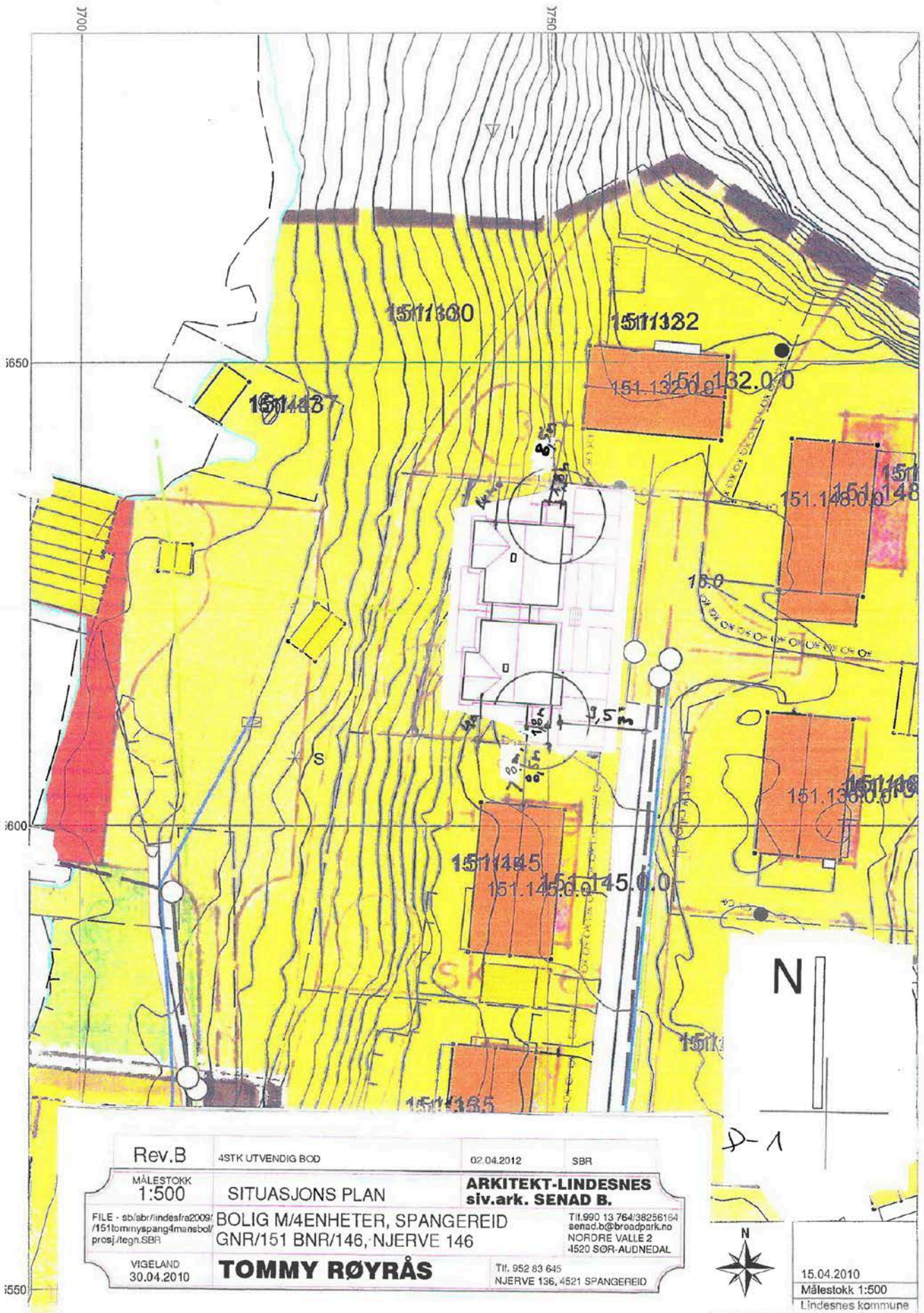
Kopi til:

Tommy Røyrås

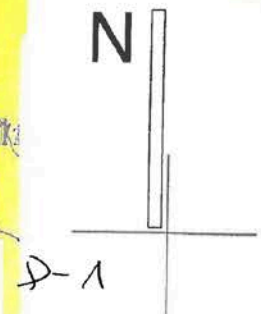
Postadresse: Postboks 183
4524 Sør-Audnedal
Internettadr.: www.lindesnes.kommune.no

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

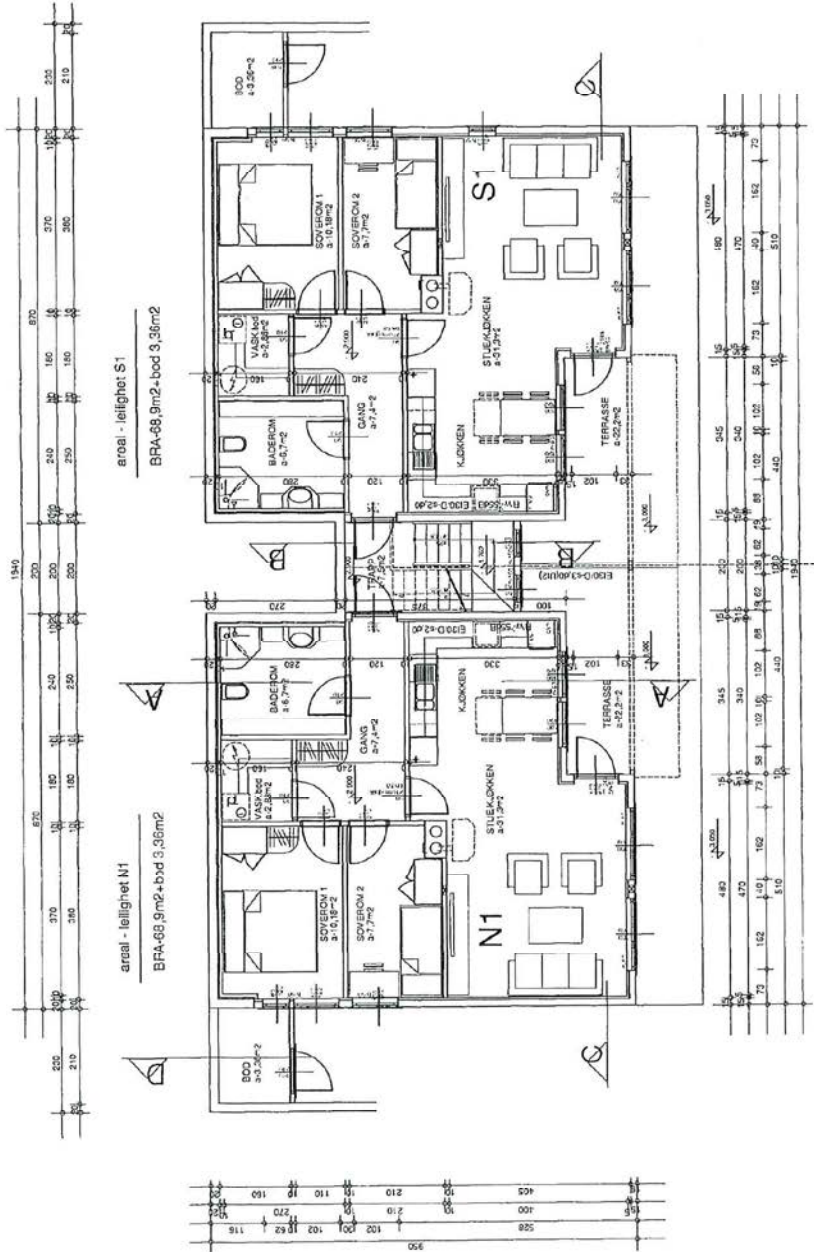
Tlf.: 38 25 51 00
Fax: 38 25 51 01



Rev.B	4STK UTVENDIG BOD	02.04.2012	SBR
MÅLESTOKK 1:500	SITUASJONS PLAN	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - sb/sbr/indesfra2009/ 151tomnyspang4mansbol/ prosj/tegn.SBR	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	Tlf.990 13 764/38256164 senad.b@broadpark.no NORDRE VALLE 2 4520 SØR-AUDNEDAL	
VIGELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	Tlf. 952 83 645 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	



15.04.2010
Målestokk 1:500
Lindesnes kommune



areal - leilighet S1
BRA-68,9m²+bod 3,36m²

areal - leilighet N1
BRA-68,9m²+bod 3,36m²

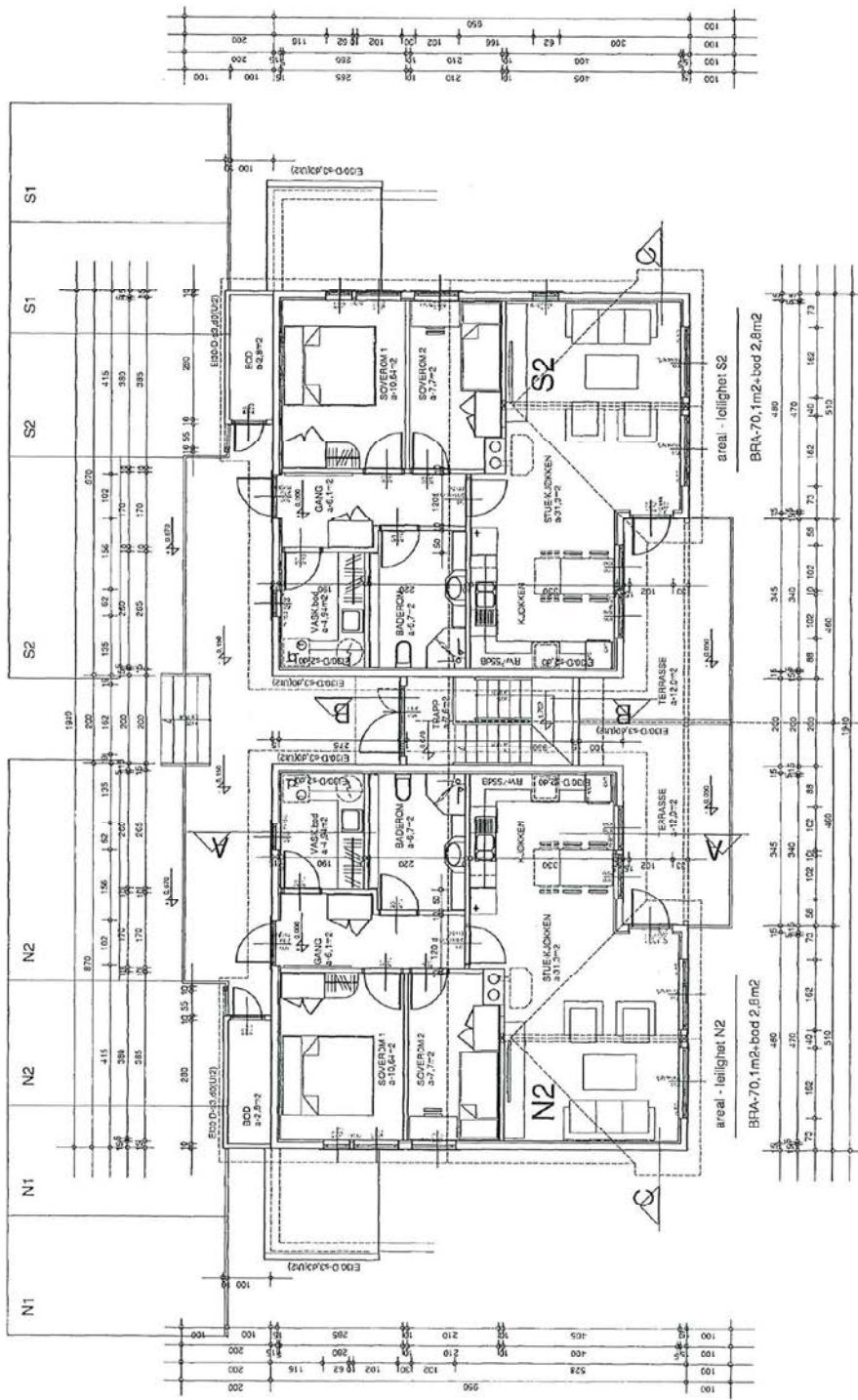
areal
BRA 1.eig -146,8m²
BRA 2.eig -146,1m²
BRA - 292,9m²



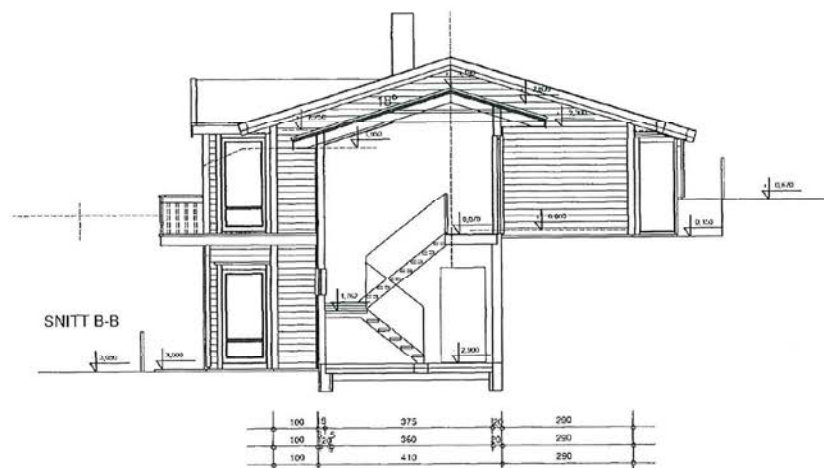
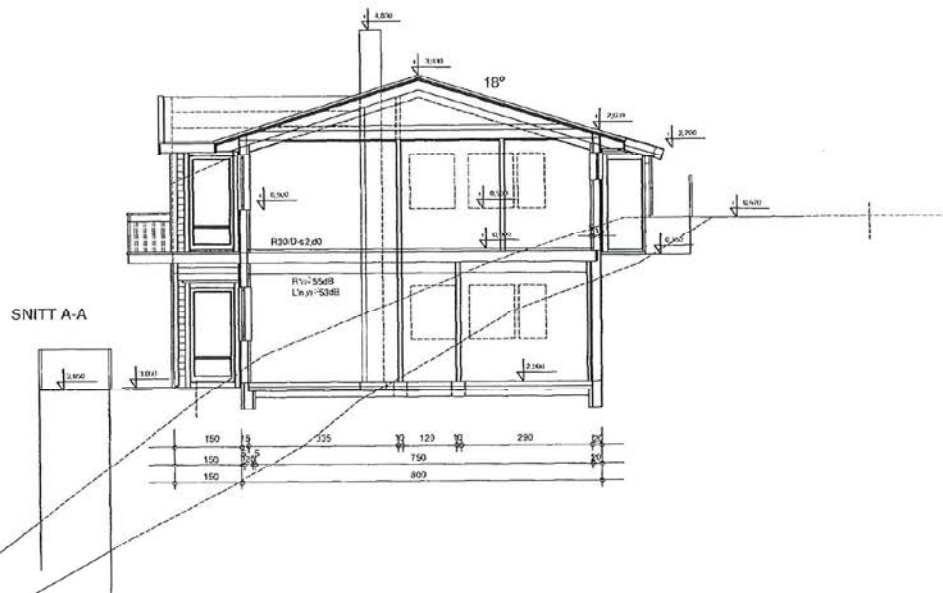
reg. plan fra 1973 og byggeskrift fra 1969
boliglusens grunnflate -176,7m²

REV.B	JSTK UT VENDING B3D	02.03.2012	SBR
REV.A	ENDRINGER PÅ VENTILASJON UNDER ETUSKJELLER (DOV I LETSSENKET 110M)	21.10.2011	SBR
MALESTOKK 1:100	PLAN 1. LETG	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE: \\bjbr\144\ark-0000 115\110m\bygg\plan\001	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	TR. 902.13.74.02.02.04 NORRE VALL 2 4520 SØR-ANDVEDAL	
VIELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TR. 902.83.045 NJERVE 146, 4827 SPANGEREID	

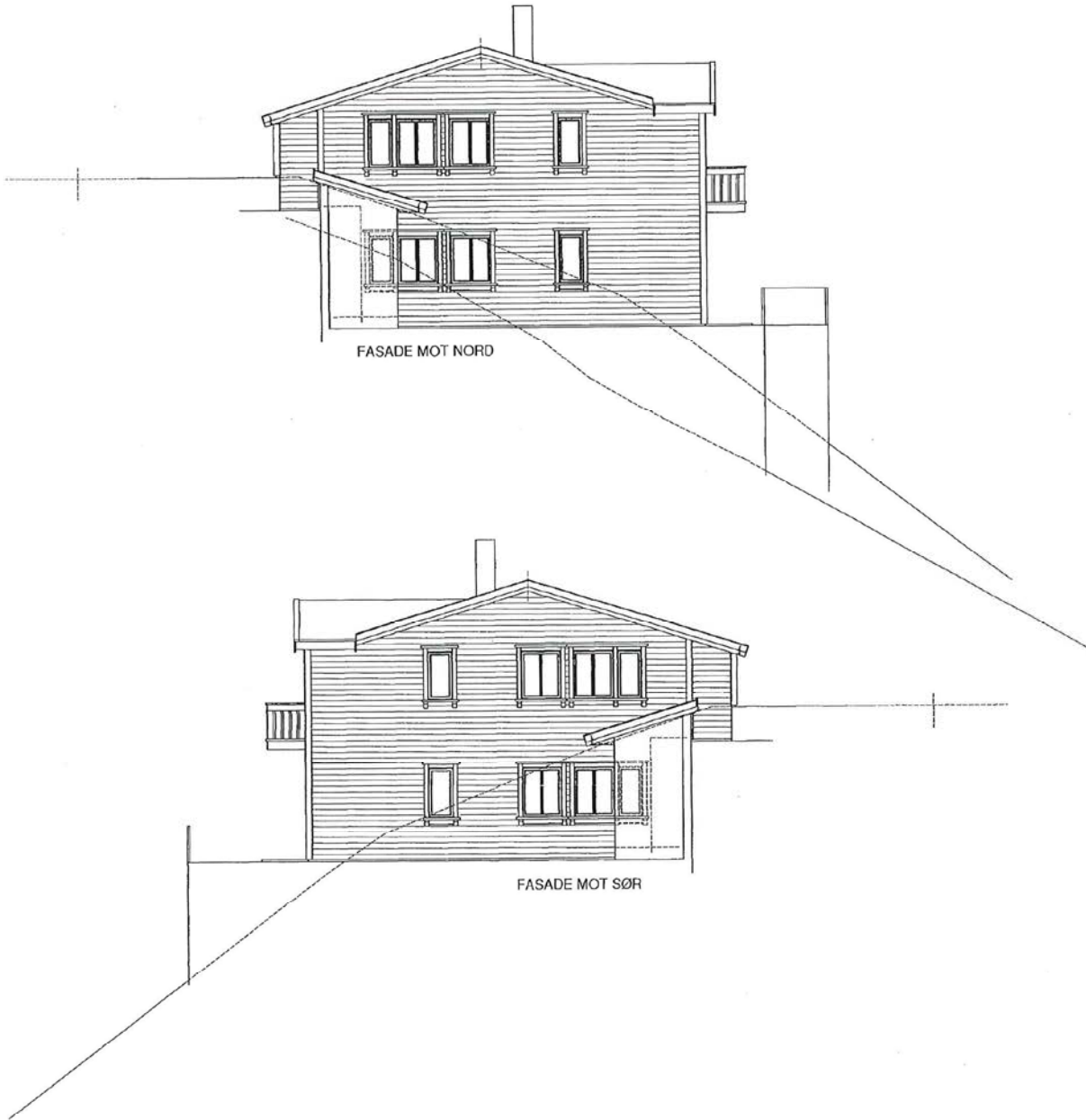
F 1-7



Rev.B	48TK UTVEING BOD	02.04.2012	SBR
Rev.A	ENDRINGER PÅ VENTILASJON UNDER SIS BRUKEN (SØ.V. LETSBERE 104)	21.10.2011	SBR
MALESTOKK	ARKTEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.		
1:100	PLAN 2. ETG		
FILE - p:\biv\lindesnes\184 184\plan\plan2\plan2.dwg	BOLIG M/4 ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NERVE 146		
VIKELAND 3004.2010	TOMMY RØYRÅS		
		TL 892 83 64	
		MJERVE 130, 421 SPANGEREID	



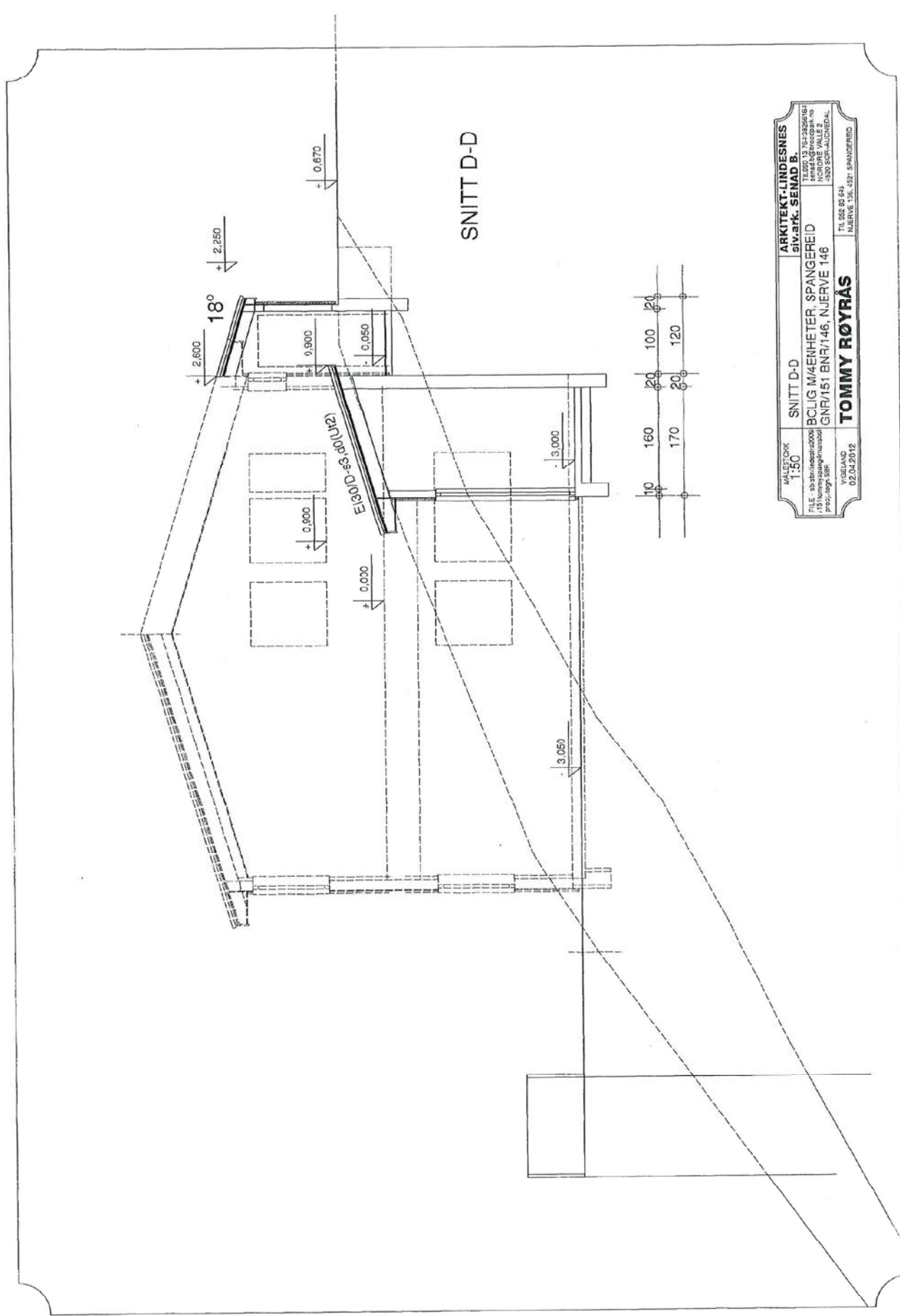
Rev.B	4STK UT VENDIG BOD	02.04.2012	SBR
Rev.A	END RINGER PÅ VENTILASJON UNDER ETG. SKILLER (GOLV I ETG. SENKET 11CM)	21.10.2011	SBR
MÅLESTYKKE 1:100	SNITT A-A OG B-B	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - sbabr\mder\ha2009\151\romm\gang\snitt\snitt\proj\reg1509	BOLIG M/4ENHETER, SPÅNGEREID GNP/151 BNR/146, NJERVE 146	TH. 990 13 765/38256191 romad@br.no@sbark.no NORDRE VÅLLE 2 4550 SØR-AUDNEDAL	
VIGELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TH. 952 63 645 NJERVE 136, 4521 SPÅNGEREID	



FASADE MOT NORD

FASADE MOT SØR

Rev.B	4STK UTFENDIG BCD	02.01.2012	SBR
Rev.A	ENDRINGER PGA VENTILASJON UNDER ETG. SKILLER (DØLV 1. ETG. SENKET 11CM)	21.10.2011	SBR
MÅLESTOKK 1:100	FASADER	ARKITEKT. I INDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - s:\siv\indesnes\ra2009\151\formy\spang\senad\sbj\proj\tegn\SBR	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	18 990 13 764 282 5610 senad@sigteknikk.no NORDRE VALLE 2 4520 SØR-AUDNEDAL	
WISLAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TE. 928 03 045 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	



SNITT D-D

MALETT/CHK 1:50 FILE: c:\b\lindesnes\32001 15\romm\spanghered\manus\01 proj\legg_sbr	ARKITEKT-LINDESNES siv.-ark. SENAD B. TILSØG 13.7.13 080601 NORRØRE VÅLLE 2 3200 SDR-LINDENAL
YGJELAND 02.04.2012	SNITT D-D BCLIG M/ÆNHETER SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146 TOMMY RØYRÅS TL 552 83 845 NJERVE 136 -35F SPANGEREID



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 10.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hølleskaret 30, 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	3 580,12 kr
Eiendomsskatt	4 168,00 kr
Vann	2 383,91 kr
Sum	10 132,03 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt vann i fjor	25%	-11.5 m ³	17.16	1/1	0 %	-197,38 kr	-197,38 kr
Målt vannforbruk i fjor	25%	14.5 m ³	17.16	1/1	0 %	248,86 kr	248,86 kr
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	1719.00	1/1	0 %	1 719,00 kr	429,75 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	28 m ³	13.43	1/1	0 %	376,10 kr	94,02 kr
INNBETALT VANN I FJOR	15%	-11.5 m ³	15.79	1/1	0 %	-181,58 kr	-181,58 kr
MÅLT VANNFORBRUK I FJOR	15%	14.5 m ³	15.79	1/1	0 %	228,95 kr	228,95 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	277.00	1/1	0 %	277,00 kr	69,25 kr
Innbetalt avløp i fjor	25%	-11.5 m ³	41.90	1/1	0 %	-481,85 kr	-481,85 kr
Målt avløpsforbruk i fjor	25%	14.5 m ³	39.70	1/1	0 %	607,55 kr	607,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AVLØPSABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	2831.00	1/1	0 %	2 831,00 kr	707,74 kr
FORSKUDD AVLØP I ÅR	15%	28 m ³	35.11	1/1	0 %	983,07 kr	245,77 kr
INNBETALT AVLØP I FJOR	15%	-11.5 m ³	38.55	1/1	0 %	-443,30 kr	-443,30 kr
MÅLT AVLØPSFORBRUK I FJOR	15%	14.5 m ³	38.55	1/1	0 %	558,95 kr	558,95 kr
Eiendomsskatt boligverdi	0%	1471400 ‰	3.00	1/1	0 %	4 414,00 kr	1 103,50 kr
					Sum	10 940,37 kr	2 990,23 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.



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 10.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hølleskaret 30, 4521 LINDESNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
1102315455	283	23.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	29

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 10.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	146	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Hølleskaret 30, 4521 LINDESNES								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 716 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202301
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Plantype	Kommuneplanens arealdel
-----------------	-------------------------

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	102914A
-----------	---------

Navn	Høllen
-------------	--------

Plantype	Eldre reguleringsplan
-----------------	-----------------------

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	30.10.1974
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3383/14A.PDF
---------------------	---

Delarealer	Delareal	8 m ²
	Formål	Jord- og skogbruk

Delareal	707 m ²
Formål	Boliger



Lindesnes kommune

Ledningskart

Eiendom: 451/146/0/4
Adresse: Hølleskaret 30
Dato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



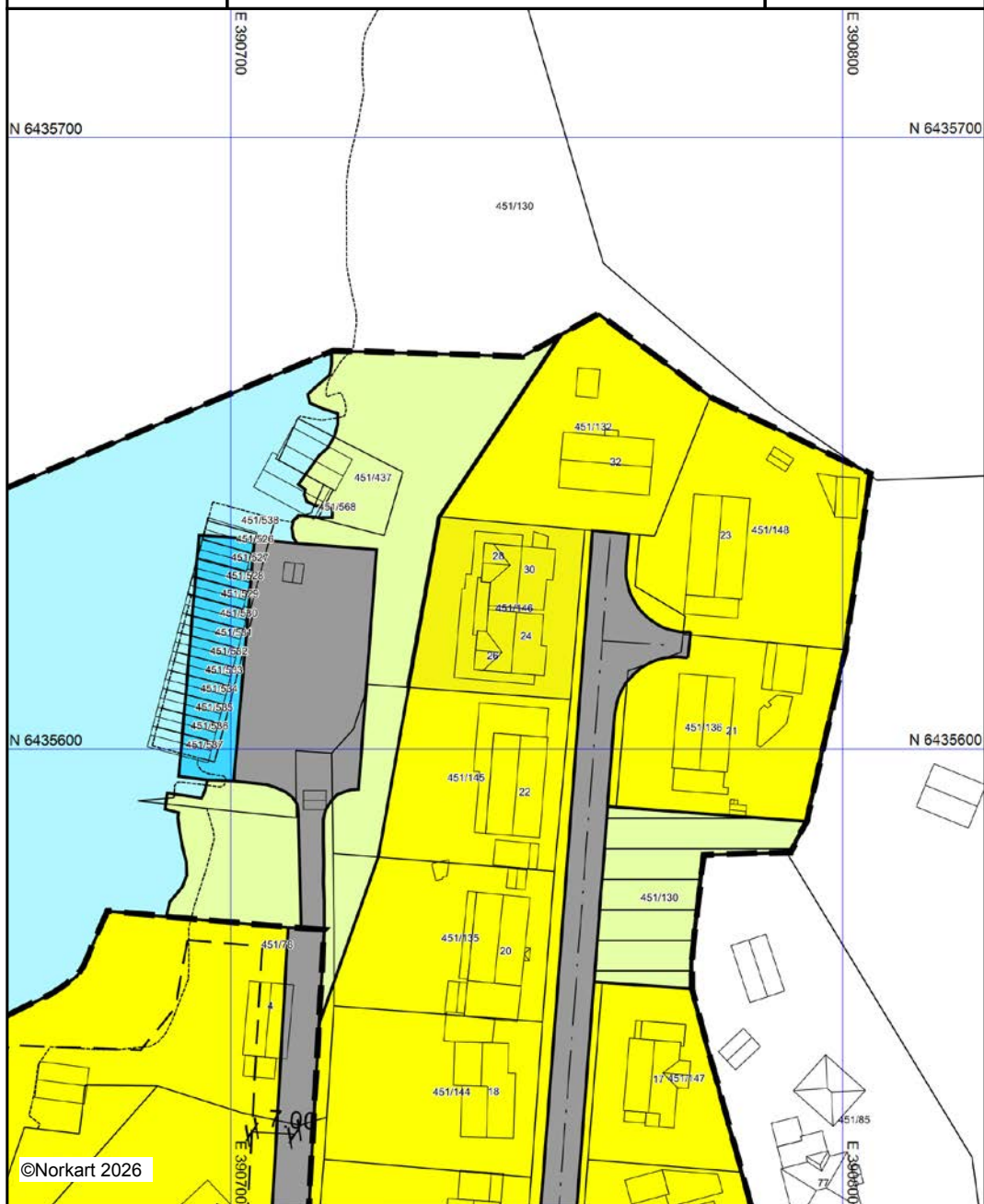
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/146/0/4
Adresse: Hølleskaret 30
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)
Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)
Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, PBL1985 § 26)
Friområde i sjø og vassdrag
Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 28)
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense




Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Uthus, naust eller badehus
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Parkering

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  Friluftsmål


Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

-  Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør

**Vedtekter For Eierseksjonssameiet
Hølleskaret 4
vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Hølleskaret 4, gnr. 151 bnr.146 i **Lindesnes kommune**.
Sameiets navn er: **Hølleskaret 4**

MOTTATT

22 MARS 2012

LINDESNES KOMMUNE

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 4 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene 1 og 3 disponerer deler av felles uteareal ihht situasjonskart vedlagt vedtektene.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 4 personer, en fra hver seksjon.

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

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

Innvendig vedlikehold besørgeres av den enkelte seksjonseier og inkluderer dører og vinduers inn- og utside samt terrasser.

Utvendig vedlikehold fordeles likt mellom seksjonene. Vedlikehold av uteareal med disposisjonsrett, besørgeres av rettighetshaver

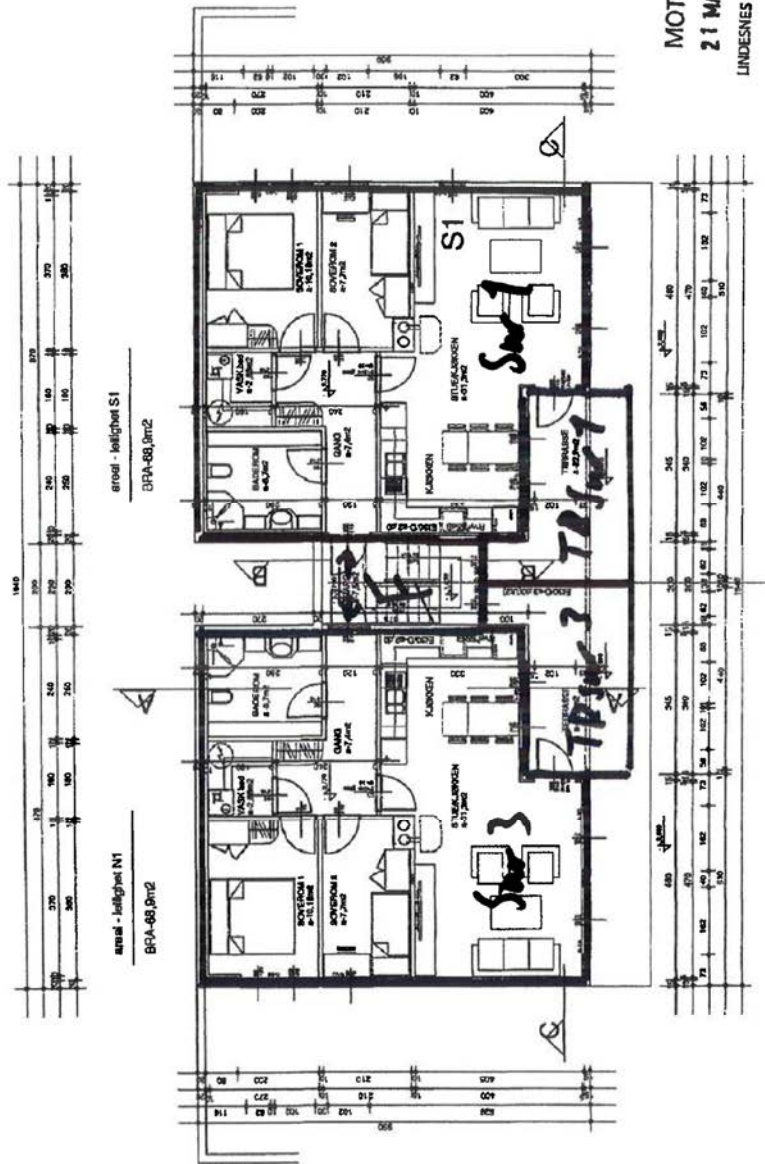
Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Spangereid den ___ / ___ - 2012

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal

Vedlegg 2 av 3

Hallenkøyt
om 151 km 146
Lindesnes
1. etg



areal - leilighet S1
BPA-68,0m²

areal - leilighet N1
BPA-68,0m²

MOTTATT
22 MARS 2012
LINDESNES KOMMUNE

MOTTATT
21 MAI 2010
LINDESNES KOMMUNE

Rev. A	ARKITEKT: LINDNES
MALESTOKK 1:100	BYGGER: SEMAD B.
PLAN 1. ETG	TEMA: 13 TRONDHØM
BOLIG/VEIENHETER, SPANGEREID	PROSJEKT: 1301
GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	BYGGER: SEMAD B.
TOMMY RØYRÅS	TELEFON: 47 44 44
VEIENHETER	ADRESSE: 4000 MOEN, MOENAL
30.04.2010	NAVNE: 1301_001 BYGGERED

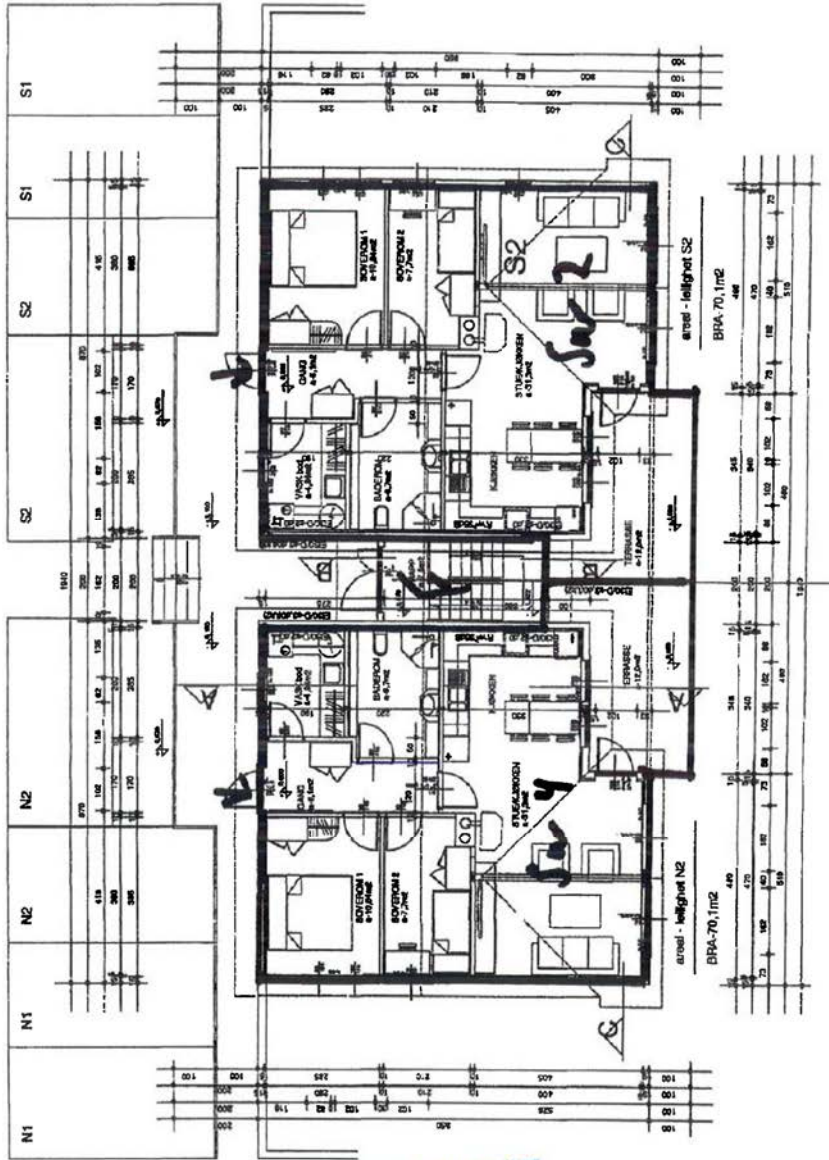
areal
BPA 1. etg - 148,0m²
BPA 2. etg - 149,0m²
BPA - 296,1m²



bebygd areal - 176,5m²

± 1 - C

Høllekeent 4
 Lindeenes
 Gnr 151 bnr 14c



MOTTATT
 22 MARS 2012
 LINDESNES KOMMUNE

MOTTATT
 21 MAI 2010
 LINDESNES KOMMUNE

REV. A	ÅRNTENT-LINDESNES
MÅLSTOKK 1:100	eller: M.P. SEMAD S.
PROJ. - arkitekt/utv. 2002	BOLIG MÅNHEETER, SPANGEREID
151 bnr 14c	GNR/151 BNR/148, NJERVE 148
YORKLAND 30.04.2010	TOMMY RØYRAS
	NJERVE 128, 451 SPANGEREID

Vedlegg 3

Nabolagsprofil

Hølleskaret 30

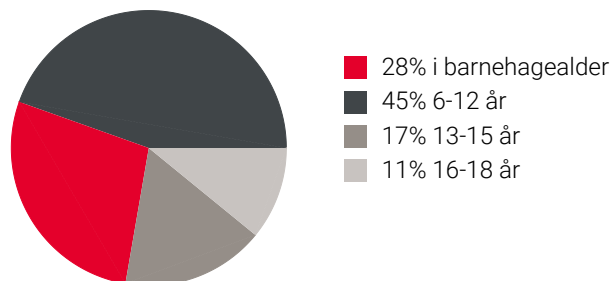
Offentlig transport

🚏 Hølleskaret Linje 203	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 11 min 🚗

Skoler

Spangereid skole (1-7 kl.) 116 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.) 205 elever, 9 klasser	17 min 🚶 16.5 km
KVS - Lyngdal 230 elever, 11 klasser	16 min 🚶 16 km
Lyngdal videregående skole 130 elever	18 min 🚶 17 km

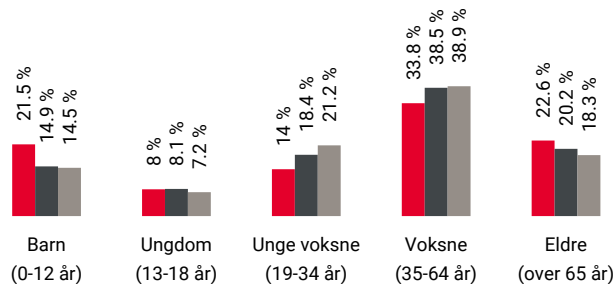
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Høllen	349	167
🏠 Kommune: Lindesnes	23 147	11 193
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

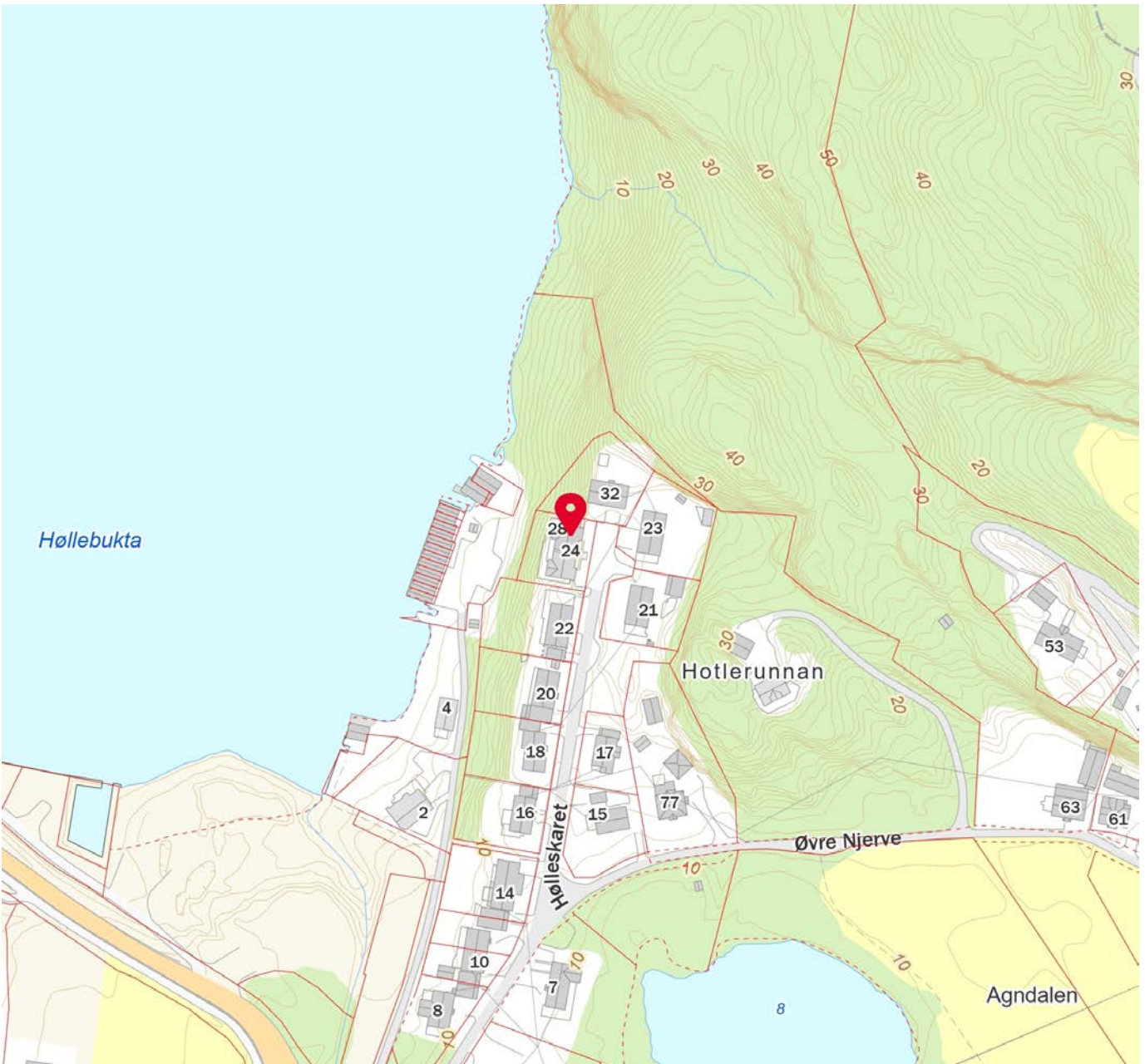
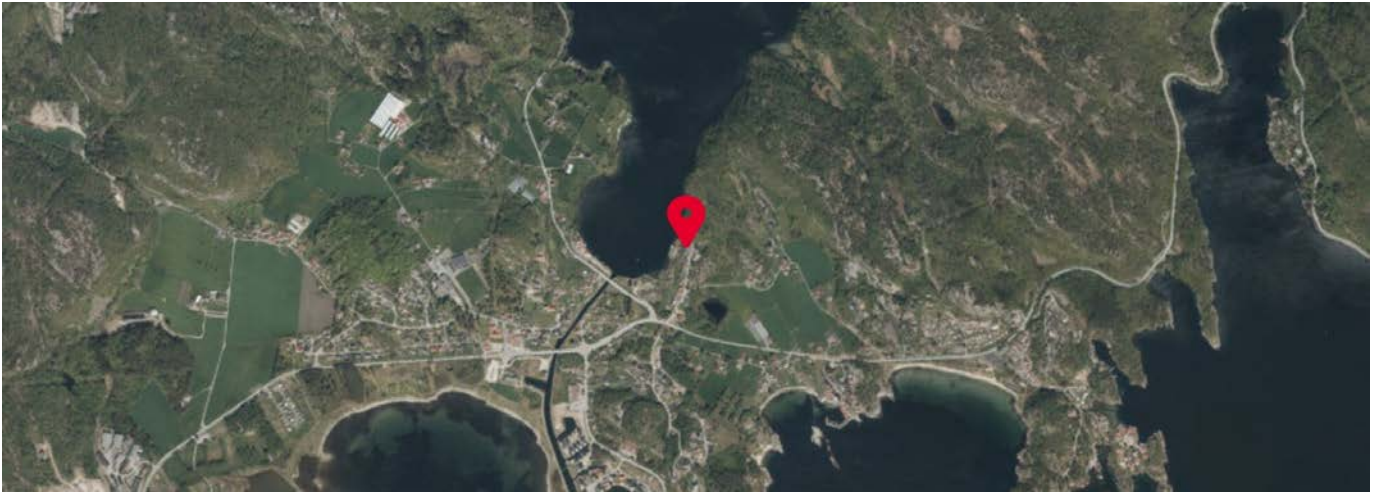
Spangereid naturbarnehage (0-5 år) 29 barn	9 min 🚶 0.8 km
Båly barnehage (0-5 år) 16 barn	11 min 🚶 1 km
Barnas naturbarnehage (1-5 år) 10 barn	7 min 🚶 6.2 km

Dagligvare

Kiwi Spangereid Post i butikk, søndagsåpent	8 min 🚶 0.7 km
--	-------------------

Sport

🏀 Njernevåsen Ballbinge Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏀 Spangereid friidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 🚶 1 km
🏊 Shapes Lindesnes	16 min 🚶
🏊 Sørlandsbadet trening	16 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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**

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

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: Hølleskaret 30
4521 LINDESNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre