

aktiv.



Bålyveien 3, 4521 LINDESNES

**Spangereid - Meget pen enebolig
med stor garasje på 90 kvm!**



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 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 97 640,-
Total ink omk.: Kr 3 947 640,-
Selger: Belinda Voreland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 189/279 kvm
Tomtstr.: 1367 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 451, bnr. 102
Oppdragsnr.: 1408260064

Spangereid - Meget pen enebolig med stor garasje på 90 kvm!

Meget pen enebolig fra 1960 med solrik og attraktiv beliggenhet på Spangereid.

Boligen går over to etasjer og har oppusset hovedetasje, mens underetasjen trenger noe renovering.

Oppgraderingen inkluderer renovert bad i 2008, nytt kjøkken i 2015, karnappvindu i 2021 og oppmalt hovedetasje i 2026 samt ny kledning på hele boligen i 2008, skiftet deler av drenering og nye vinduer.

Kjeller har stue, kjøkken, to soverom, bad og integrert garasje.

Hovedetasjen har tre soverom, bad, kjøkken med utgang til uteplass og lys stue.

Tomt på 1 367 kvm med flat hage, asfaltert gårdsrom og frittstående stor isolert garasje fra 2019 med veldig god takhøyde.

Kort vei til skole, barnehage, butikk m.m. på Spangereid!
Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	67
Nabolagsprofil	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 kvm

BRA - e: 90 kvm

BRA totalt: 279 kvm

TBA: 21 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 90 kvm Gang, 2 boder, 2 soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, kjøkken og garasje

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 90 kvm Garasje og lagerrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1367 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet. Her er asfaltert gårdsrom med god plass til parkering.

Videre så er det hage som er flat og lettstelt.

Det medfølger en frittstående garasje.

Eiendommen består av 2 teiger. Teigen som ligger langs Spangereidkanalen er fredet kulturminne.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Spangereid med gode solforhold. Spangereid har barneskole, barnehager, flott idrettshall, tennisbane, frisør, matbutikk, kirke og bensinstasjon. Nede på Båly er Garnbua, Jentan på Båly, Lindesnes Havhotell og restauranten Under m.m. Spangereid har flere strender med Njervesanden som hovedstranda. Ca. 17 km. til Lyngdal. Ca. 15 km. til Vigeland. Her er ungdomsskolen. Ca. 30 km. til Mandal. Her er videregående skole.

Adkomst

Fra Spangereidveien 460 ta av i rundkjøringen inn på Bålyveien mot Lindesnes Havhotell. Følg Bålyveien og ta første til høyre. Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmedling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Båly barnehage: 0.4 km

Spangereid naturbarnehage: 0.5 km

SKOLER:

Spangereid barneskole: 0.6 km

Vigeland ungdomsskole: 16.6 km

KVS - Lyngdal: 16 km

Lyngdal videregående: 17 km

Mandal Videregående skole: 30 km

Skolekrets

Spangereid

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Båly kryss: 0.2 km

Bygningssakkyndig

Lindesnes Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1960. Byggegrunnen består av fjell og oppfylte løsmasser, med grunnmurer i betongblokker. Dreneringen er fra byggeåret, men ble oppgradert med ny knotteplast i 2008. Samtidig ble det lagt ny takvannsledning. Selve drengslangene har en ukjent løsning.

Bygningen har en veggkonstruksjon av bindingsverk fra byggeåret, med utlekting, musebånd og malt, stående trekledning. Kledningen ble fornyet i 2008, med unntak av et karnapp som fikk ny kledning i 2021.

Takkonstruksjonen er et sperretak med valmet form, tekket med eternittplater fra byggeåret. Undertaket består av takbord med antatt papp. Takrenner i stål er fra byggeåret, men nedløpsrørene er av nyere dato. Pipehatten i stål ble skiftet i 2025.

Etasjeskillerne er et trebjelkelag med undergulv av furubord eller spon, og gulvet på grunnen er en støpt betongplate.

De fleste vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, skiftet i 2008 og 2021. Et vindu i et soverom og et på badet i underetasjen er fra 1998. Hoveddøren og kjellerdøren er fra 2008, verandadøren til et soverom er fra 2019, mens verandadøren til kjøkkenet er fra 1994.

Eiendommen har en betongveranda utenfor kjøkkenet med rekkverk i stål, hvor det er synlig armeringsjern med rustskader i underkant. Det er også en treveranda utenfor et soverom med trekkverk. En tretrapp fører fra hagen opp til betongverandaen, og en betongtrapp med skiferfliser leder opp til første etasje.

En dobbel garasje ble oppført i 2019. Den har støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre, malt liggende trekledning og tak med tegltakstein. Garasjen er fullisolert og har stålporter med åpner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eternittplater fra byggeår har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag:

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner er fra byggeår og oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det vil være naturlig med utskifting av takrenner ved fornyelse av taktekke.

Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon i etasjeskille loft ligger tett mot undertak enkelte plasser noe hindrer god gjennomlufting til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

• Lokal utbedring bør utføres.

Det bør være minimum 5 cm lufting mellom bordtak og isolasjon. Dette for å unngå kondens samt etablere god gjennomlufting i konstruksjonen.

Vinduer:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra 1988 har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå.

Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå. Inspiser eldre vinduer jevnlig og det kan ikke utelukkes utbedrelser eller skifte av disse eldre vinduer de neste årene.

Dører:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Verandadør kjøkken er over 30 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pga. alder og svekkelser i slidedeler som glass og hengsler/låser, kan det ikke utelukkes utskiftinger av verandadør kjøkken de neste årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er synlige jern med rust i verandadekke.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Synlige armeringsjern bør behandles og skjules med pussing for å unngå videre utvikling av rust.

Innvendige overflater:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Enkelte overflater i kjeller er eldre tepper.

Konsekvens/tiltak:

• Andre tiltak:

Det må påberegnes å skifte ut enkelte overflater i kjeller de neste årene.

Pipe og ildsted:

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate under feieluke krypeloft og sotluke i kjeller.

Mer enn halvparten av forventet levealder på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det kan komme behov for piperehabilitering de neste årene.

Rom Under Terreng:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold. Bemerk at rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg. Les også punkt drenering.

Innvendige dører:

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Dører i kjeller har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak men skader/slitasje/alderssvekkelser kan sørge for behov for utskifting av enkelte dører i kjeller de neste årene.

Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vindu ligger innenfor våtsone for dusjsone.

Det mangler forsegling i bunn på baderomspanel.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det må foretas lokal utbedring.

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader,

muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det mangler bunnskinne og forsegling av bunnen på baderomspanel og det er synlig åpning bak plater. Bemerk at det har vært montert dusjkabinett uten belastning mot vegger. Ved endret bruk til dusj rett på vegg så må det gøres tiltak med forsegling av plater før videre bruk.

Det anbefales i slike tilfeller å montere dusjkabinett. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer ved vindu med egnet materiale for våtsone.

Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

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

Belegg er 18 år og oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Kjøkken - Kjeller > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. Nye eiere kan skifte kjøkken etter behov.

Vannledninger:

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.

Deler av anlegget antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon:

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere soverom og andre oppholdsrom mangler ventiler i vegg eller vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral:

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Varmepumpe må ha service før videre bruk. Eller så må varmpumpen skiftes.

Varmtvannstank:

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er montert avrenning fra tappekran men det er ikke påvist sluk i kottet ved VVS tank.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjon for varsling av eventuelle lekkasjevann i tanken.

Fuktsikring og drenering:

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Takvannløsning og knotteplast er opplyst til å være ny i 2008.

Dreneringsløsning ellers er ukjent og eventuelt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - Etasje 1 > Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

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

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på 5 mm fra topp belegget 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.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Badet fungerer med dette avviket ved bruk av dusjkabinett med direkte avløp og med oppkant på 20 mm ved dørterskel. Fallforhold bør uansett utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Generell:

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - Kjeller > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet står foran full oppgradering med demontering av eksisterende overflater samt oppbygging etter dagens forskrifter. Husk å innhente dokumentasjon og arkiver papirer utførte arbeider. Deler av vegg mot bod er synlig for inspeksjon.

Oljetank:

Det er synlig fyllingsrør og lufterør ved inngang men det foreligger ingen andre opplysninger om en eventuell oljetank. Oljetanker skal saneres eller fjernes og er ikke lovlig i bruk etter 2015. Innhent opplysninger om mulig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1998.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Bygm Karl Englund as, 2008

Beskrivelse: Modanisering av bad 1 etg med nye overflater på vegger og innredning.

Nytt belegg på bad i 1 etg lagt i 2008.

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

Ja

Firmanavn: Bygm Karl Englund as, 2008

Beskrivelse: Byttet kledning og vinduer/dører. Enkelte vinduer karnapp montert i 2021.

Balkongdør på soverom byttet i 2019.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2008

Beskrivelse: Lagt ny knotteplast på deler av grunnmuren mot veien. Drenering fra takvann lagt vekk fra bygningskroppen til terreng.

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

Ja

Beskrivelse: Varmepumpe har ikke vært i funksjon/påslått de siste år. Trenger en service/vedlikehold.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Ovn i 1 etg er demontert/fjernet.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Tank beliggende på eiendommen, ingen tiltak er utfør av eier.

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

Ja

Beskrivelse: Montert forstøtningsmur mellom garasje og bolig.

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

Ja

Beskrivelse: Mangler ferdigattest på ny garasje, denne er sendt inn og vil bli framlagt.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Boligen er renoverert i 1 etg med nye overflater på gulv, vegger og de fleste tak i 2015. 1 etg nymalt i 2026 på alle veggoverflater og gips tak. Kjellerne renoverert med nytt gulv i kjøkken og stue, nye veggplate i stue med malte overflater, oppusset i 2026. Kjellervegger i gang malt i 2026. Det er montert nytt kjøkken i 2015 med integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, koketopp, komfyr fra 2025.

Innhold

Velkommen til Bålyveien 3!

Velholdt enebolig fra 1960 med ny frittstående stor garasje fra 2019. Garasjen er på 90 kvm. og har takhøyde med plass til bil!

Boligen ligger fint til med solrik beliggenhet på Spangereid og utsikt utover Kirkevågen! Boligen går over to etasjer og byr på romslige oppholdsarealer, flere soverom og gode muligheter for både familier og andre som ønsker en praktisk bolig med nærhet til sjø, natur og servicetilbud. Gjennom årene er det gjort flere viktige oppgraderinger, blant annet renoverert bad i hovedetasjen i 2008, nytt kjøkken i 2015, nytt karnappvindu i stuen i 2021 og oppmalt hovedetasje i 2026. Noen moderniseringsbehov må påregnes, særlig i kjelleretasjen, men boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og klar til bruk.

Kjelleretasjen inneholder en romslig entré/gang med god plass til yttertøy, to soverom av ulik størrelse, et eldre bad med toalett, servant, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt en stor stue og et eldre kjøkken med plass til spisebord. Her finner du også en integrert garasje i boligen. Trappa mellom etasjer er fjernet, men mulig å sette inn igjen.

Hovedetasjen byr på en lys og trivelig entré/gang, et bad renoverert i 2008 med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin, samt tre romslige soverom hvor hovedsoverommet har utgang til en lufterveranda. Kjøkkenet har utgang til uteplass, og den store stuen med karnappvindu gir flott lys og god plass til både sofagruppe og spisestue. Fin utsikt mot Kirkevågen fra stuen!

Tomten på totalt 1 367 kvm er pent opparbeidet med asfaltert gårdsrom med gode parkeringsmuligheter. Hagen er flat og lettstelt og ganske usjenert mellom huset og garasjen. På eiendommen står også en frittstående garasje på 90 kvm. Denne garasjen har to kjøreporter og har i tillegg god takhøyde på ca. 5 meter.

Beliggenheten på Spangereid er svært attraktiv med kort vei til barneskole, barnehager, idrettshall, tennisbane, frisør, matbutikk, kirke og bensinstasjon. Nede på Båly finner du blant annet Garnbua, Jentan på Båly, Lindesnes Havhotell og den anerkjente restauranten Under. Området byr på flere flotte strender, med Njervesanden som den mest kjente.

Dette er en eiendom kombinerer funksjonalitet og har en svært god beliggenhet. Et godt utgangspunkt for et trivelig hjem i maritime omgivelser.

Ingen boplikt!

Velkommen!

Standard

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Badet i hovedetasjen ble renovert i 2008, samt nytt kjøkken i 2015. Det ble satt inn nytt karnappvindu i 2021, og hele hovedetasjen ble malt opp i 2026. Noen oppgraderinger kan behøves, hovedsakelig i kjelleren.

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Kjeller:

Entre/ gang:

I entreen er det god veggplass for yttertøy.

Soverom 1:

Stort soverom.

Soverom 2:

Mindre soverom.

Bad/ wc:

Eldre bad med toalett, vask, utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtromsplater på vegger og belegg på gulvet.

Stue:

Romslig stue med god plass for sofagruppe m.m.

Kjøkken:

Eldre kjøkken med plass til spisebord.

Garasje:

Det er en integrert garasje i boligen.

Hovedetasje:

Entre/ gang:

Bad/ wc:

Badet ble renovert i 2008 og inneholder toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med utgang til lufteveranda.

Soverom 2:

Romslig soverom

Soverom 3:

Romslig soverom

Kjøkken:
Utbang til uteplass.

Stue:
Stor stue med karnappvindu. Her er god plass for sofagruppe og spisestue.

Innvendige overflater:
Gulver med laminat i 1 etasje . Kjeller med tepper og laminat.
Vegger med trepanel samt malte plater.
Himlinger med malte himling.
Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene Og det opplyses om at alle vegg og himlingsflater i 1 etasje er etterbehandlet i 2026.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2008: Ny kledning med nye sløyfer og vindtetting.

2015: Nytt kjøkken.

2021: Nye vinduer og kledning i Karnapp.

2026: Nye malte overflater i hele 1 etasje.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt. I tillegg så er det en integrert garasje i boligen samt en frittstående garasje fra 2019. Denne garasjen har to kjøreporter, og den ene delen har god takhøyde.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Diverse

Eiendommen består av to teiger, hvorav en teig grenser mot Spangereidkanalen som er registrert som fredet kulturminne. Denne teigen har naboeiendommen Bålyveien 5 bruksrett på som er tinglyst.

Boligen selges i dag med to separate enheter. Dette er ikke søkt eller godkjent. Så boligen er en enebolig og det er opp til kjøper av eiendommen og søke om godkjenning hvis boligen ikke skal brukes som en enebolig.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Det er pipe i boligen så mulighet for å sette inn 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 3 850 000

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

97 640 (Omkostninger totalt)

114 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 964 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 967 340 (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 21 705 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025

Avløp: 10 153,16 kr

Eiendomsskatt: 6 020,34 kr

Feiing: 450,96 kr

Vann: 5 080,87 kr

Sum: 21 705,33 kr

Eiendomsskatt

Kr 6 020 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 102 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:

4205/451/102:

10.02.2009 - Dokumentnr: 96127 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:441

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.02.2009 - Dokumentnr: 96127 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:441

Bruksrett til parsell av eiendommen

Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2026 - Dokumentnr: 442205 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sør-Vest Megleren AS

Org.nr: 914 747 929

Elektronisk innsendt

27.02.1963 - Dokumentnr: 337 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:37

24.12.2008 - Dokumentnr: 1034202 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:441

06.12.2010 - Dokumentnr: 960779 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:489

01.01.2020 - Dokumentnr: 366026 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:102

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på garasje datert 10.11.2023. 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, vann og avløp

Regulerings- og arealplaner

Delareal: 112 kvm

Formål Offentlig trafikkområde

Delareal: 184 kvm

Formål Bevaringsområde

Delareal: 179 kvm

Formål Friluftsområde

Delareal: 1 072 kvm

Formål Boliger

Delareal: 5 kvm

Formål Annen veigrunn

Verneklasse/SEFRAK

Den del av eiendommen som ligger langs Spangereidkanalen er et fredet kulturminne.

Legalpant

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

Boplikt

Ingen boplikt

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.

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i 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

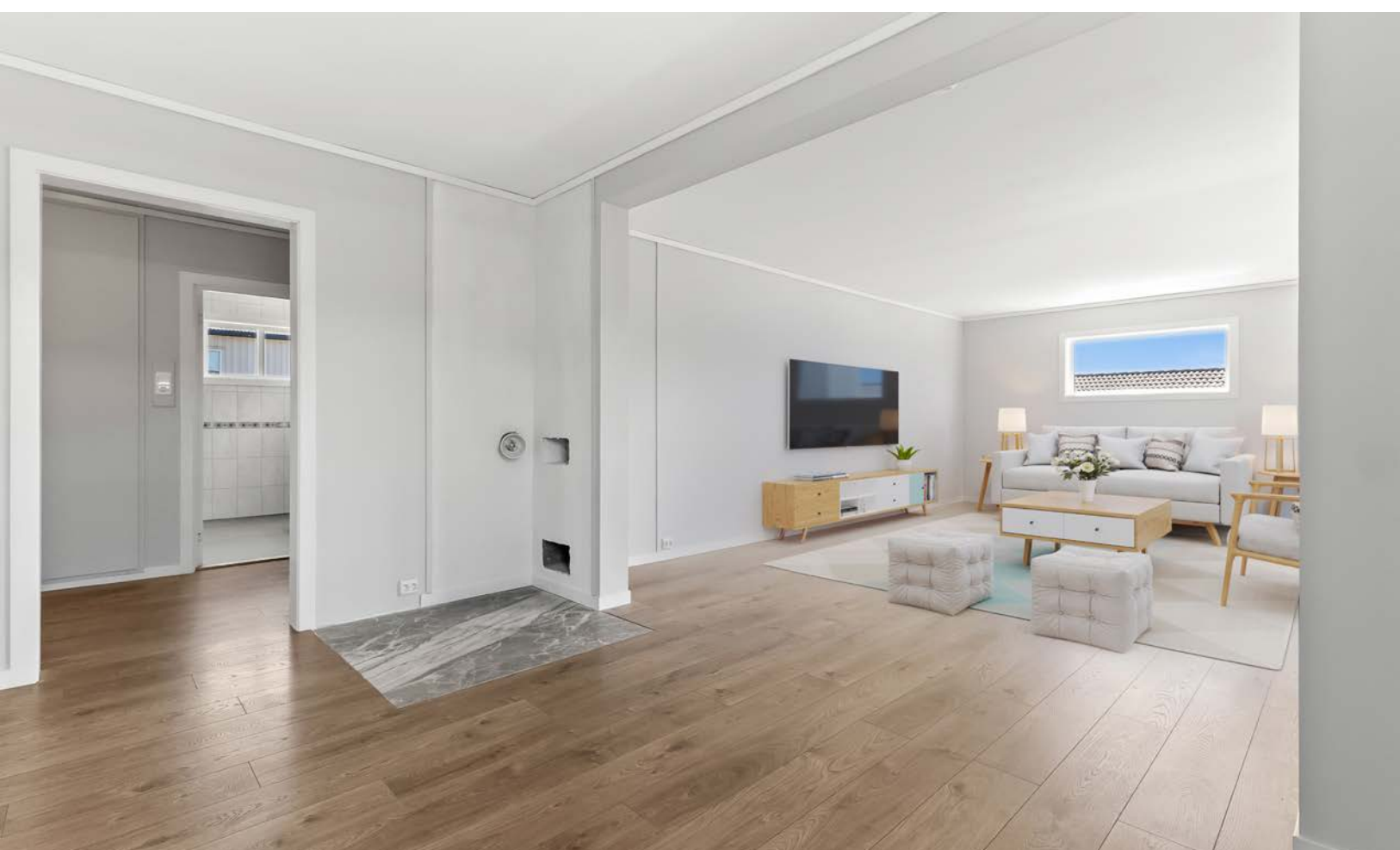
Oppdragstaker

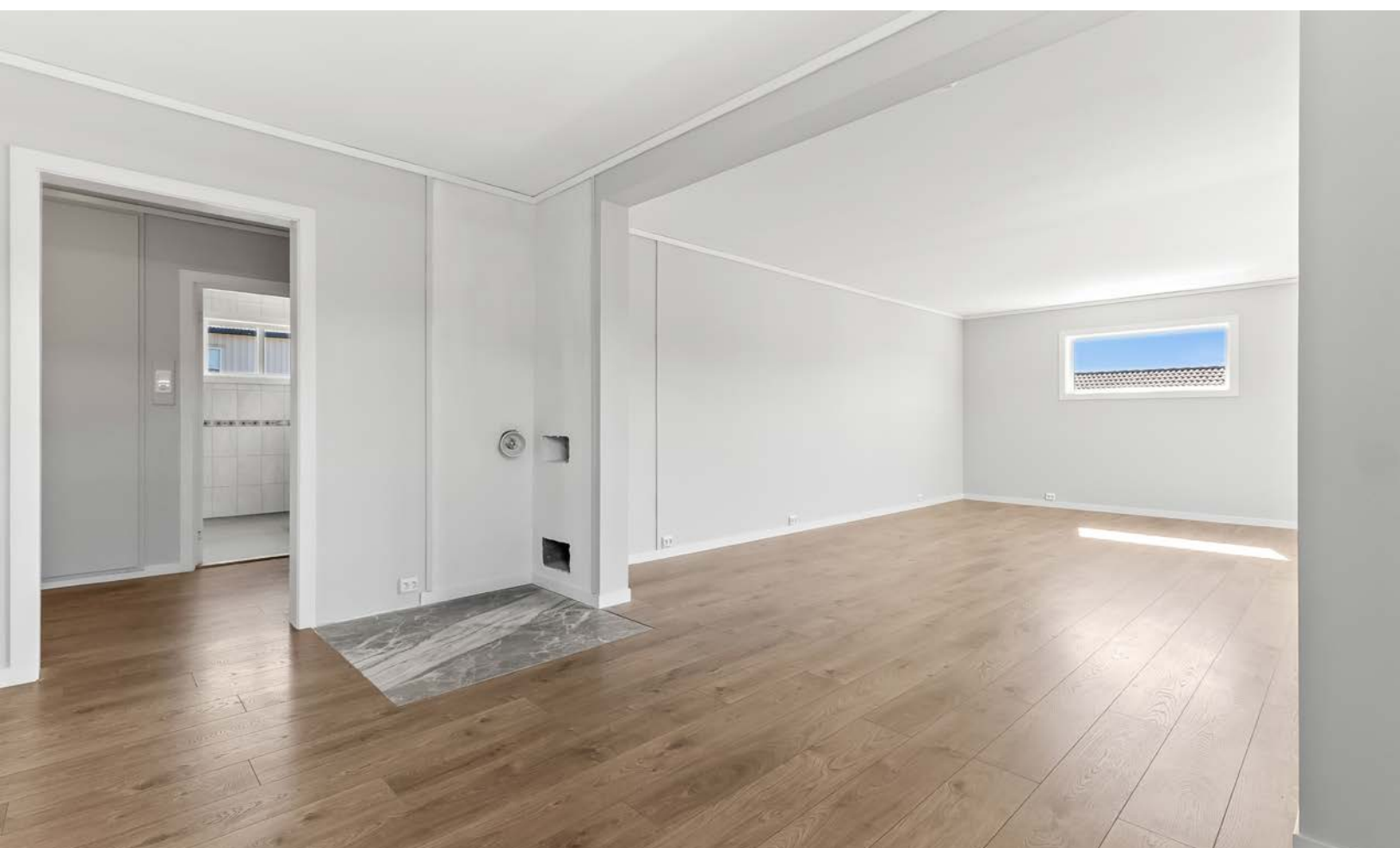
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

30.04.2026















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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bålyveien 3, 4521 LINDESNES

🏠 LINDESNES kommune

gnr. 451, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20835-2023

Referansenummer: WJ4205

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen ligger i ett boligområde på Båly ved Spangereid i Lindesnes Kommune. Ligger med nærhet til Båly med hotell og butikker. Kort vei til Barneskole og idrettsanlegg
Lindesnes Fyr ligger kun en kort biltur unna og boligen ligger like ved velkjente Spangereidkanalen.

Det medfølger nyere dobbel garasje.
Asfaltert innkjørsel og hage er etablert.

Innholdsrik bolig med adskilt underetasje.

HMS:

Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Dør til garasje er ikke brann eller gassklassifisert.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Taktekke må påberegnes å snarlig fornyes.
- Enkelte vinduer er over 30 år.
- Kjøkkenet i kjeller er eldre.
- Vann og avløpsnett er fra byggeår.
- Varmepumpe må sjekkes/service før videre bruk.
- VVS tank er over 20 år.
- Ventilering av oppholdsrom må utbedres.

Avvik TG3:

- Det er motfall på gulv våtrom 1 etasje.
- Våtrom kjeller står foran full oppgradering.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Nærhet til Båly havn , barneskole samt idrettsbane.

- Asfaltert tun med stor garasje.
- 5 soverom.
- 2 kjøkken.

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

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

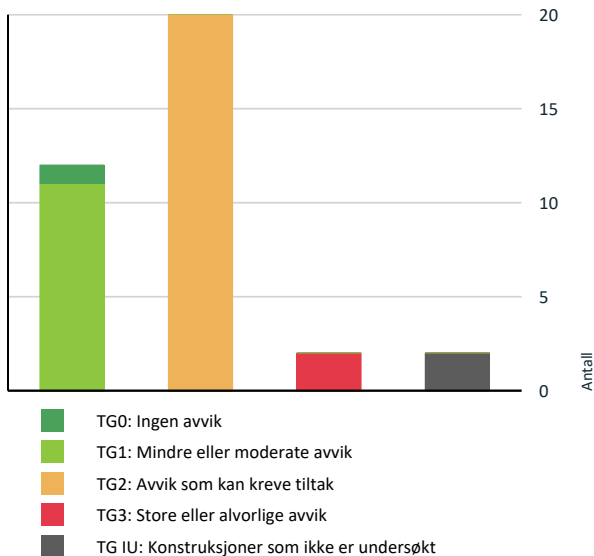
Enebolig

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

Det er enkelte endringer på planløsninger i kjelleretasjen. Det er laget ekstra soverom i deler av stuen i hovedetasjen. Plantegninger er små og ulesbare mht rominndeling og begrenset undersøkt.
Trapp mellom etasjer er fjernet og det er egen adskilt enhet i underetasjen.

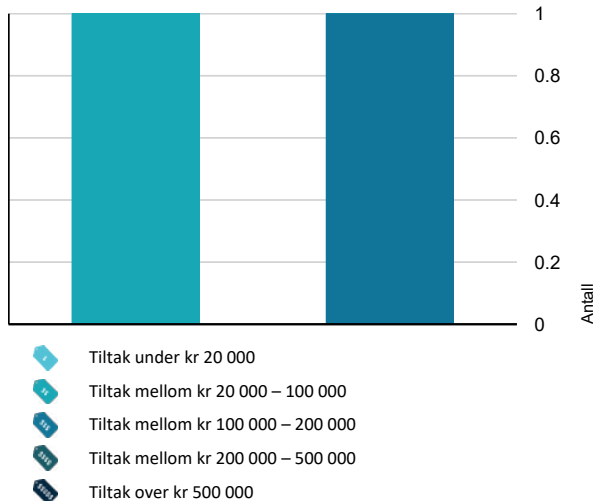
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

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

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling** [Gå til side](#)







-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og
innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Ca byggeår ifølge eier. Bygget mellom 1960-1965.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Nye vinduer i store deler av boligen samt ny kledning på alle utvendige overflater. Nytt bad/vaskerom i 1. etasje.
2015	Modernisering	Nytt kjøkken.
2021	Modernisering	Nye vinduer og kledning i Karnapp.
2026	Modernisering	Nye malte overflater i hele 1. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke med Eternittplater fra byggeår.

Ved inspeksjon på krypeloft er det ok overflater unntatt en liten flate med misfarginger rundt lufterør for kloakk. Lufterør er i dag med durgventil og antar misfarging er fra før utbedring av lufterør.

Taktekke har oppnådd forventet levetid og det må påberegnes snarlig utskifting av taktekke.

Bemerket uansett at det er ingen symptomer på fuktinntrengning på synlige plasser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Eternittplater fra byggeår har oppnådd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det må påberegnes snarlig utskifting av taktekke.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål renner fra byggeår med nyere nedløpsrør som ledes til under bakkenivå til system.
Stål pipehatt er ifølge kontaktperson ny i 2025.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er fra byggeår og oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

Det vil være naturlig med utskifting av takrenner ved fornyelse av taktekke.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med utlekting, musebånd samt malt stående trekledning.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.
Ifølge kontaktperson er all utvendig kledning ny i 2008 bortsett fra karnapp som har ny kledning i 2021.
Enkelte små sprekker registrert men ellers er kledning ok med normal slitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Sperretak med valmet konstruksjon.
Undertak av takbord og antatt papp før eternittplater.
Ved inspeksjon på krypeloftet er det ikke påvist svekkelser i bærende konstruksjoner.
Isolasjon ligger enkelte plasser tett mot takbord og hindrer god gjennomlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon i etasjeskille loft ligger tett mot undertak enkelte plasser noe hindrer god gjennomlufting til konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør være minimum 5 cm lufting mellom bordtak og isolasjon.
Dette for å unngå kondens samt etablere god gjennomlufting i konstruksjonen.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass.
De fleste vinduer er skiftet i 2008 og 2021 og er ok med normal slitasje.
Ett vindu i soverom 1 etasje og bad underetasjen er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer fra 1988 har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå. Vinduer har ikke samme tetthet som nyere vinduer og kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer har oppnådd en alder hvor skader på slidedeler som hengsler og glass plutselig kan oppstå. Inspiser eldre vinduer jevnlig og det kan ikke utelukkes utbedrelser eller skifte av disse eldre vinduer de neste årene.

📍 TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør og kjelelrdør fra 2008 . Ok med normal slitasje.
Verandadør soverom er fra 2019 og er ok.
Verandadør kjøkken er fra 1994 og er over 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Verandadør kjøkken er over 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pga. alder og svekkelser i slidedeler som glass og hengsler/låser, kan det ikke utelukkes utskiftinger av verandadør kjøkken de neste årene.

📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongveranda utenfor kjøkken med stål rekkverk.
Treveranda utenfor soverom med tre rekkverk.
Normal slitasje må forventes.
Betongveranda har synlige jern med rustskader i underkant av veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige jern med rust i verandadekke .

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Synlige armeringsjern bør behandles og skjules med pussing for å unngå videre utvikling av rust.

📍 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra hagen og opp mot betongveranda.
Betongtrapp med skiferfliser opp til 1 etasje.
Normal slitasje.

INNSENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulver med laminat i 1 etasje . Kjeller med tepper og laminat.

Vegger med trepanel samt malte plater.

Himlinger med malte himling.

Overflater er jevnlig fornyet og vedlikeholdt gjennom årene Og det opplyses om at alle vegg og himlingsflater i 1 etasje er etterbehandlet i 2026.

Tilstandsrapport

Enkelte overflater i kjeller er eldre.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.
Utskifting av overflater kan utføres ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte overflater i kjeller er eldre tepper .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påberegnes å skifte ut enkelte overflater i kjeller de neste årene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med undergulv av furubord eller spon.

Gulv på grunn med betongstøpt plate.

Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik på skjekkpunkter annet enn ca 10-12 mm gjennom etasjen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe uten innerrør og med eldre vedovn i kjeller. Ovn i 1 etasje er fjernet men kan erstattes ved behov.

Sotluke i kjeller samt feieluke på krypeloftet.

Mursteinspiper uten innerrør er risikosoner for brann og alle sider må være synlig for inspeksjon og må jevnlig sjekkes for sprekker eller andre avvik.

Det er påvist en sprekk i brannmur rundt vedovn i kjeller.

Det anbefales i slike tilfeller å kontakte stedlige feiervesen for gjennomgang og godkjenning av pipe og ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate under feieluke krypeloft og sotluke i kjeller.

Mer enn halvparten av forventet levealder på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan komme behov for piperehabilitering de neste årene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller med delvis oppfylte vegger med innforede innervegger med plater. Det er synlig grunnmur i kott ved bad uten synlige fuktinntrengninger på synlige plasser.

Ved hulltaking i kjøkkenvegg er det ikke påvist avvik og målt fukt på svill i vegg er på 16 % som er ok.

Bemerket uansett at rom under terreng er risikosoner for fuktinntrengning og overflater må jevnlig sjekkes for misfarginger og fuktmerker for å tidlig komme i gang med utbedringer.

Utvendige dreneringsforhold henger også sammen med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rom under terreng er høyrisikosoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk overflater jevnlig for å i en tidlig fase avdekke unormale forhold.
Bemerk at rom under terreng er høyrisikozoner for fuktinnsig og kan variere fra vegg til vegg.
Les også punkt drenering.

📍 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører fra 2008 i hovedetasje.
Eldre tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører i kjeller har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser plutselig kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak men skader/slitasje/alderssvekkelser kan sørge for behov for utskifting av enkelte dører i kjeller de neste årene.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom opplyst er fra 2008 med belegg på gulv og baderomspanel på vegger.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg samt malt innvendig himling.
Overflater er fra 2008.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vindu ligger innenfor våtzone for dusjsone.
Det mangler forsegling i bunn på baderomspanel .

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
 - Det må foretas lokal utbedring.
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det mangler bunnskinne og forsegling av bunnen på baderomspanel og det er synlig åpning bak plater.
Bemerk at det har vært montert dusjkabinett uten belastning mot vegger.
Ved endret bruk til dusj rett på vegg så må det gøres tiltak med forsegling av plater før videre bruk.
Det anbefales i slike tilfeller å montere dusjkabinett.

Det anbefales å skifte ut uegnede materialer ved vindu med egnet materiale for våtzone.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

📍 TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Belegg på gulv med minimum oppkant på 20 mm ved dørterskel.
Det er motfall til sluk på 5 mm fra topp belegg ved dørterskel til topp belegg ved sluk.
Det er forholdsvis godt fall i deler av våtrommet.
Skjøt på belegg ligger i kant av dusjsone.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall til sluk på 5 mm fra topp belegg 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.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer med dette avviket ved bruk av dusjkabinett med direkte avløp og med oppkant på 20 mm ved dørterskel.
Fallforhold bør uansett utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med belegg bak klemringen.
Belegg er nytt i 2008 men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

Belegg er 18 år og oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg i gang bak dusjsone uten å påvise unormale forhold på sjekkpunktet. Målt fuktprosent på 9 % som er tilfredsstillende.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent referansepunkt men antat 30-40 år. Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er antatt 30-40 år.
- Installasjoner er eldre.
- Det mangler mekanisk avtrekk og tilluft til våtrommet.
- Sluk er antatt fra byggeår.
- Vann og avløpsnett er fra byggeår.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Bemerk at våtrom er i fullt bruk i dag og det er pga. alder på overflater /tettesjikt at det anbefales full oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Rommet må demonteres ned til bindingsverk og bygges opp etter dagens standard og forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet står foran full oppgradering med demontering av eksisterende overflater samt oppbygging etter dagens forskrifter. Husk å innhente dokumentasjon og arkiver papirer utførte arbeider.

Deler av vegg mot bod er synlig for inspeksjon.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
Kjøkken er ifølge kontaktperson nytt i 2015.

Det anbefales generelt å montere Waterguard i benkeskap for varsling om eventuelle lekkasjevann i ledningsnett.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

glatt innredning med dels laminat benkeplate og dels stålplate.
Hvitevarer bestående av kjøøl/frys og komfyr.
Kjøkken er fra byggeår og oppnådd høy alder.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Nye eiere kan skifte kjøkken etter behov.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.
Ukjent alder på ventilator og virker ok på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør fra byggeår.
Støppekran plassert ved siden av VVS tank i bod bak bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår med noe nyere rør antatt fra 2008 ved stor renovering.
Stakemuligheter via toaletter.
Lufting med synlig Durgoventil på krype loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast har en forventet levetid på ca. 50 år.
Deler av anlegget antas å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere soverom og andre oppholdsrom mangler ventiler i vegg eller vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe av ukjent alder etablert i stue.
Ifølge kontaktperson så har ikke varmpumpe vært i bruk de siste 3 årene.
Utedel er rusten og varmpumpe er opplyst til å være ca 20-30 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpe må ha service før videre bruk.
Eller så må varmepumpen skiftes.

Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra 1997 på ca. 200 liter plassert i kott bak badrom i kjeller.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er montert avrenning fra tappekran men det er ikke påvist sluk i kottet ved VVS tank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjon for varsling av eventuelle lekkasjevann i tanken.

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

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i entre 1 etasje.

Dels skrusikringer med enkelte nyere automatsikringer.

Kursoversikt er noe mangelfull.

Kontaktperson opplyser at det ikke har vært problemer med el-anlegget .

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun

foretatt visuell gjennomgang av overflater.

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

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

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.

1960

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?
Nei
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?
Ja Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3 , hvert 5 år eller ved eierskifte.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår med senere oppgradering med ny knotteplast i 2008. Det er i samme tiden lagt takvannsledning som ledes til kum i tunet. Selve drensninger har ukjent løsning eller er fraværende.

Det er påvist knotteplast på oppfylte vegger i hagen.

Ved sjekkpunkter i kjeller er det ikke påvist fukt eller misfarginger på vegg.

Uansett så er drenering av høy alder og det anbefales å nøye overvåke synlige grunnmursvegger i 1 etasje for misfarginger eller fuktmerker for å tidlig avdekke fuktinnsig fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Takvannløsning og knotteplast er opplyst til å være ny i 2008.

Dreneringsløsning ellers er ukjent og eventuelt fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer i betongblokker.
Det er ikke påvist sprekker eller settinger i synlige deler av grunnmur.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betongblokker eller natursteinsmur med betongkrone i tunet.
Det er ikke påvist sprekker eller settinger i synlige deler av mur.

Terrenghold

Beskrivelse

Svakt skrånende eiendom med naturlig avrenning samt kum i tunet.
Ligger ikke i flom eller skredutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.
Vannledning i plast synlig i kjeller og er opplyst årstall på ca. 1995.
Avløpsnett ikke synlig for inspeksjon men har opplyst årstall fra 1995.

Oljetank

Beskrivelse

Det er synlig fyllingsrør og lufterør ved inngang men det foreligger ingen andre opplysninger om en eventuell oljetank.
Oljetanker skal saneres eller fjernes og er ikke lovlig i bruk etter 2015.

Innhent opplysninger om mulig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1960 tallet med følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Dør inn til garasje fra kjeller er ikke gass eller brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

Det er kun en godkjent rømningsvei i kjelleretasjen etter dagens forskrifter.

Dør til garasje bør skiftes til en godkjent brann og gassstett dør etter forskrifter.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/lager.

Byggeår

2019

Kommentar

Ifølge kontaktperson.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

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

Garasje med støpt betonggulv med grunnmursoppkant mot bindingsverk i tre.
Malt liggende trekledning samt tegltakstein på taket.

Stålporter med åpner.

Det er opplyst at garasje er fullisolert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

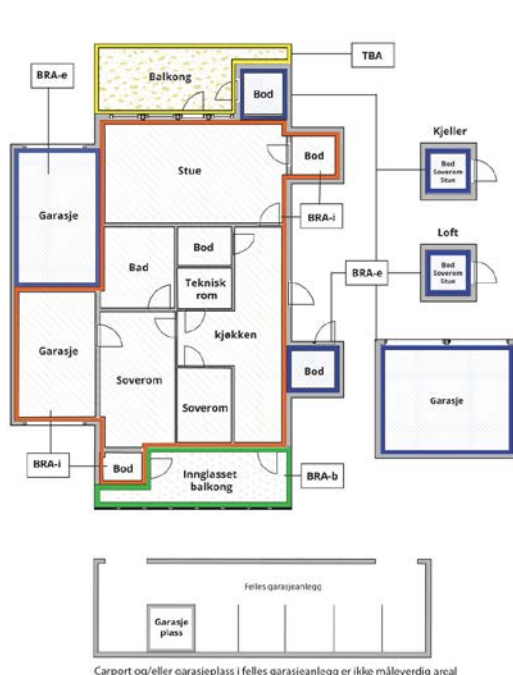
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	99			99	21
Kjeller	90			90	
SUM	189				21
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang, 2 boder, 2 soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, kjøkken, garasje		

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er enkelte endringer på planløsninger i kjelleretasjen.

Det er laget ekstra soverom i deler av stuen i hovedetasjen.

Plantegninger er små og ulesbare mht rominndeling og begrenset undersøkt.

Trapp mellom etasjer er fjernet og det er egen adskilt enhet i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Les videre i rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Boligen er adskilt med egen enhet i underetasjen. Dette er ikke omsøkt kommunen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		90		90	
SUM		90			
SUM BRA	90				

Romfordeling

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

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Leif Arne Vinsjevik Karl englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	102		0	1367 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bålyveien 3

Hjemmelshaver

Voreland Belinda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Bålyveien på Spangereid i Lindesnes kommune.

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

Lett skrånende eiendom opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ4205>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Belinda Voreland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1998
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bålyveien 3

4521 Lindesnes

4205-451/102/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Bygm Karl Englund as

Beskrivelse av arbeidet: Modanisering av bad 1 etg med nye overflater på vegger og innredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt belegg på bad i 1 etg .
Lagt i 2008

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bygm Karl Englund as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning og vinduer/dører Enkelte vinduer karnapp montert i 2021 Balkongdør på soverom byttet i 2019

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Drenering, fukt og lekkasje

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny knotteplast på deler av grunnmuren mot veien. Drenering fra takvann lagt vekk fra bygningskroppen til terreng

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Enkelte deler mot veien

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til
-

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

- Ja



Varmepumpe har ikke vært i funksjon/påslått de siste år
Trenger en service/vedlikehold

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Ovn i 1 etg er demontert
/fjernet

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Tank beliggende på eiendommen, ingen tiltak er utført av eier

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Montert forstøtningsmur mellom garasje og bolig

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Søkt på sammen med bygging av garasje på eiendommen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mangler ferdigattest på ny garasje, denne er sendt inn og vil bli framlagt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Boligen er renoverert i 1 etg med nye overflater på gulv, vegger og de fleste tak i 2015.

1 etg nymalt i 2026 på alle veggoverflater og gips tak

Kjellerne renoverert med nytt gulv i kjøkken og stue, nye veggplate i stue med malte overflater, oppusset i 2026

Kjellervegger i gang malt i 2026

Det er montert nytt kjøkken i 2015 med integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, koketopp, komfyr fra 2025



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

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 30.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bålyveien 3, 4521 LINDESNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
45344205	1185	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	109

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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: 30.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bålyveien 3, 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	10 153,16 kr
Eiendomsskatt	6 020,34 kr
Feiing	450,96 kr
Vann	5 080,87 kr
Sum	21 705,33 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt vann i fjor	25%	-90.69 m ³	17.16	1/1	0 %	-1 556,46 kr	-1 556,45 kr
Målt vannforbruk i fjor	25%	54.5 m ³	17.16	1/1	0 %	935,35 kr	935,35 kr
VANNABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	1719.00	1/1	0 %	1 719,00 kr	429,73 kr
FORSKUDD VANN I ÅR	15%	108 m ³	13.43	1/1	0 %	1 450,66 kr	357,70 kr
INNBETALT VANN I FJOR	15%	-90.69 m ³	15.79	1/1	0 %	-1 431,95 kr	-1 431,93 kr
MÅLT VANNFORBRUK I FJOR	15%	54.5 m ³	15.79	1/1	0 %	860,52 kr	860,52 kr
VANNMÅLERLEIE	15%	1 stk	277.00	1/1	0 %	277,00 kr	69,24 kr
Innbetalt avløp i fjor	25%	-90.69 m ³	41.90	1/1	0 %	-3 799,91 kr	-3 799,86 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målt avløpsforbruk i fjor	25%	54.5 m ³	39.70	1/1	0 %	2 283,55 kr	2 283,55 kr
AVLØPSABONNEMENT BOLIG/FRITID	15%	1 stk	2831.00	1/1	0 %	2 831,00 kr	707,73 kr
FORSKUDD AVLØP I ÅR	15%	108 m ³	35.11	1/1	0 %	3 791,83 kr	934,97 kr
INNBETALT AVLØP I FJOR	15%	-90.69 m ³	38.55	1/1	0 %	-3 495,92 kr	-3 495,87 kr
MÅLT AVLØPSFORBRUK I FJOR	15%	54.5 m ³	38.55	1/1	0 %	2 100,87 kr	2 100,87 kr
Branntilsyn-/feiegebyr	0%	1 pipeløp	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	116,01 kr
Eiendomsskatt boligverdi	0%	2083900 ‰	3.00	1/1	0 %	6 252,00 kr	1 541,34 kr
					Sum	12 681,54 kr	52,90 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

Teknisk etat

Delegert vedtak

Nr.: 95/19

SPANGEREID BYGG AS
Bålyveien 5

4521 LINDESNES

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	6445/2019 - 2018/3361	Björg Reme Johannessen	151/102	10.05.2019

VEDTAK, 151/102, BÅLYVEIEN 3 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR OPPFØRING AV GARASJE/LAGER .

Ansvarlig søker: Spangereid Bygg AS

Tiltakshaver: Belinda Voreland

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 02.15.18 og tilleggsdokumentasjon mottatt 30.04.19. Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje/lager på gnr.151, bnr. 102 – Bålyveien 3.

Nærmere om tiltaket:

Oppgitt samlet bruksareal: 88,0 m²

Totalt bebygd areal: 90,0 m²

Mønehøyde: 5,2 m

Arealplanstatus:

For området gjelder reguleringsplan for Spangereid sentrum 151/19 med tilhørende bestemmelser vedtatt 14.04.11. Området er regulert til boligområde B10.

Dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

« Ved behov for å parkere 1 stk bobil inne på vinteren og at vi kan ha div. utstyr lagret inne så søker vi om å kunne bygge en større garasje enn hva som det fremgår i reguleringsplanen. Den vil ikke sjenere noen naboer noe særlig da den vil komme foran boligen til søkeren. Det ligger også noe tilsvarende garasje i nrområdet fra før og kan ikke se at vi vil komme til å eksponere oss mere enn de.»

Det har kommet inn følgende uttalelser:

Tiltaket er ikke sendt på høring da denne saken anses kun har lokal interesse.

Nabomerknader:

Det er innen fristen ikke kommet merknader fra naboer.

Nabosamtykke:

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		

Det foreligger nabosamtykke fra eier av gnr.151, bnr.24-Arnhild Johansen og eier av gnr. 151 Bnr. 441- Karl H. Englund på at garasjen kan plasseres 1 meter fra felles eiendomsgrense.

Naturmangfoldloven:

Naturbase og Artskart er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

Risiko og sårbarhet/byggegrunn:

Aktuelle kartbaser er sjekket og ingen risiko er funnet.

Adkomst:

Ingen endring

Vurdering av dispensasjonssøknaden:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for planens hovedformål som overordnet informasjons- beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. § 19-2 annet ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene det søkes fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Følgende reguleringsbestemmelser gjelder for området:

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

Garasje/uthus kan oppføres i 1 etg. med maks grunnflate 50kvm og med maks høyde 4,5m. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset mht. materialer, form og farge. Bygningen skal ha saltak og møneretning regnes i husets lengderetning. Tillatt utnyttelse: BYA= 25%.

Garasjen søkes oppført har et bebygd areal på 90 m² og en mønehøyde på 5,2 m².

Eiendommen har et areal på 1099 m² og bebygde arealet med garasje blir totalt på 17,7 %.

Eiendommen består i dag av kun en bolig.

Hensynene bak bestemmelsen om maks grunnflate, mønehøyde og utnyttelse på tomte er i hovedsak satt for å ivareta forholdet til naboeiendommer og omkringliggende bygningsmiljø samt å begrense det bebygde preget i området.

Garasjen vil bli liggende mellom eksisterende bolig og nabotomt og vil bli delvis skult av eksisterende bebyggelse. Den vil derfor bli lite synlig fra både veien og kanalen. I tillegg vil det bebygde arealet ligge langt under det som er tillatt på tomte. Det foreligger ingen merknader fra naboer og det er gitt samtykke til omsøkte plassering.

I utgangspunktet er det ikke kurant å dispensere fra en forholdsvis ny plan som denne da det vil skape presedens for lignende saker. Kommunen har imidlertid i senere tid gitt dispensasjoner fra garasjestørrelse for flere andre bygg i området.

Kommunen kan ikke se at dispensasjon for oppføring av garasje som omsøkt vil medføre at planen/formålet/bestemmelsene vil bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelene vurderes som større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett er innsendt for følgende foretak:

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

Spangereid Bygg AS – prosjektering og utførelse for fagområde: mur og tømrerarbeid, tiltaksklasse 1.

Lister Oppmåling - prosjektering og utførelse for fagområde: oppmåling, innmåling og utstikking av tiltaket. tiltaksklasse 1.

Ansvarsrettene er synliggjort i gjennomføringsplan datert 01.05.18.

Det legges til grunn at foretaket har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Rådmannens vedtak:

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i PBL § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, jf. Pbl. §12.4, for oppføring av garasje som omsøkt. Det vises til vurdering ovenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i PBL § 20-3 gis tillatelse til oppføring av garasje på gnr.151, bnr.102 - Bålyveien 3. (Sted).

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Tegninger, situasjonsplan og beskrivelse fra ansvarlig søker mottatt hos kommunen 02.15.18 ligger til grunn for godkjenningen.
2. Stikningsdata som angir byggets eksakte plassering må innsendes digitalt på EUREF89-format, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om brukstillatelse.

Det orienteres om:

1. Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.
2. **Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig erklæring om ferdigstillelse fra søker, jf. Pbl. §21-10.** Søker skal bekrefte at tiltaket er gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Eventuelle avvik, merknader eller endringer skal meldes til kommunen.
3. Ansvarsretten gjelder kun for det omsøkte tiltaket og har ingen varighet utover dette. Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.
4. Alt arbeid skal utføres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og bestemmelser. Reguleringsbestemmelsene for området gjelder i tillegg til vilkårene i denne tillatelsen.
5. Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.
6. Behandlingsgebyr for selve dispensasjon og byggesaken. 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

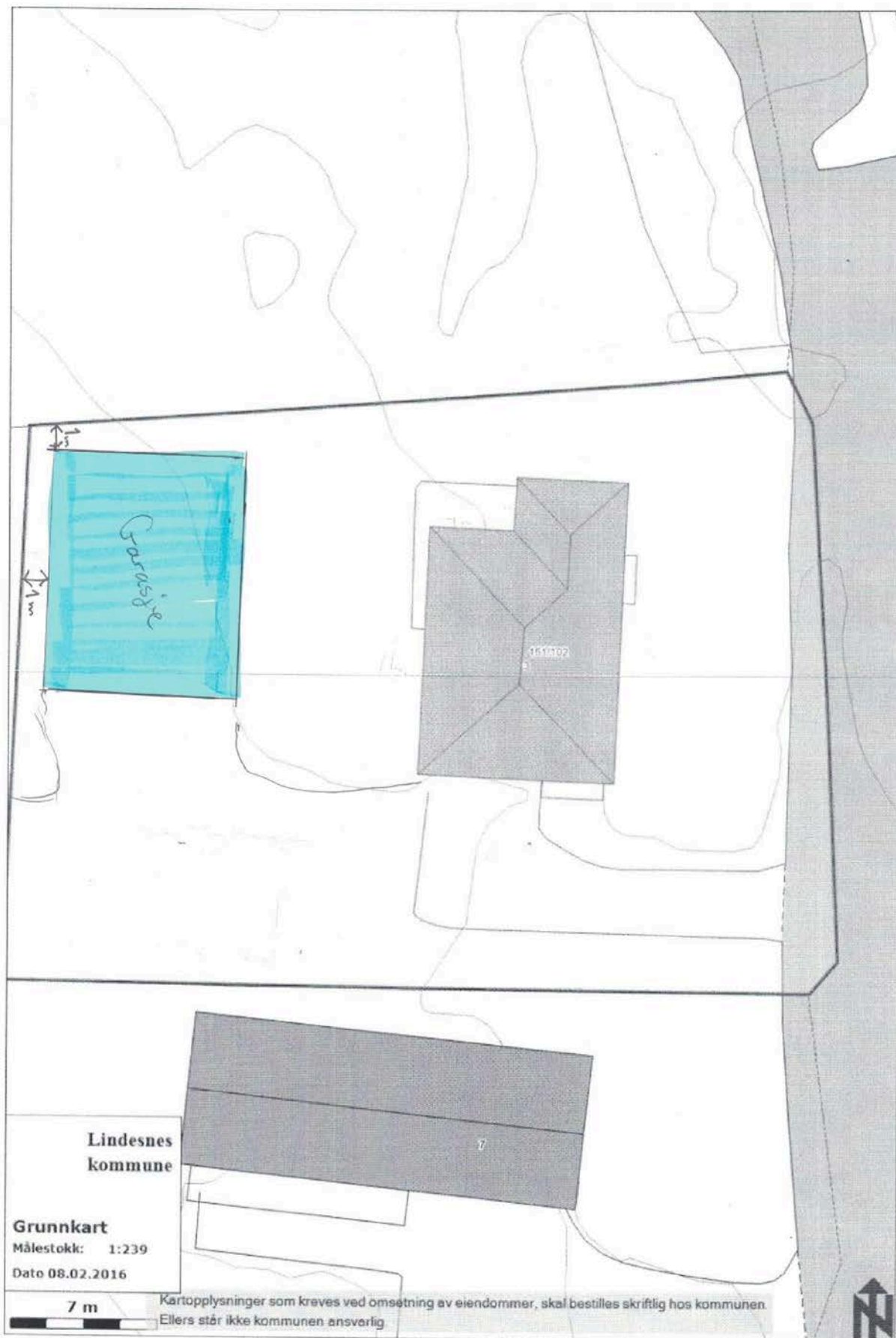
Björg Reme Johannessen
saksbehandler

Kjersti E. Skiple Verdal
enhetsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi:

Belinda Voreland Bålyveien 3 4521 Lindesnes





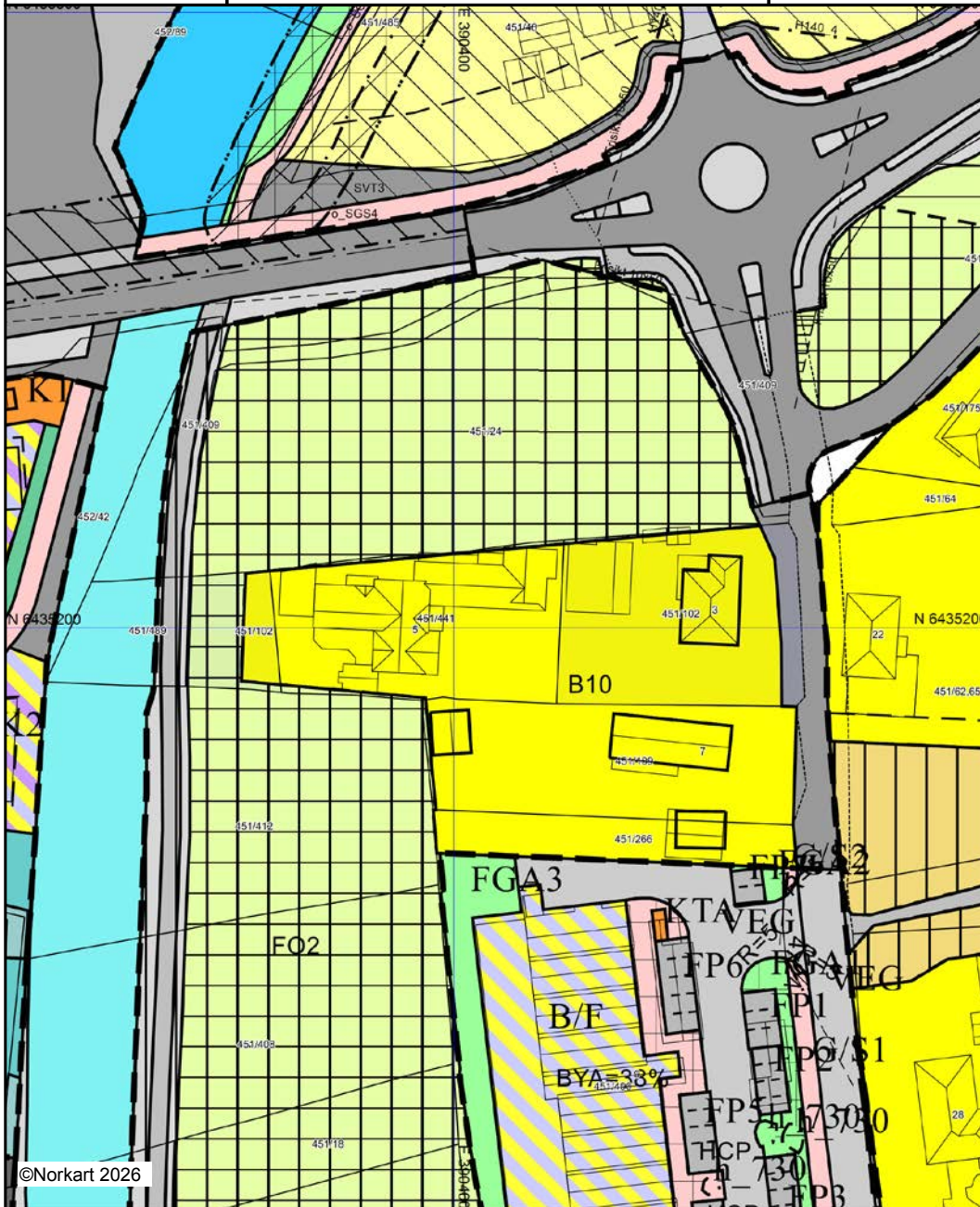
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/102
Adresse: Bålyveien 3
Utskriftsdato: 30.03.2026
Målestokk: 1:1000





















































































UTM-32



©Norkart 2026

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 § 1)		Angitthensyngrense
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Båndlegginggrense eksisterende
	Almennyttig kirke		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		Planens begrensning
	Offentlige trafikkområder		Faresonegrense
	Kjøreveg		Formålsgrense
	Annen veggrunn		Byggegrense
	Gang-/sykkelveg		Planlagt bebyggelse
	Gangveg		Bebyggelse som inngår i planen
	Parkeringsplass		Regulert senterlinje
	Havneområde (landdelen)		Frisiktslinje
	Trafikkområde i sjø og vassdrag		Regulert kantkjørebane
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		Regulert parkeringsfelt
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		Målelinje/Avstandslinje
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 3)		Avkjørsel
	Friluftsområde (på land)		Abc Påskrift feltnavn
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Abc Påskrift bredde
	Frisiktsone ved veg		Abc Påskrift radius
	Bevaring av bygninger og anlegg		Abc Påskrift kotehøyde
	Bevaring av bygninger		Abc Påskrift plantilbehør
	Annet spesialområde		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 1)		
	Bolig/Forretning		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198 § 1)		
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
	Renovasjonsanlegg		
	Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg		
	Lekeplass		
	Nærmere angitte uteoppholdsarealer		
	Kombinert bolig og forretning		
	Kombinert bolig, forretning og kontor		
	Kombinert bolig og tjenesteyting		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk anlegg		
	Veg		
	Kjøreveg		
	Gatetun		
	Gang- og sykkelveg		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
	Kai		
	Parkering		
	Parkeringsplasser		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Grønnstruktur		
	Friområde		
	Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
	Ferdsel		
	Småbåthavn		
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Båndlegging etter lov om kulturminner		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 30.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bålyveien 3, 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 1 367 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	102997
Navn	Spangereid sentrum 151/19
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.04.2011

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3820/97_best.pdf

Delarealer	Delareal	112 m ²
	Formål	Offentlig trafikkområde
	Delareal	184 m ²
	Formål	Bevaringsområde
	Delareal	179 m ²
	Formål	Friluftsområde
	Delareal	1 072 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	5 m ²
	Formål	Annen veigrunn

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

**1. BOLIGOMRÅDE.
OMRÅDE B10.**

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

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

Bygningen skal ha saltak og møneretning regnes i husets lengderetning.

Tillatt utnyttelse: BYA= 25%.

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

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

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

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

Bolig.

Beverting.

Forretning.

Kontor.

Båt/parkeringsplasser.

Småbåthavn. (Utgravd basseng.)

Promenade.

§ 3.1 KRAV TIL BEBYGGELSESPLAN, BF

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

Slik plan skal vise:

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

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

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

40% av nye boliger skal tilrettelegges med universell utforming.

Fornminne 2 skal markeres i detaljplan.

§3.2.

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

§ 3.3.

Tomteutnyttelse:

BYA = 50%.

Min. 30% BRA skal være bolig.

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

§ 3.4.

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

§ 3.5.

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

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

§ 4. FELLESBESTEMMELSER.

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

§ 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER.

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

06.05.10.



LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan for: Spangereid sentrum 151/19

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

Vigeland,

Ordfører



Nabolagsprofil

Bålyveien 3

Offentlig transport

🚶 Båly kryss 2 min
Linje 203 0.2 km

✈️ Kristiansand Kjevik 1 t 11 min

Skoler

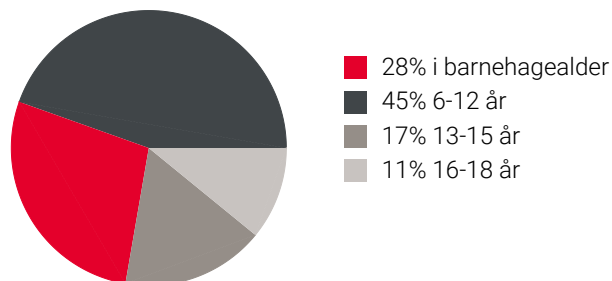
Spangereid skole (1-7 kl.) 7 min
116 elever, 7 klasser 0.6 km

Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.) 18 min
205 elever, 9 klasser 16.6 km

KVS - Lyngdal 16 min
230 elever, 11 klasser 16 km

Lyngdal videregående skole 18 min
130 elever 17 km

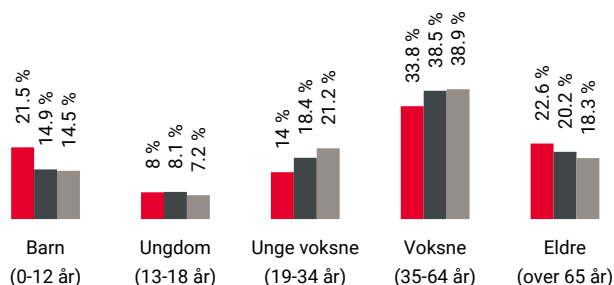
Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Båly barnehage (0-5 år) 5 min
16 barn 0.4 km

Spangereid naturbarnehage (0-5 år) 6 min
29 barn 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Spangereid 1 min
Post i butikk, søndagsåpent 0.1 km

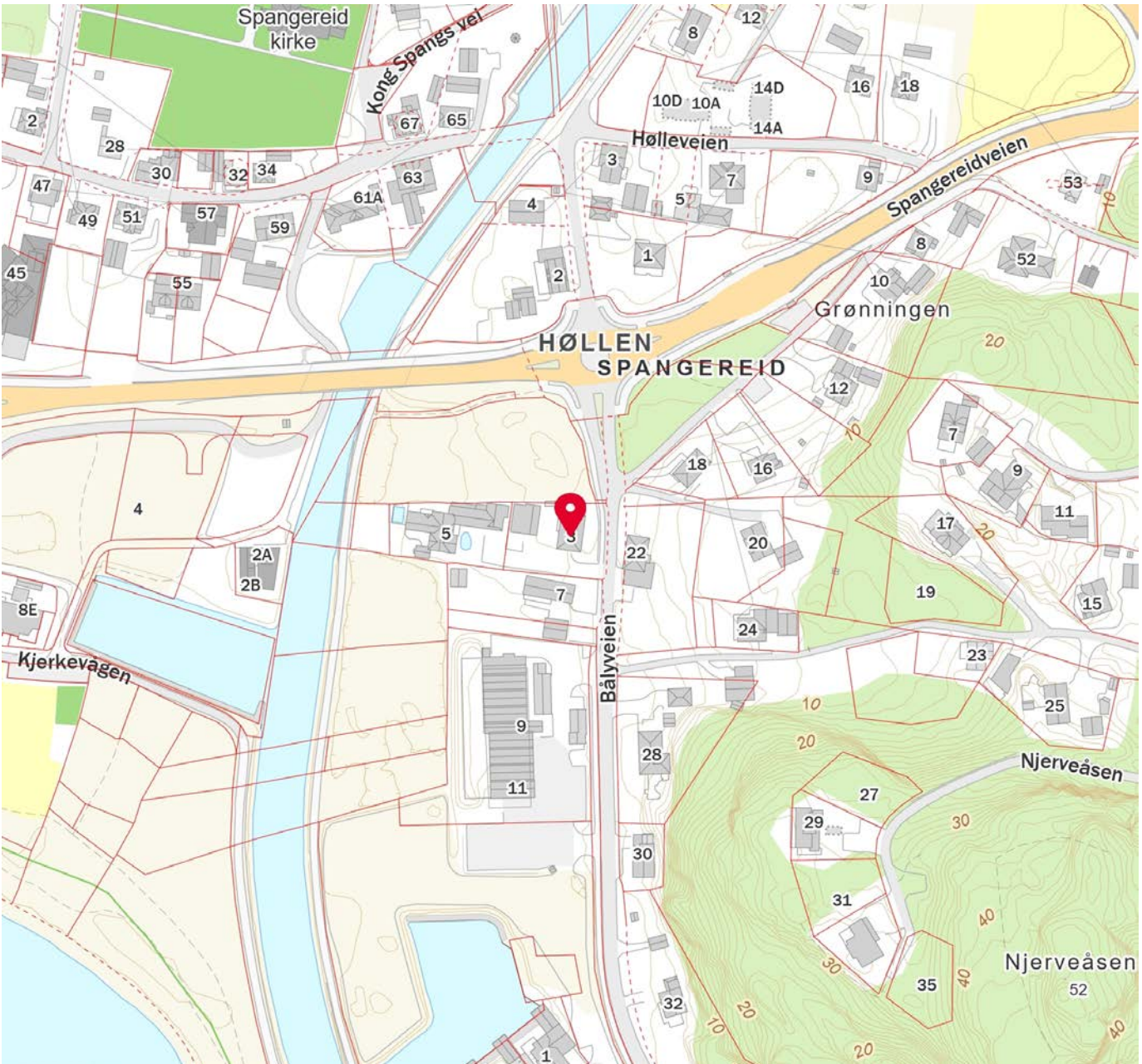
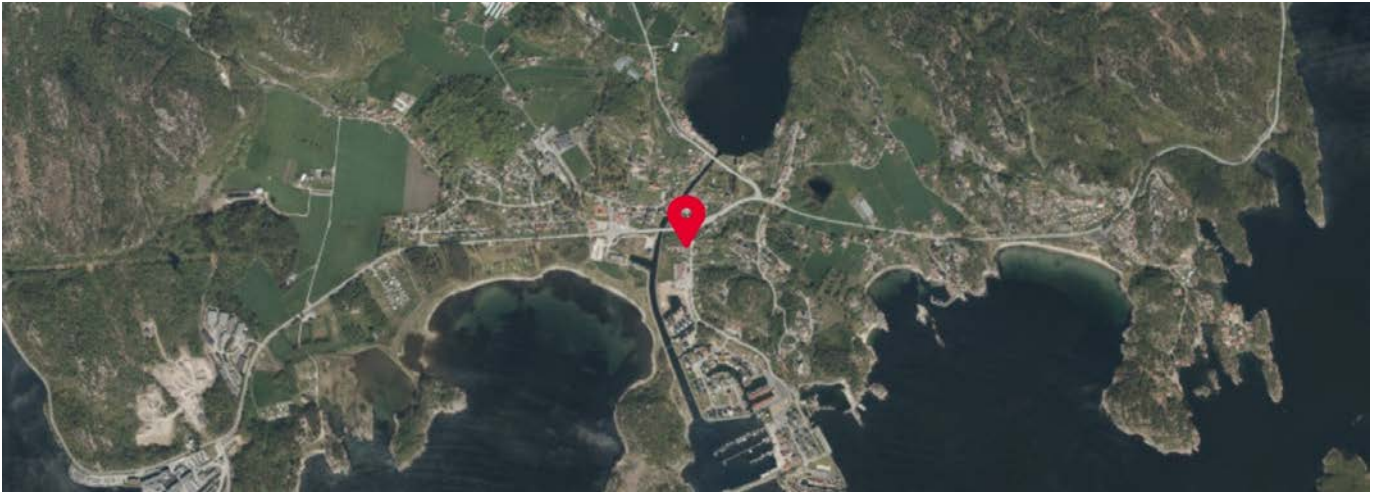
Sport

🏀 Njerveåsen Ballbinge 5 min
Ballspill 0.4 km

🏀 Spangereid friidrettsanlegg 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km

🏊 Shapes Lindesnes 16 min

🏊 Sørlandsbadet trening 16 min



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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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: Bålyveien 3
4521 LINDESNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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