

Hølleskaret 30

Lindesnes – Høllen



Prisantydning: kr 2 490 000,-



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Flott leilighet på ett plan m/nydelig utsikt | Båthus | Svært gode solforhold | God standard|

Området
Lindesnes

Adresse
Hølleskaret 30

Prisantydning
kr 2 490 000,-

Omkostninger: **kr 74 620,-**

Totalpris: **kr 2 564 620,-**

Kommunaleavgifter: **kr 9 937,58**

Fellesutgifter: **kr 1 000,-**

Formuesverdi: **kr 485 702,-**

Primærrom: 69 m²
Bruksareal: 73 m²

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
Soverom: 2
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Fellestomt
Tomteareal: 715 m²



Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

46 80 25 48
junina.norgaard@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Mandal
Store Elvegata 35
38 26 66 66
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

STANDARD

Sørmegleren har gleden av å presentere Hølleskaret 30. En flott leilighet som er del av firemannsbolig. Leiligheten er beliggende i øverste del, med direkte inngang fra gateplan. To parkeringsplasser like utenfor.

Innhold:

Inngangsparti, vaskerom, bad, to soverom, kjøkken og stue. Utvendig bod.

Leilighetens høydepunkter:

3-roms leilighet med boareal på 69 kvadratmeter gir god plass.

Store vinduer og åpen planløsning sørger for rikelig med naturlig lys og en følelse av romslighet.

Utsikt til Spangereidkanalen og Høllebukta fra stuevinduerne skaper en beroligende atmosfære.

Flotte solforhold gjør at du kan nyte morgensolen ved inngangspartiet, og ettermiddagssolen fra din egen terrasse.

Eget båthus er inkludert, som gir deg enkel tilgang til båtlivet og muligheten til å utforske fjorden når du vil.

Leiligheten fremstår som svært velholdt, da det kun har vært 1 eier.

God standard og smart planløsning.

For de som ønsker å flytte rett inn uten bekymringer, er det mulig å kjøpe leiligheten møblert.

I tillegg til leiligheten og båthuset har du også muligheten til å kjøpe en båt sammen med eiendommen.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 69 kvm, Bruksareal: 73 kvm Sekundærrom: 4 kvm.

P-rom inkl. Gang, vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

S-rom inkl.: Utvendig bod.

Båthus:

Bra: 27 m² - P-rom: 0 m² - S-rom: 27 m²

S-rom inkl.: Båthus.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent

som.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2012 i følge Lindesnes kommune.

OPPVARMING

Leiligheten er oppvarmet via varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Varmekabler på bad.

Det finnes pipeløp så det antas å være muligheter for å sette inn vedovn i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

DIVERSE

Båthuset ligger på en egen matrikkel 451/537 og følger leiligheten.

Den er per i dag ikke matrikkelført (tinglyst) på snr. 4 og nåværende eier.

Denne jobben pågår, alle dokumenter er sendt inn til kartverket og nåværende eier bekoster dette.

Ifølge avtale som ble inngått for båthusene tilbake i tid, kan man ikke selge båthuset fritt.

Skal det selges må det selges internt i Hølleskaret. Dette for å bevare båthusene til beboere i nærområdet.

Man kan søke kommunen om "fritak" for dette, men det er kjøpers risiko.

Det er fibernett.

Møbler/inventar kan kjøpes.

Båt kan også kjøpes.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Alfred Møll den 26.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Vaskerom.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendig - Dører: Balkongdøren må justeres.
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendig - Innvendige dører - 2: Døren mellom gangen og stue/kjøkken må justeres.
- Våtrom - Overflater Gulv - Vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er 10 mm. fra gulvflis ved dør til sluken ved varmtvannsberederen. ikke synlig membran oppkant ved døren.
- Våtrom - Overflater Gulv - Bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ca. 14 mm. fall fra flis ved dør til sluken ved siden av innredningen. I dusjhjørnet er det fall til sluken i bakkant, i framkant av sluken mot gulvskinnen er gulvet tilnærmet flatt. Det er også synlige avstandskryss i fugen mellom flisene.
- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er påvist skader på innredning. Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredningen.
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Ja.

4.1.2 Årstall: 2021.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det løsnet noen taksteinen under en storm, de ble skiftet ut og fikset av byggmester Svennevik.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Svennevik.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Ta inn mot Hølleskaret og følg veien til endes.

Eiendommen ligger på venstre side. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen har en flott beliggenhet like ved Spangereid sentrum, og innerst ved Spangereidkanalen. Fra boligen er det gangavstand til barnehage, skole, butikk, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner på Spangereid. Til sjøen er det ca 50 meter. Her eier man eget båthus og har også godde bademuligheter.

Hølleskaret i Spangereid er kjent for sin naturskjønnhet, rolige atmosfære og enkel tilgang til både sjø og fjell. Her kan du nyte friluftsliv året rundt, med flotte turmuligheter og fiskemuligheter rett utenfor døren. Spangereid er et av tettstedene i Lindesnes kommune og har ca. 1500 innbyggere. Bygda er i vekst og har hatt en hel del nyetableringer de siste årene, deriblant Lindesnes Havhotell og den verdenskjente Michelin restauranten Under.

Båly er i gangavstand og kan tilby restaurant, butikker, og populære "Bålyjentene" med delikatesser fra havet. GE Healthcare er ca. 3 km unna.

TOMT

Areal: 715 kvm, Eierform: Fellestomt

PARKERING

Ifølge eier disponerer leiligheten to parkeringsplasser på felles plass utenfor.

Det er generelt gode muligheter for parkering.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

HØLLESKARET 30

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 04.07.2013.
Ferdigattesten gjelder Andre småhus m/3 boliger el fl.
At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til Delareal 707 m, Formål Boliger, Delareal 8 m Formål Jord- og skogbruk , tilhører reguleringsplan Høllen, ID 102914A, datert 30.10.1974. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Kommunen opplyser om plan under arbeid, Detaljregulering Njervekollen. Foreløpig plankart og bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med kommunen for mer informasjon.

Det foreligger planer/regulering under utarbeidelse på Øvre Njerve o, fortetning av boligbebyggelse.
Utifra forslaget som er kommet, se også vedlegg i prospekt, berører ikke det Hølleskaret 30.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
1972/1588-2/39 Rettigheter iflg. skjøte
27.06.1972
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen
Overført fra: 4205-451/146
Gjelder denne registerenheten med flere
Denne avtalen beskriver bla retten til å bygge båthus.
Og kjøpers plikt for eventuelle vedteker på Høllen.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B

KONSESJON

Lindesnes kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, som megler så sender til kommunen for registrering. Sørmeqleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

OM SAMEIET

HUSDYRHOLD

Ikke tillatt med husdyr.

REGNSKAP OG VEDTEKTER

Org.nr: 931 225 588
Sameiet Hølleskaret.
Det foreligger vedtekter. Se vedlegg.

Ruud Regnskap har bistått med regnskap.

STYREGODKJENNELSE

Ingen krav til styregodkjenning.

FORRETNINGSFØRER

Christer Larsen

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))
8 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

74 620,- (Omkostninger totalt)

2 564 620,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 9 937,58 pr. år
Kommunale gebyrer inkluderer avløp, eiendomsskatt, feiing og vann.

Kommunale avgifter er pt beregnet til kr 10032 ,- per år.

Avgiften dekker fast abonnement vann (1604,-), avløp (2354,-) vannmålerleie (250,-) feiegebyr (530,-) og standard renovasjon/MAREN (ca 3570,-) I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg måler med hhv kr 12,38 m3 og 26,90m3.

Total beløpet inkluderer eiendomsskatt (kr.4078)

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på kr. 4078,- pr. år for denne eiendommen.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 000,- pr.mnd.

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Forsikring på bygg, forretningsførsel, vedlikehold.
Ifølge eier betaler sameierne inn kr 1000,- per mnd til felles konto.

ANDEL FELLESGJELD / FELLEIFORMUE

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 485 702,- for år 2021. Sekundær: Kr. 1 748 526,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Hølleskaret 30, Gnr. 451 Bnr. 146 Snr. 4 og Gnr. 451 Bnr. 537 i Lindesnes kommune. Sameiebrøk:

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Anne Elisabeth K Larsen
Christer Larsen
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.
Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 46 80 25 48.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og

kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAGSNUMMER

55-23-0169

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerenens hjemmeside www.sormegleren.no/55-23-0169. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Junina van der Hagen Nørgaard, tlf. 46 80 25 48

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.6 600)

Oppgjør (Kr.10 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 2 490 000,-) (Kr.44 820)

Tilrettelegging (Kr.14 800)

Totalt kr. (Kr.77 705)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 04.10.2023



Fin beliggenhet øverst i etasjen.



Parkering like utenfor med en liten trapp ned til inngangspartiet.



Inngangparti med direkte tilgang til vaskerom.



Velkommen inn!



Praktisk dobbelservant, dusjhjørne og wc.



Pent bad med fliser og varmekabler på gulv.



Hovedsoverom av god størrelse.



Garderobe følger.



Soverom 2.





Stuen er lys og åpen med god takhøyde.



Store vindusflater gir en spesielt god atmosfære.



Plass til stor sofagruppe og annen møblering.



Åpen løsning til kjøkkenet.



Kjøkkenet er fra Ikea og har en fin og praktisk utforming med takhøyde skap og god arbeidsflate på benk.



Hvitevarer er integrerte og følger, kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.



Hyggelig utplass.



Sol fra morgen til kveld.



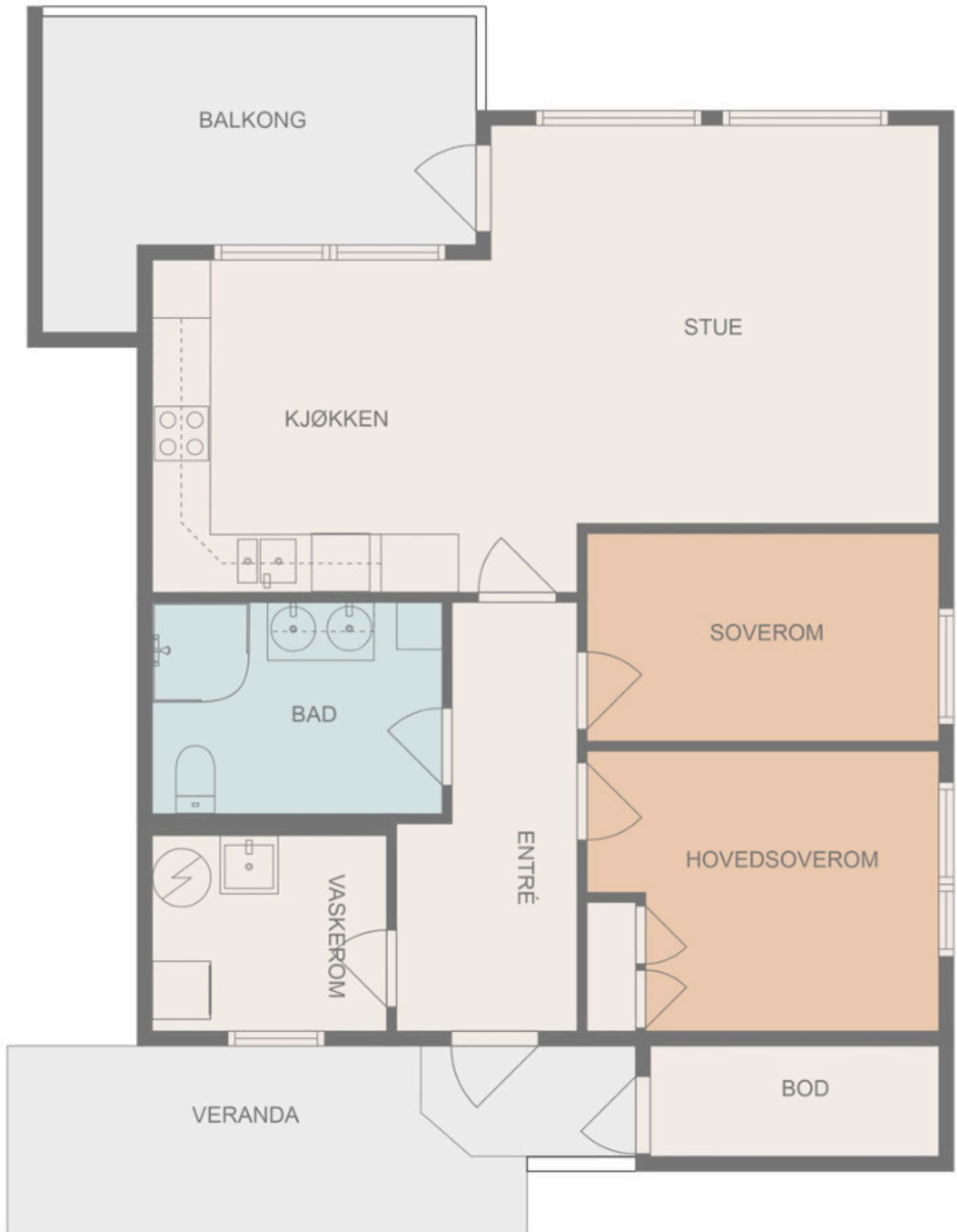
Her kan man følge med på båtaktiviteten utenfor.



Båthuset er beliggende flott til på enden.







PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Hølleskaret 30

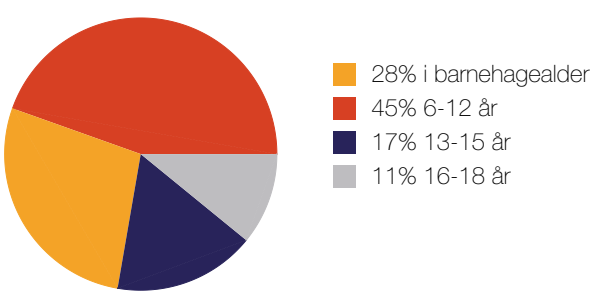
Offentlig transport

🚶 Hølleskaret	3 min 🚶
Linje 203	0.3 km
🚏 Lyngdal rutebilstasjon	25 min 🚏
Totalt 8 ulike linjer	16.9 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 15 min 🚗

Skoler

Spangereid skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
142 elever, 7 klasser	1.1 km
Vigeland ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚏
205 elever, 10 klasser	16.2 km
KVS - Lyngdal	23 min 🚏
230 elever, 11 klasser	15.9 km
Lyngdal videregående skole	24 min 🚏
130 elever	16.5 km

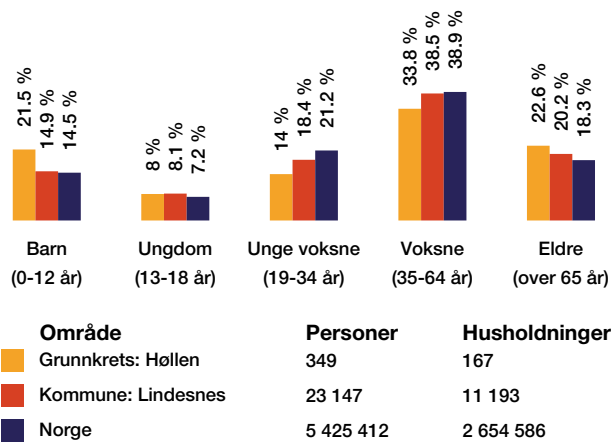
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

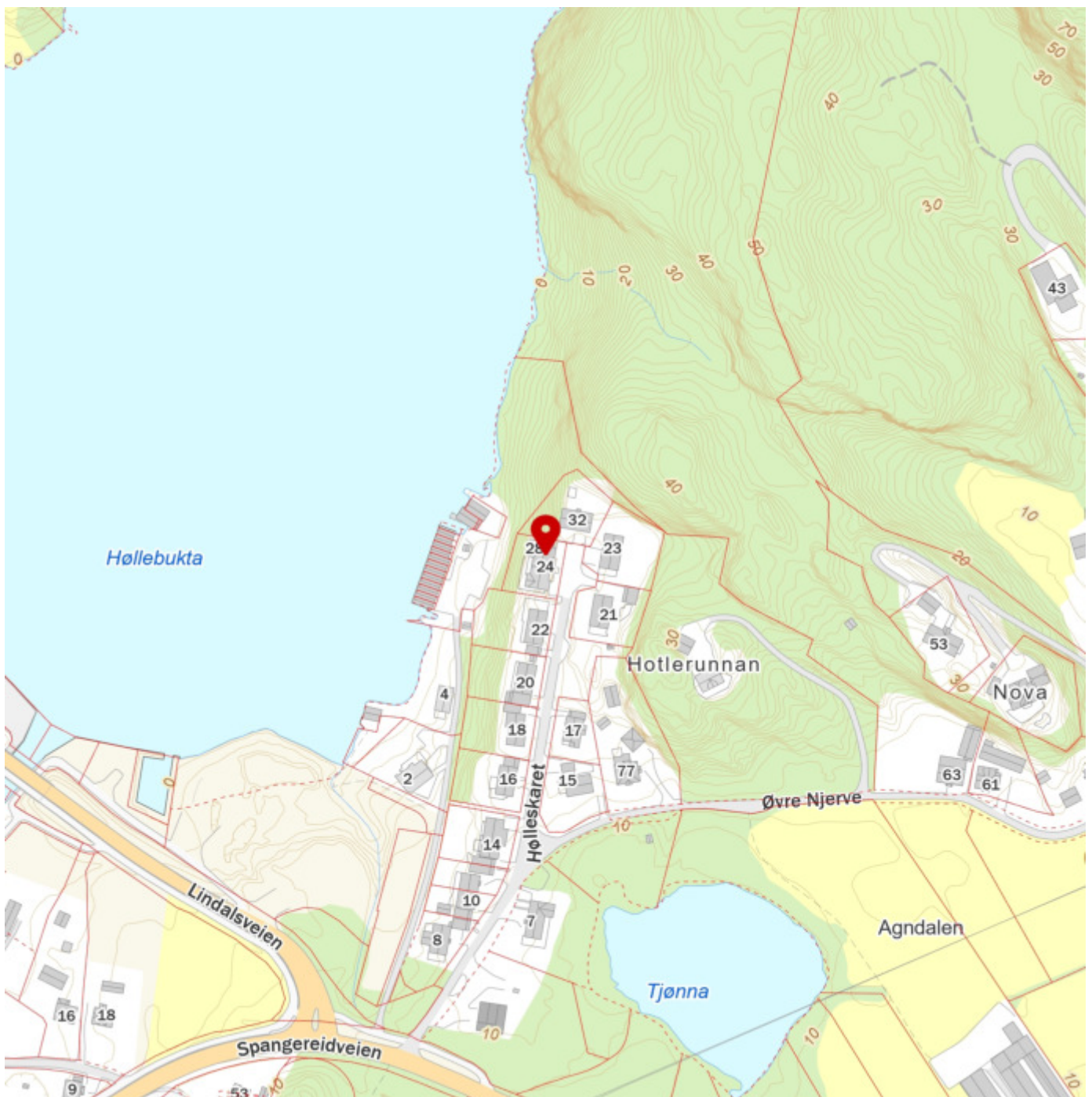
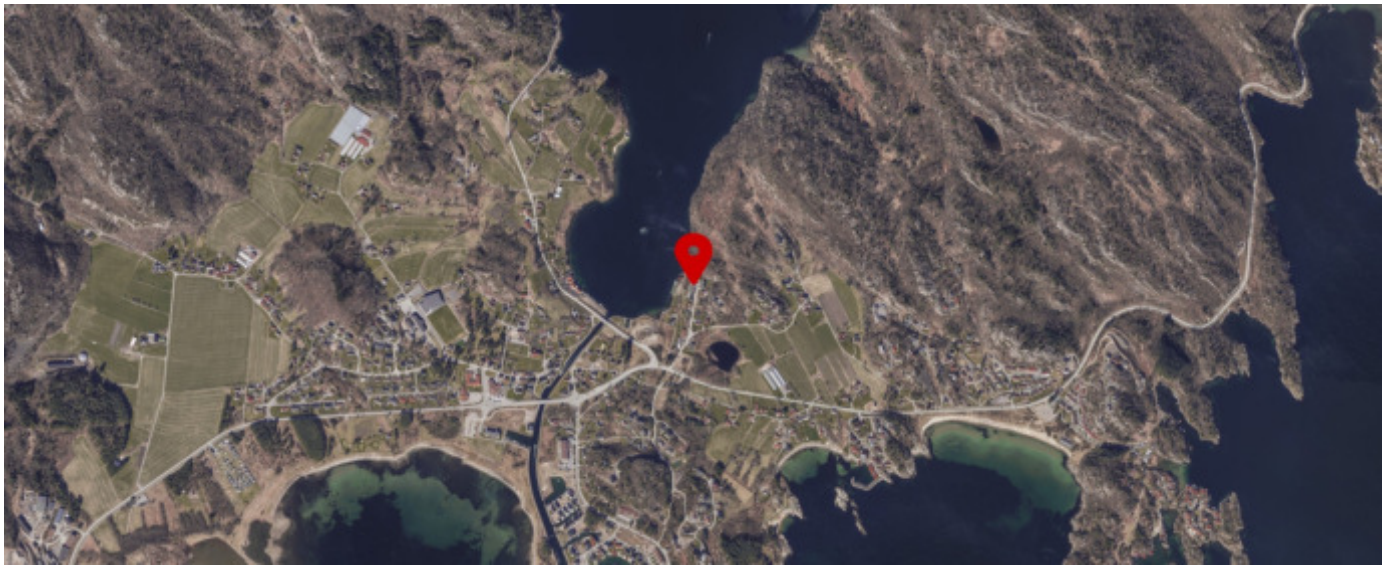
Spangereid naturbarnehage (1-5 år)	9 min 🚶
28 barn	0.8 km
Båly barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
21 barn	0.9 km
Remehaugen kystbarnehage (1-5 år)	8 min 🚏
19 barn	5.7 km

Dagligvare

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

Sport

🏐 Njerveåsen Ballbinge	8 min 🚶
Ballspill	0.6 km
🏐 Spangereid friidrettsanlegg	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1 km
🏊 Shapes Lindesnes	19 min 🚏
🏊 Lindesnes Lekeland	19 min 🚏



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

Tilstandsrapport

📍 Hølleskaret 30, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 451, bnr. 146, snr. 4

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 73 m², Båthus 27 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 04.10.2023

Oppdragsnr.: 20026-1246

Referansenummer: SO4480

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



Gyldig rapport
04.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

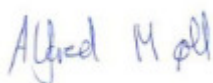
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig



Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Boligen har saltak teknet med betongtakstein. Det er ikke etablert luke til kaldtloftet. Det anbefales å etablere en luke i himlingen til kaldtloftet
Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.
Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret.
Dørene fremstår med normal bruksslitasje.
Terrassene/verandaen er bygd i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.
Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert vedovn i forbindelse med pipen.
Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.
I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegger og mot badet. Det ble utført fuktsøk, ingen unormale funn.

Bad

Badet er fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på kjøkkenet i veggens bak dusjhjørnet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.
Varmtvannstanken er på ca. 115 liter og er fra byggeår.
Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	73	69	4
Sum	73	69	4
Båthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	27	0	27
Sum	27	0	27

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

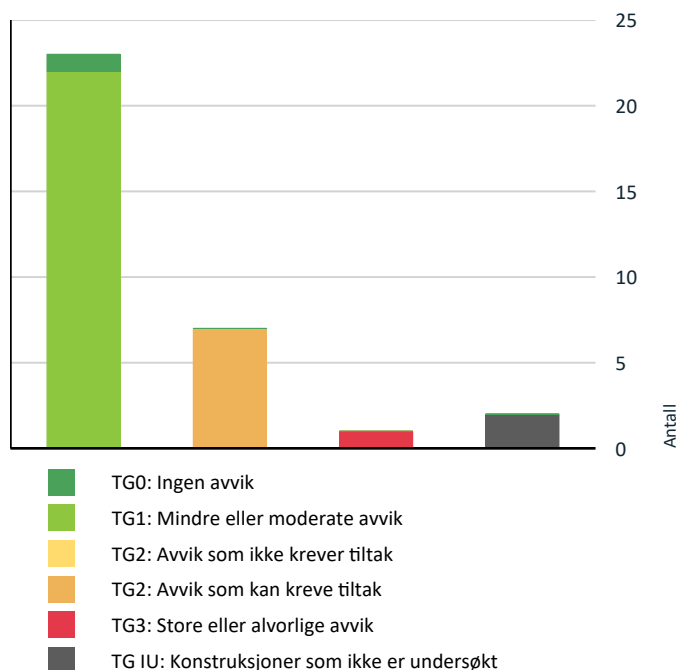
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

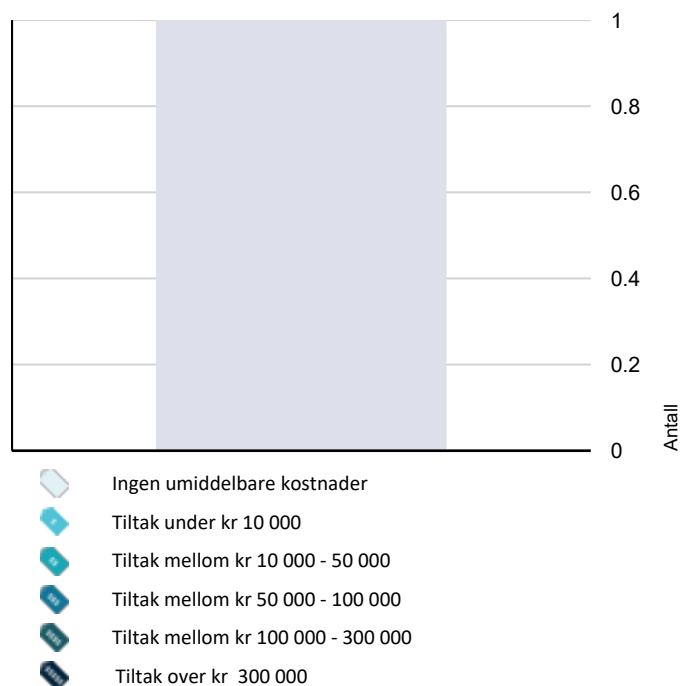
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er kun boligen/fritidsboligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann- og lydforhold mellom boenhetene er ikke kontrollert, dersom dersom ikke det fremgår av rapporten.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulvet i stuen, fra stueveggen mot soverommet og ut til vinduene. Det ble i den forbindelse også målt under mønestrageren i stuen i samme område. Der var det ca. 10 mm. forskjell på høyden. Dette kan indikere på at dette er skjevheter fra byggeperioden.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TØ 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble i den utvendige boden registrert fuktskjolder på murveggen under terreng ved boddøren.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det er 10 mm. fra gulvflis ved dør til sluken ved varmtvannsbereideren. ikke synlig membran oppkant ved døren.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er ca. 14 mm. fall fra flis ved dør til sluken ved siden av innredningen. I dusjhjørnet er det fall til sluken i bakkant, i framkant av sluken mot gulvskinnen er gulvet tilnærmet flatt. Det er også synlige avstandskryss i fugen mellom flisene.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredningen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.



Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plast/metall og er fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG IU

Boligen har saltak tekket med betongtakstein. Det er ikke etablert luke til kaldtloftet. Det anbefales å etablere en luke i himlingen til kaldtloftet

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

1 TG 1

Vinduene har karmen av tre og er fra byggeåret.



Dører

1 TG 1

Tilstandsrapport

Dørene har karmen av tre og er fra byggeåret. Dørene fremstår med normal bruksslitasje.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrassene/verandaen er bygd i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca. 40 mm. høydeforskjell på gulvet i stuen, fra stueveggen mot soverommet og ut til vinduene. Det ble i den forbindelse også målt under mønederen i stuen i samme område. Der var det ca. 10 mm. forskjell på høyden. Dette kan indikere på at dette er skjevheter fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 1

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Det er ikke etablert vedovn i forbindelse med pipen.

Innvendige dører

TG 1

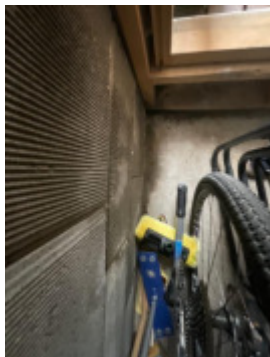
Dørene har karmen og dørblad av tre.

Andre innvendige forhold

TG 2

Utvendig bod.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i den utvendige boden registrert fuktskjolder på murveggen under terreng ved boddøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å lede vekk overvann fra å renne inn mot muren til boden.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling

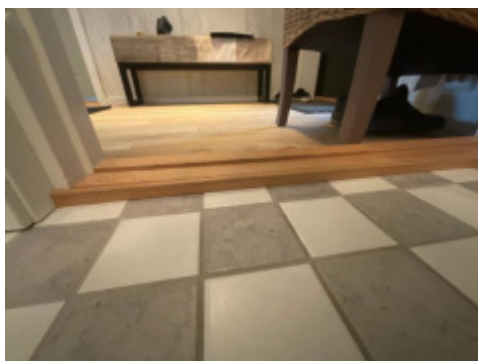
TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.



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 10 mm. fra gulvflis ved dør til sluken ved varmtvannsberederen. ikke synlig membran oppkant ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere membran oppkant i forbindelse med døren.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Ventilasjon

TG 1

Rommet er ventilert med mekanisk/elektrisk avtrekksvifte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsoner er mot yttervegg og mot badet. Det ble utført fuktsøk, ingen unormale funn.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Det er ca. 14 mm. fall fra flis ved dør til sluken ved siden av innredningen. I dusjhjørnet er det fall til sluken i bakkant, i framkant av sluken mot gulvskinnen er gulvet tilnærmet flatt. Det er også synlige avstandskryss i fugen mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere oppkant med membran ved døren.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.



Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ventilasjon

1 TG 1

Rommet er ventilert med avtrekksventil koblet til ventilasjonsanlegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på kjøkkenet i veggen bak dusjhjørnet.



Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 1

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Kjøkkenet har malte/folierte fronter og laminert benkeplate. Innredningen er fra byggeåret.

Avløpsrør

1 TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

1 TG 1

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og tillufts-ventiler i flere av vinduene. Ventilasjonen er normalt for byggetiden.



Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på ca 115 liter og er fra byggeår.



Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer.

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 oppdatert? (årstall) **2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse. Det mangler samsvarserklæring på arbeidene, og jeg vil anbefale å prøve å innhente dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Til leiligheten medfølger det et båthus, det har et samlet areal på ca. 27 m².

Rekvirent opplyser at båthuset ble oppført i 2012. Båthuset ligger rett nedenfor leiligheten.

Båthuset er oppført med grunnmur av betong og søyler i sjøen og vegger/tak over grunnmuren er i trekonstruksjoner. Det er montert en leddport i båthuset.

Yttervegger er kledd med stående kledning og taket er tekket med metallplater.

Vurdering:

Jeg har ikke vurdert dette bygget på samme måte som boligen og det er ikke gitt tilstandsgrader.

Båthuset er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	73	69	4	Gang , Vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Utvendig bod
Sum	73	69	4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Båthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	27	0	27		Båthus
Sum	27	0	27		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Alfred Møll	Takstingeniør
	Anne Elisabeth K Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	146		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hølleskaret 30							
Hjemmelshaver							
Larsen Anne Elisabeth Kile, Larsen Christer							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 690 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.09.2023		Gjennomgått	7	Nei
Byggetillatelse	07.09.2010		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	30.04.2010		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.07.2013		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/SO4480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hølleskaret 30, 4521 Lindesnes

27 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hølleskaret 30

Postadresse

Hølleskaret 30

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd der i 11 år

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Larsen, Anne Elisabeth Kile

Medselger

Larsen, Christer

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det løsnet noen taksteinen under en storm, de ble skiftet ut og fikset av byggmester Svennevik.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Svennevik

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92920467

Egenerklæringsskjema

Name

Larsen, Christer

Date

2023-09-28

Name

Larsen, Anne Kile

Date

2023-09-27

Identification

 Larsen, Christer

Identification

 Larsen, Anne Kile



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

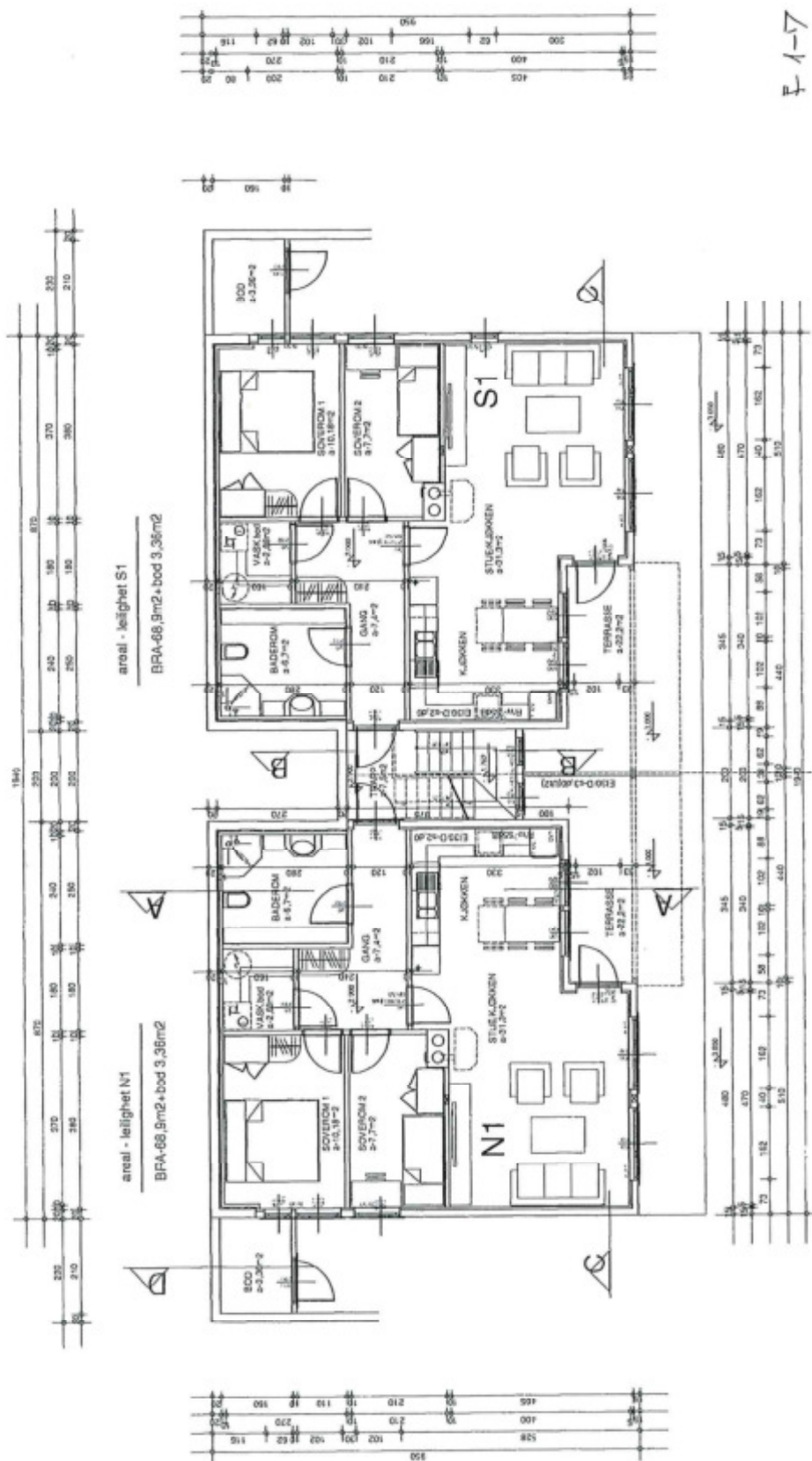
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Larsen, Christer
Larsen, Anne Kile

28/09-2023
11:14:08
27/09-2023
15:33:47

BANKID
BANKID

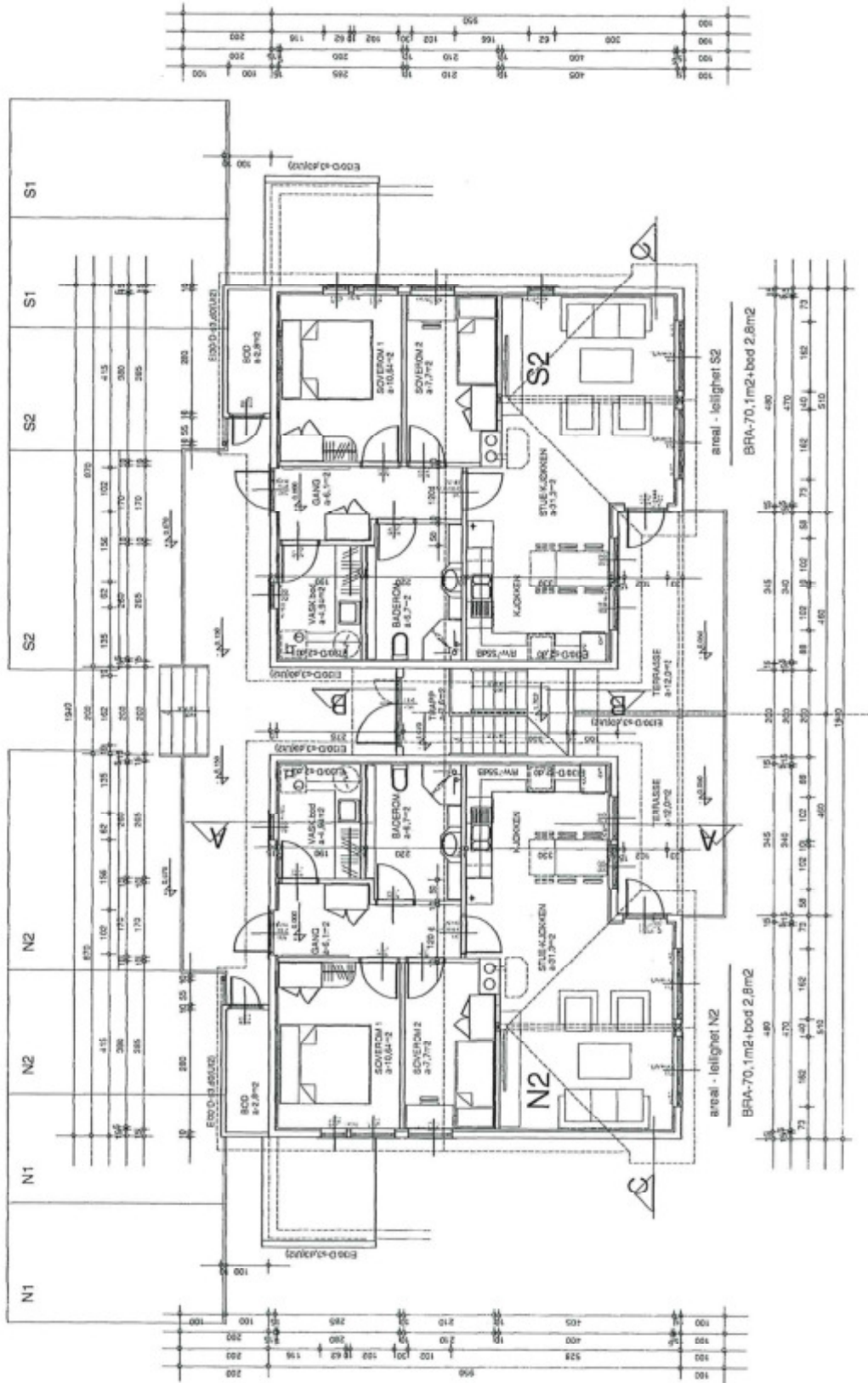


F-1-7

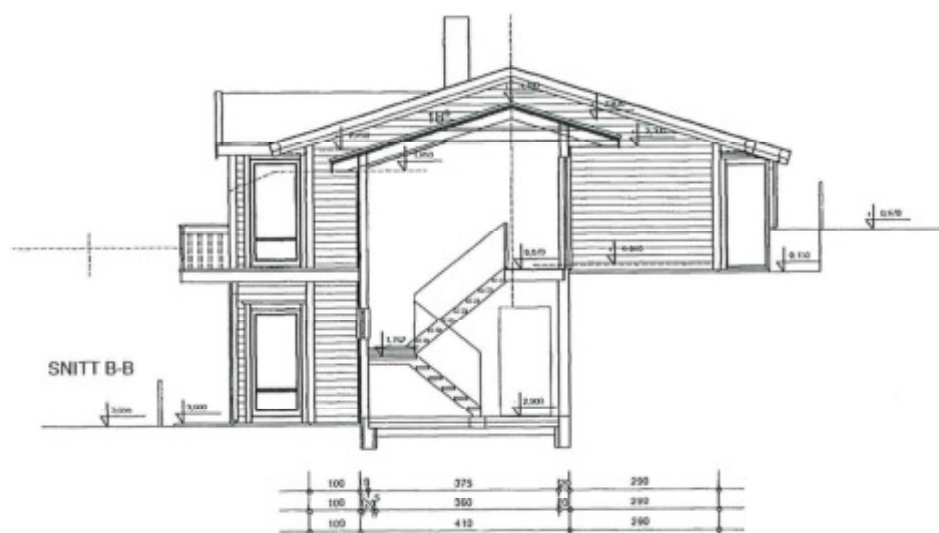
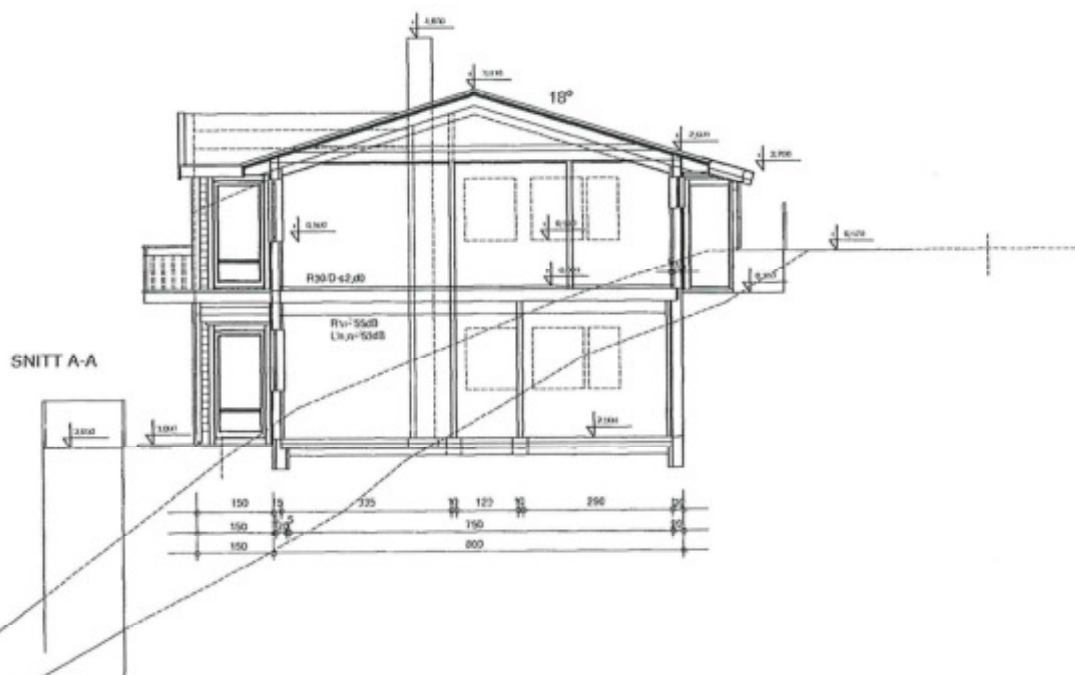
Rev. B	48TK UTFØRINGS RGD	02.01.2012	SBH
Rev. A	ENDRINGER FOR VENTILASJON UNDER ETG. SKULLER (DOLV 1. ETG. SENNET 11CM)	21.12.2011	SBH
Rev. 1:100	PLAN 1. ETG	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146		TILBUD 13 JUL 2006/146 NORDBRE VÅLLE 2 KJØKKEN/STUEKJØKKEN 400 SQM ALNEDAL	
TOMMY RØYRÅS		TIL 146/83 GÅS NJERVE 146, 4001 SPANGEREID	

areal
BRA 1.etg -146,9m²
BRA 2.etg -146,1m²
BRA - 292,9m²

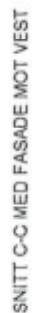
reg.plan fra 1973 og byggeforskrift fra 1969
bolighusenes grunnflate -176,7m²



Rev. B	48TK UTVENDIG BOD	02.04.2012	52R
Rev. A	ENDRINGER PÅ VENTILASJON UNDER ETG. SKULLER OG V. I ETG. BEMET 110M	21.12.2011	53R
MALESTOKK 1:100	PLAN 2. ETG	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - 09.05.2010-0000 (13.05.2010) 09.05.2010-0000 prosjekt/tegn. 52R	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146		TL 882 83 646 NJERVE 15K 481 SPANGEREID
NORLAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS		



Rev.B	45TK UTFENDIG BOD	02.04.2012	SDR
Rev.A	ENDRINGER PÅ VENTILASJON UNDER ETG.SKULLER (GOLV 1. ETG.SENKET 11CM)	21.10.2011	SDR
MALESTOKK 1:100	SNITT A-A OG B-B	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - ab:ab:lindestra2009 /151tommyrøyras@munibak prosj.0401.08	BOLIG M4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	Tlf. 952 13 764/0825606 senad@lindestra.no NORDRE VALLE 2 4520 SDR-AUCNEDAL	
VIGELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	Tlf. 952 65 645 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	



Rev. B	JSTK UTVEIKING BOO	03.10.2012	SBR
Rev. A	ENHETER PÅA VIKTILAKSON LAGER ETB SALLER (BOU) LETTOSENKT 11CM	24.10.2011	SBR
MÅLESTOKK 1:100	SNITT	ARKITEKT-LINDESNES SIV.ARK. SENAD B.	
FILE : ab-ib-inch-aig-arstokk 171018mm-inch-aig-arstokk proj-nr-991 SBR	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NURVE 146	TEI 562 130 646 SPANGEREID NURVE 136 452 SPANGEREID	
VISJONO 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS		

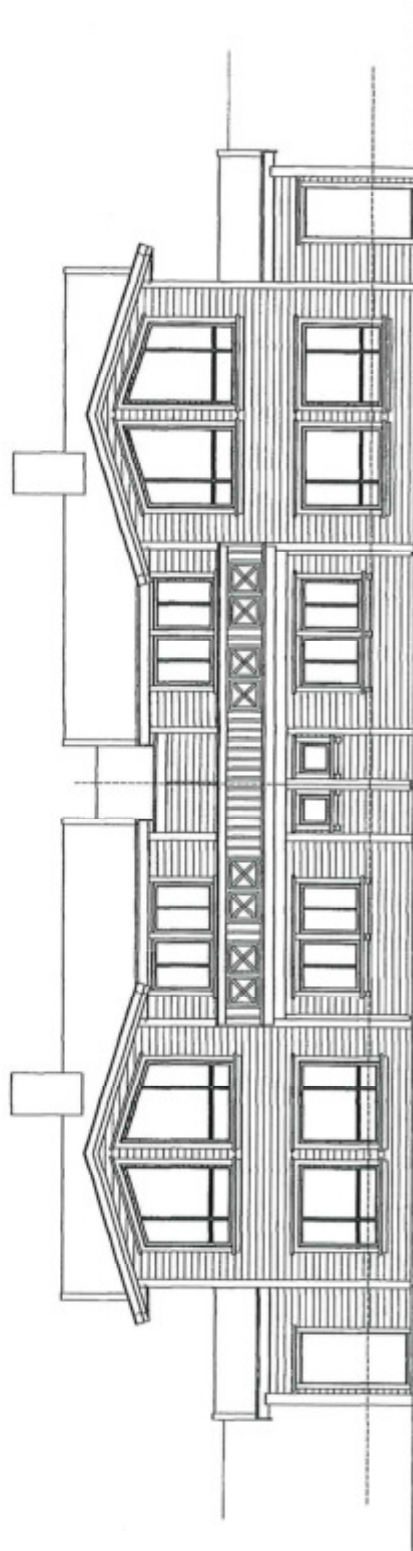


FASADE MOT NORD

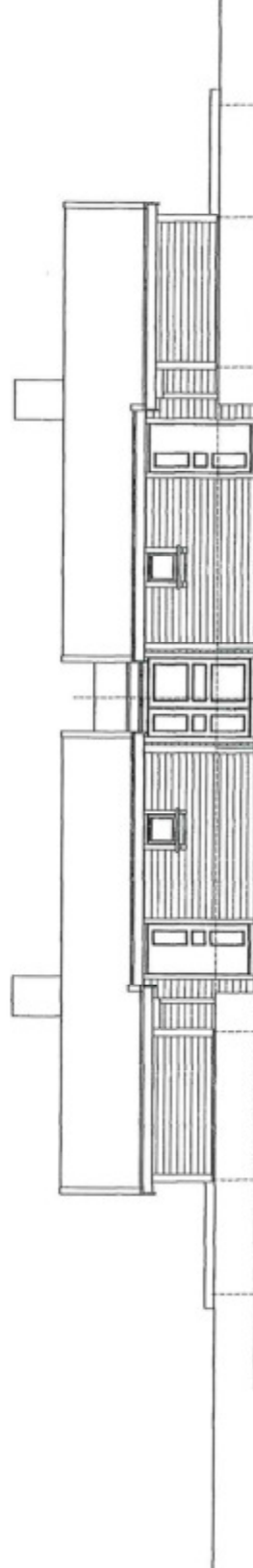


FASADE MOT SØR

Rev.B	457K UTVENDIG BOD	02.04.2012	SBR
Rev.A	ENDRINGER FOR VENTILASJON UNDER ETG.SKILLER (GOLV 1. ETG. SENKET 11CM)	21.10.2011	SBR
MÅLSTOKK 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - sbl\arkitekt\lindesnes\2009 151\tommy\spangereid\bnr\146 proj.dgn SBR	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	Tlf: 990 13 764/38256164 senad.b@braskpark.no NORDRE VALLE 2 4520 SØR-AUDNEØY	
VIDELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	Tlf: 922 60 645 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	

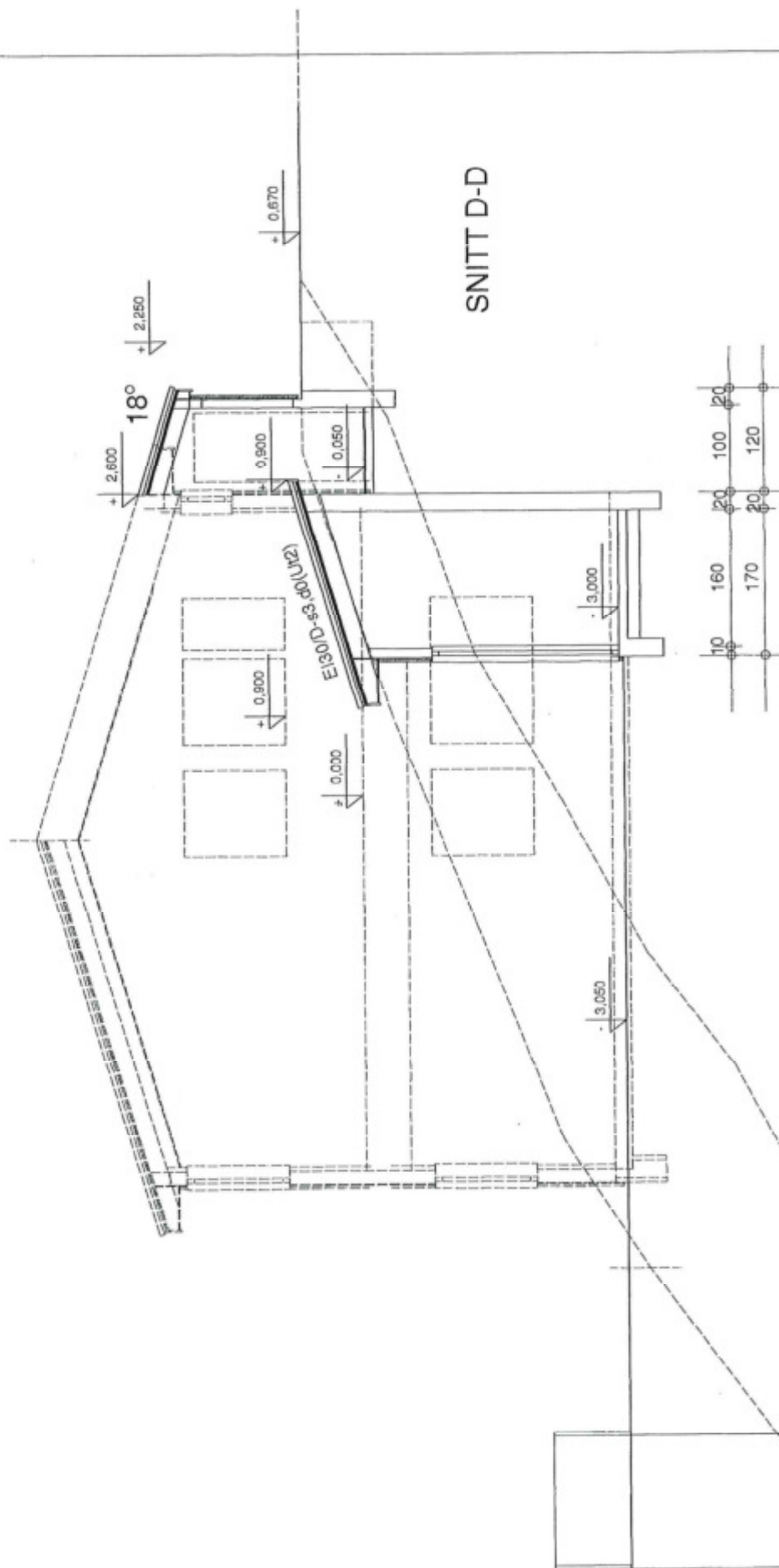


FASADE MOT VEST



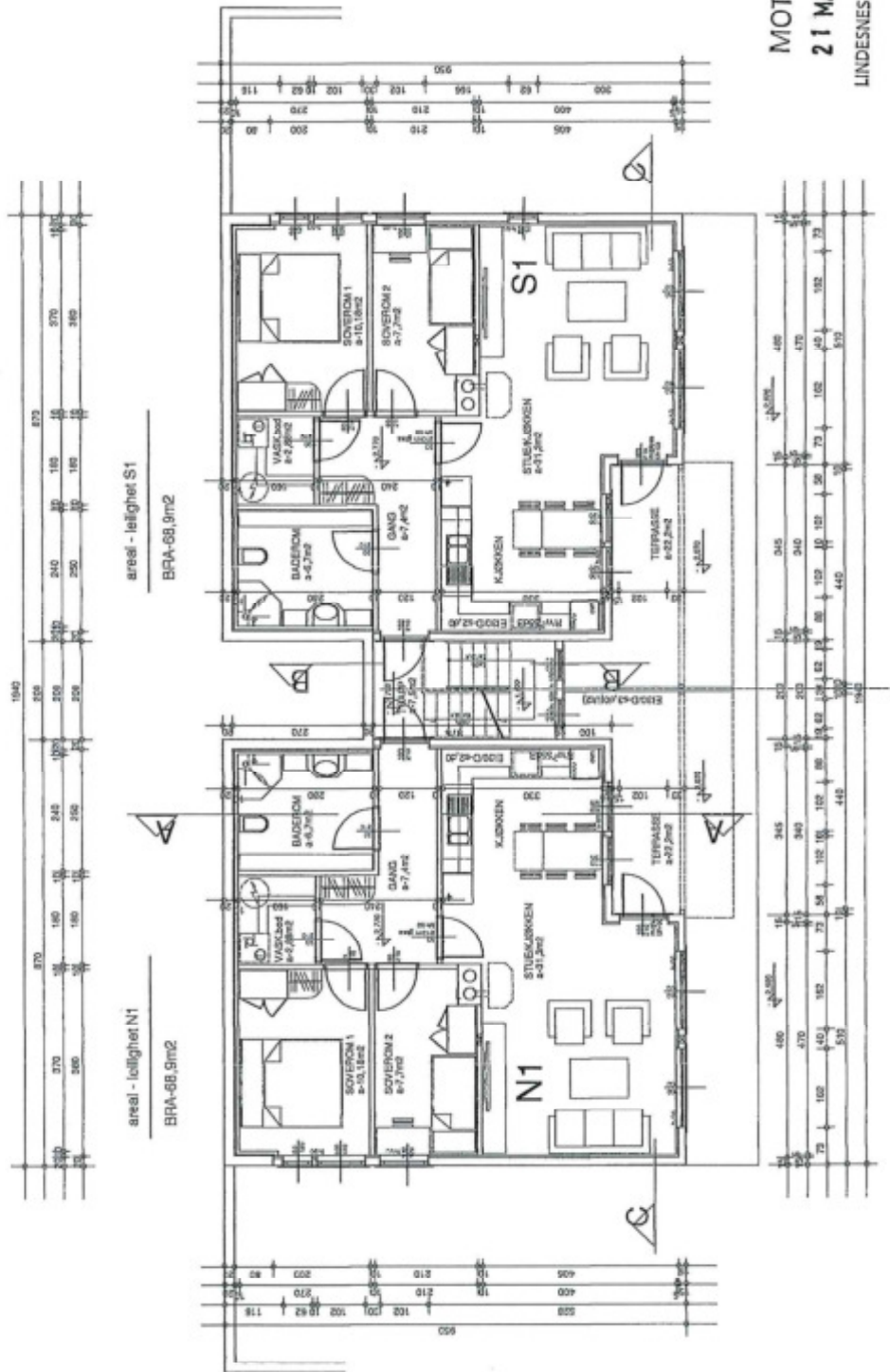
FASADE MOT ØST

Rev.B	48TK UTVENDIG BOD	02.04.2012	SSR
Rev.A	ENDRINGS PÅ VENTILASJON LINGER ETG SKILLER (OCCV 1. ETG SENET 11CM)	21.10.2011	SSR
MALESTOKK 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
F.Å.E. - skoleb. linderudskole /15 f.å.e. spangereid proj. legh. 2009	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	TIL 990 13 764 3825816J ansatt i gnr/146 og 15 f.å.e. linderudskole 1500 5209 - LINDENESDAL	
MOELLAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TIL 992 83 045 NJERVE 136, 481 SPANGEREID	



SNITT D-D

MALESTORIK 1:50	SNITT D-D	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
		BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	
FILE: sp-jb-lindesnes006 /151tommylinde@linde.no prosjekt nr 2581	TIL: 552 83 645 NJERVE 151, 451 SPANGEREID	TIL: 552 83 645 NJERVE 151, 451 SPANGEREID	
VIGELAND 02.04.2012		TOMMY RØYRÅS	



MOTTATT
21 MAI 2010
LINDESNES KOMMUNE

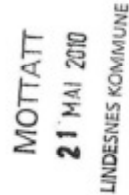
≠ 1 - c

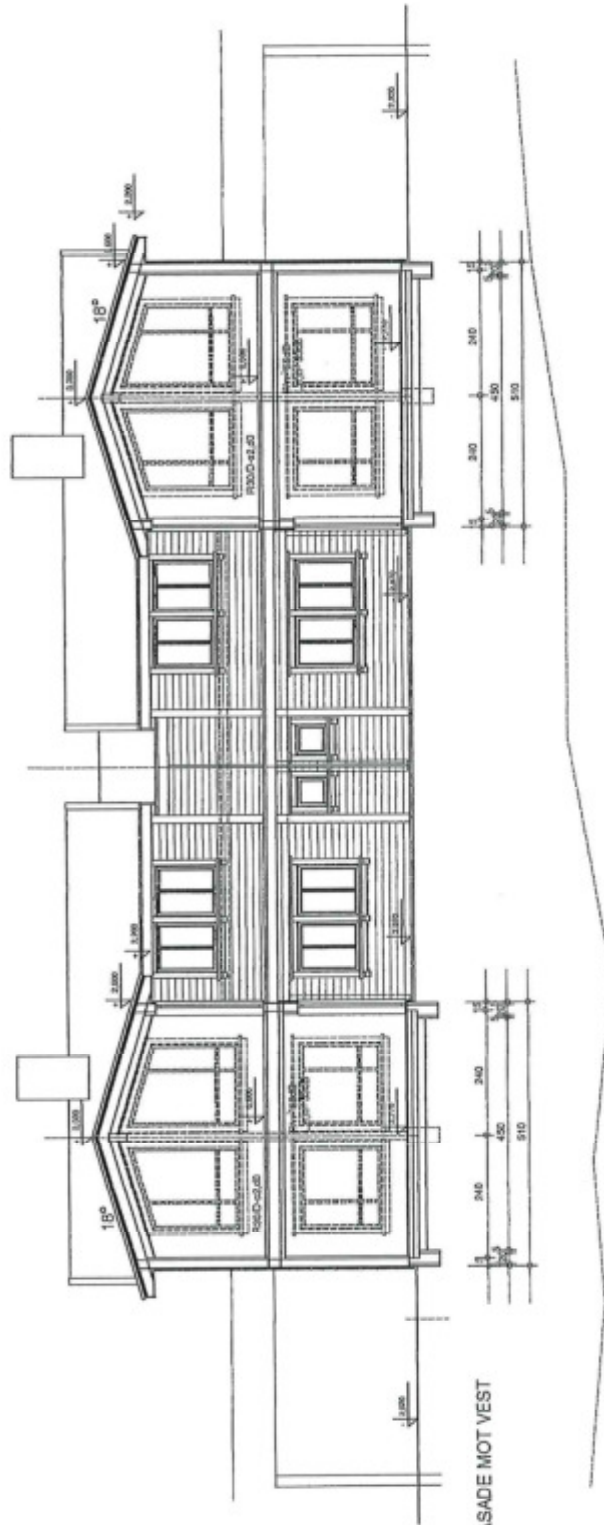


bebyggd areal - 178,5m²

Rev. A	Rev. A	Rev. A
MALESTYCKE 1:100	PLAN 1. ETG	ARKITEKT-LINDESNES slv.ark. SENAD B.
FILE - skolelindekn2000 /151tommyroyras\mstratid proj\jrg-381	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	15113-13-1513855000 15113-13-1513855000 NORDBRE VALL 2 4330 SØR-ALUNDAL
VIELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRAS	TEL 922 83 845 NJERVE 136, 4321 SPANGEREID

areal	BRA 1. etg - 146,8m ²
	BRA 2. etg - 149,3m ²
	BRA - 296,1m ²

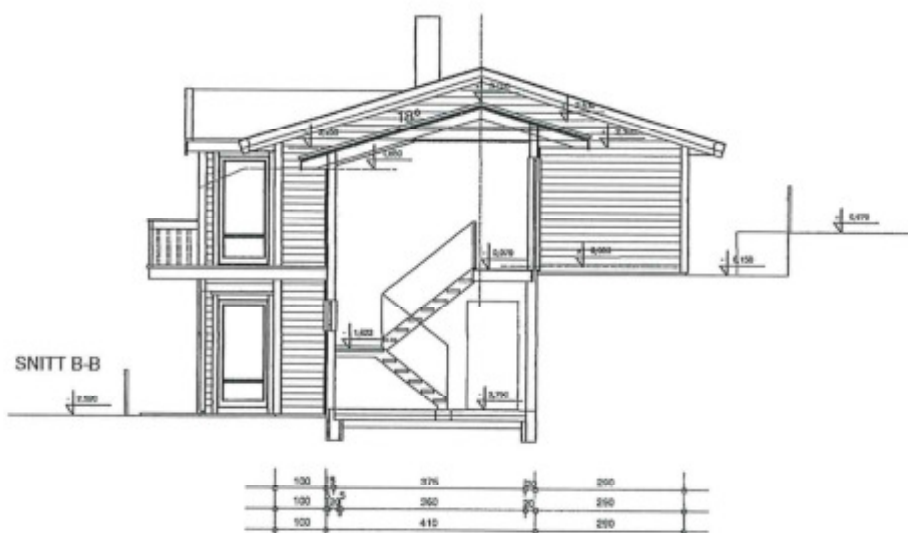
[illegible]



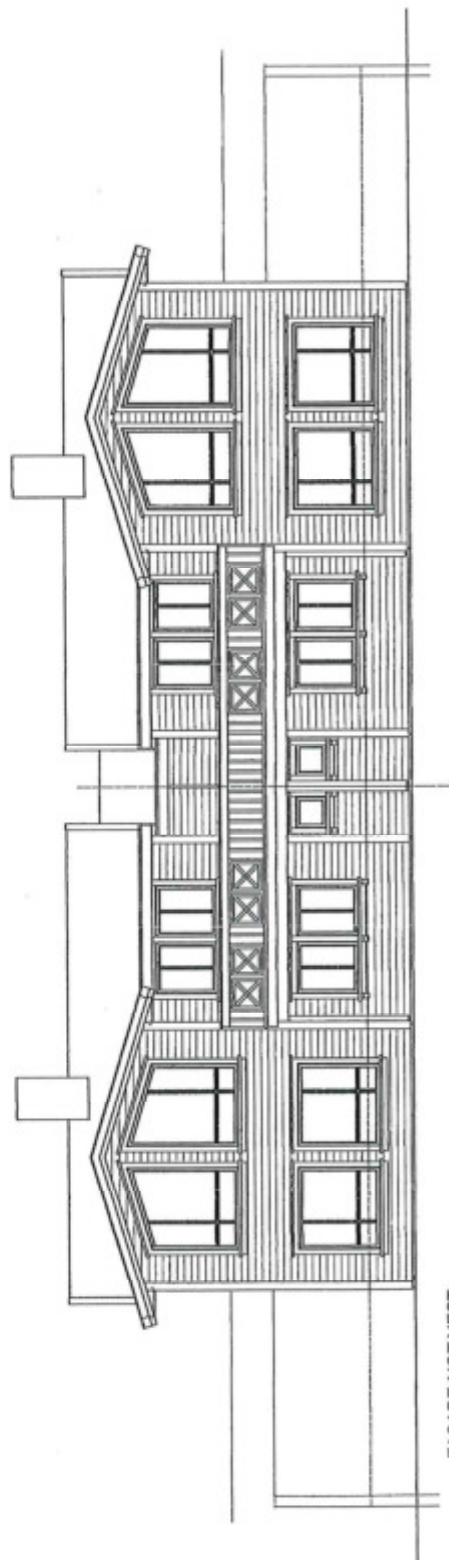
SNITT C-C MED FASADE MOT VEST

MOTTATT
21 MAI 2010
LINDESNES KOMMUNE

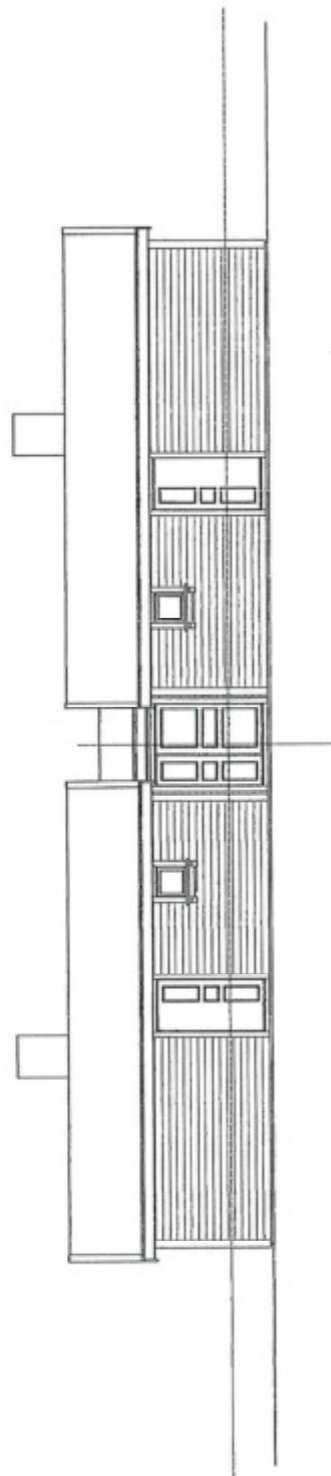
Rev. A	Rev. A	Rev. A
MALESTOR 1:100	SNITT	ARKITEKT-LINDESNES SIV. ARK. SENAD B.
FILE - skolelindeph0006 /151rommingsplanmabod proj/leg-08r	BOLIG M4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	TELEFON 76633633 NORDBRE VILLE 2 4500 SOR-AUNEDAL
NSR/AND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TELEFON 933 89 545 NJERVE 136, 4021 SPANGEREID



Rev.A			
MÅLESTOKK 1:100	SNITT A-A OG B-B	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE : a:\skisse\lindesnes000 r151\151mm\spangeframset\proj\tegn.sbr	BOLIG M4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	Tl 950 15 764/9259154 senad.b@linde.no NORDEVE VALL 2 45000 SØGN - ALNESDAL	
WIGELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	Tl 952 83 645 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	



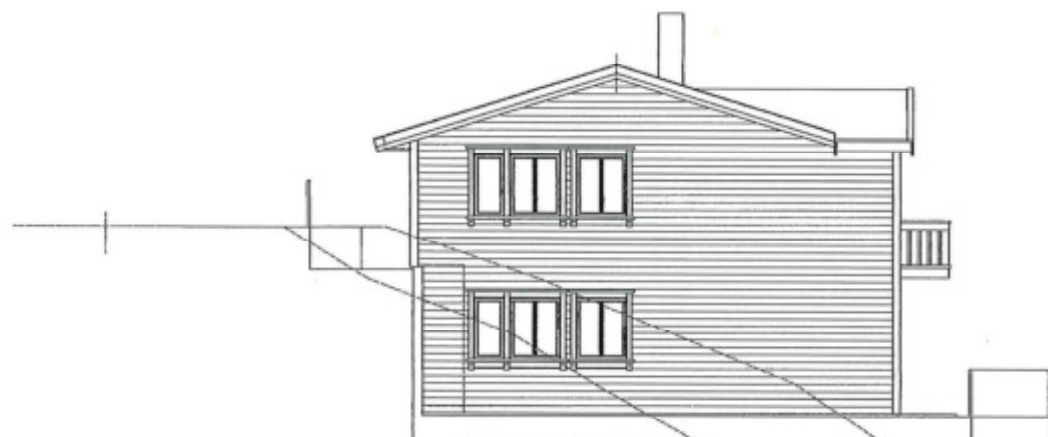
FASADE MOT VEST



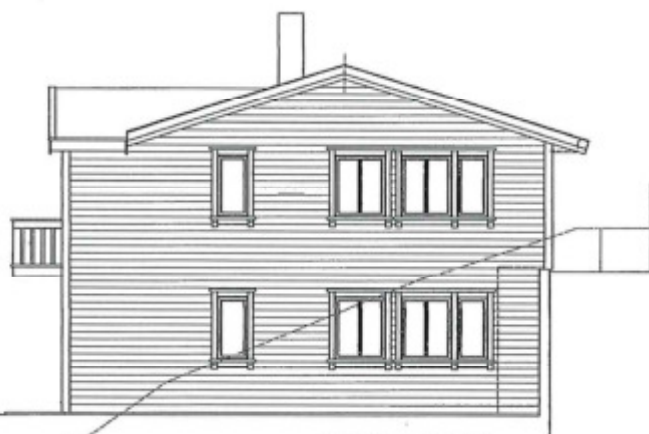
FASADE MOT ØST

MOTTATT
21 MAI 2010
LINESNES KOMMUNE

Rev. A	FASADER	ARKITEKT-LINESNES siv.ark. SENAD B.
MÅLSTOKK 1:100	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 ENR/146, NJERVE 146	TL 552 13 74 00 25 01 51 senad@linesnes.no NORDRE VALLE 3 450 BBN-AJONEDEL
FILE - abakrindskv0001 /131tommyrøysingstrasse01 proj-14-03-2010	TOMMY RØYRÅS	TL 552 83 845 NJERVE 126, 4521 SPANGEREID
VISLAND 30.04.2010		



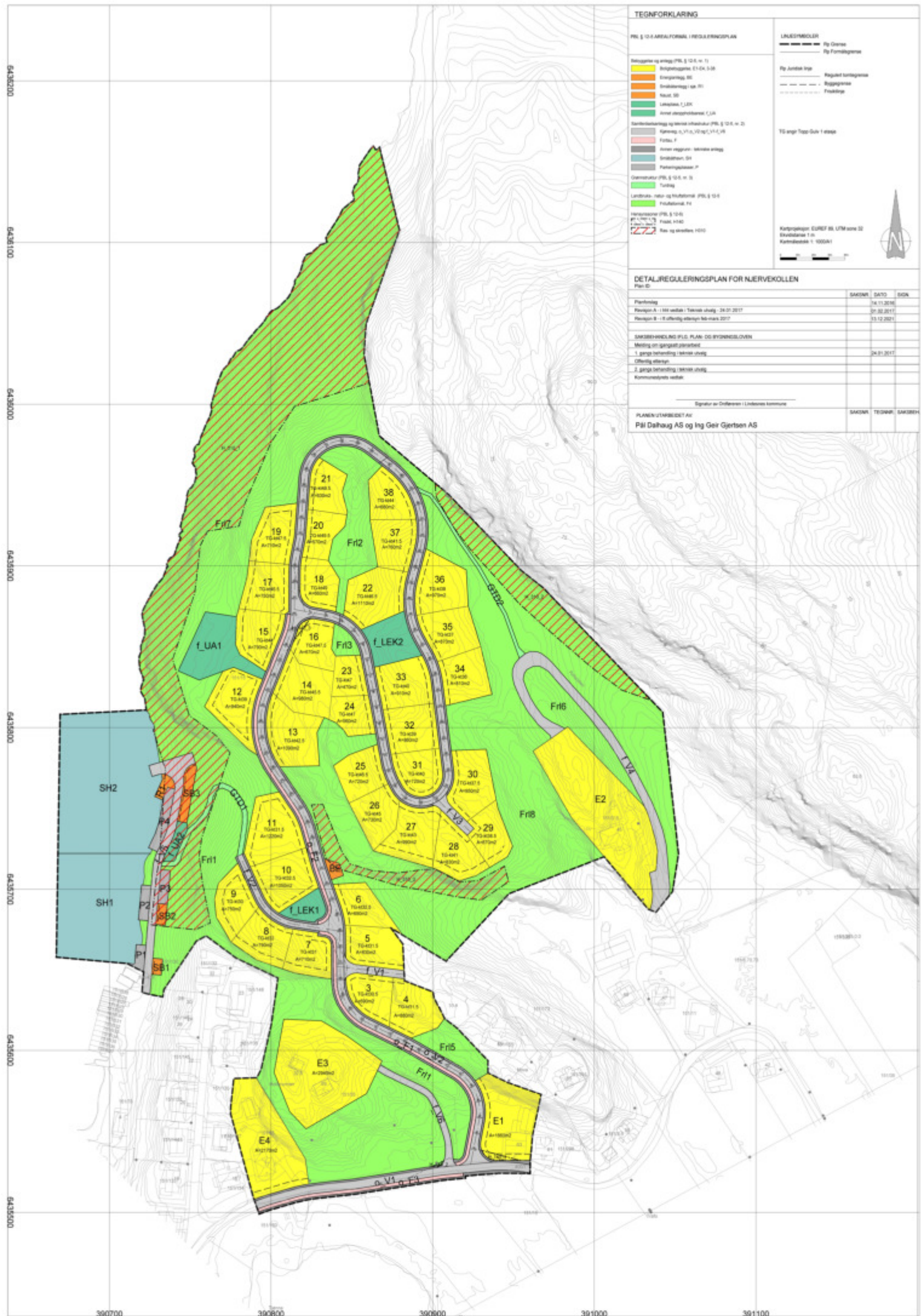
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

MOTTATT
21 MAI 2010
LINDESNES KOMMUNE

Rev.A			
MÅLSTOKK 1:100	FASADER	ARKITEKT-LINDESNES siv.ark. SENAD B.	
FILE - sbl/br/lindesna2008 /151/tacmy/spanglemasol proj./tegn./SØR	BOLIG M/4ENHETER, SPANGEREID GNR/151 BNR/146, NJERVE 146	TIL 000 12 764/20256164 senad.b@lindeark.no NORRØRE VALLE 2 4330 SØR-ALNEDAL	
VOELAND 30.04.2010	TOMMY RØYRÅS	TIL 952 83 645 NJERVE 136, 4521 SPANGEREID	



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

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

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

MOTTATT

22 MARS 2012

LINDESNES KOMMUNE

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

§ 3. STYRET

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

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

§ 4. GENERELLE PLIKTER/ VEDLIKEHOLD/ FELLESUTGIFTER

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

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

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

Fellesutgifter som skal og kan fordeles, fordeles likt mellom seksjonene

Spangereid den ____ / ____ - 2012

Vedlegg: situasjonskart med disponering av felles uteareal

Vedlegg til vedtekter 151/146 Lindesnes



MOTTATT

22 MARS 2012

LINDESNES KOMMUNE



15.06.2014
Målestokk 1:500
Lindesnes kommune



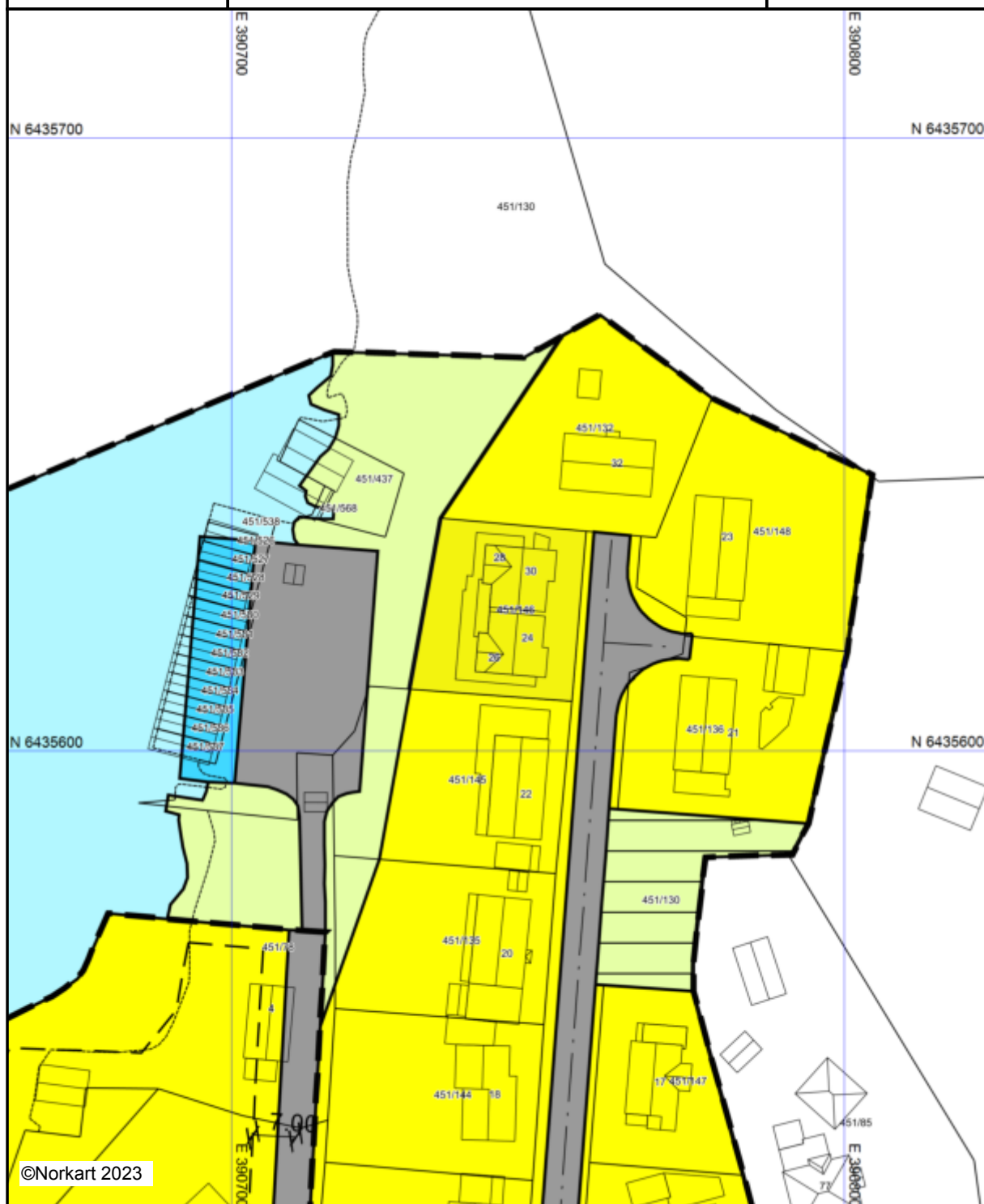
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/146/0/4
Adresse: Hølleskaret 30
Utskriftsdato: 19.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

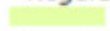
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)

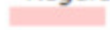
 Friområde i sjø og vassdrag

 Småbåthavn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 26)

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Støysonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Lindesnes kommune

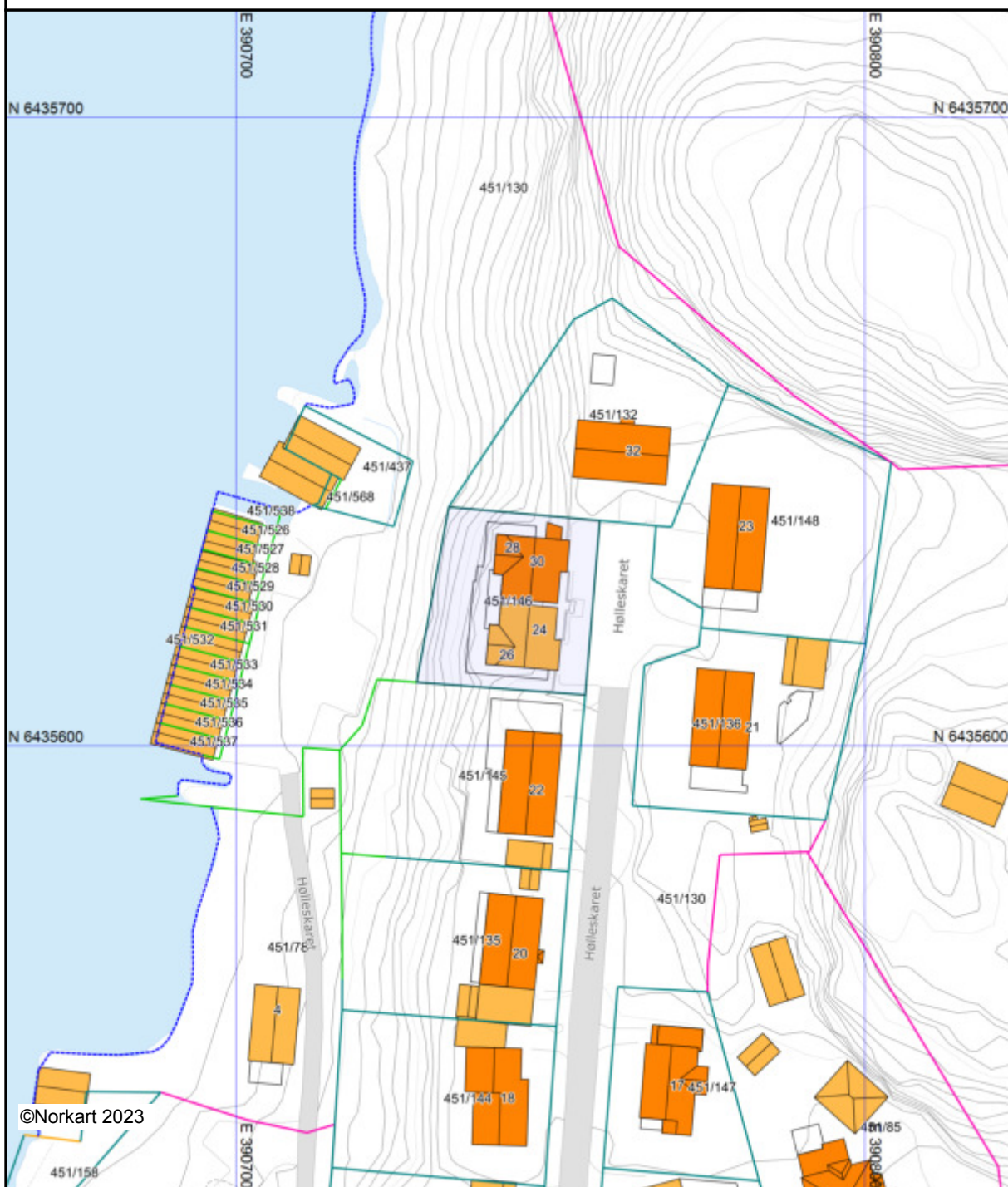
Grunnkart

Eiendom: 451/146/0/4
Adresse: Hølleskaret 30
Dato: 19.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes



Per Olaf Christensen

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 03 71
Mob.: 924 96 555
per.olaf.christensen@sor.no
Mandal

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 100

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hølleskaret 30, 4521 Lindesnes

Gnr. 451 Bnr. 146 Snr. 4 og Gnr. 451 Bnr. 537 i Lindesnes kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

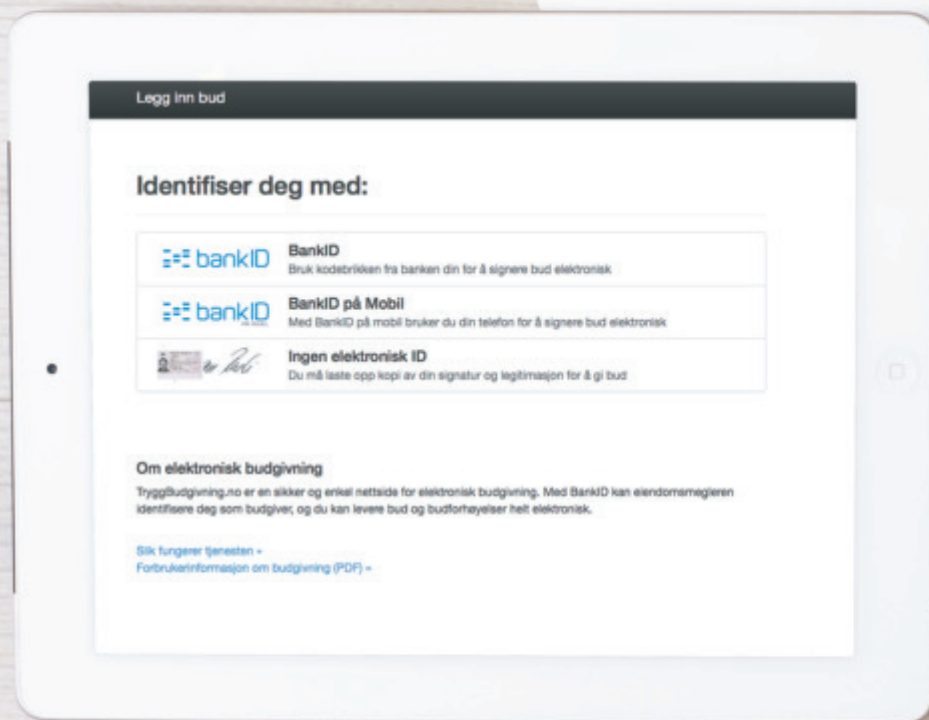
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD | Eiendomsmegler | **46 80 25 48** |
junina.norgaard@sormegleren.no | **MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66