

BÅLY

BÅLYMOEN 31, 4521 LINDESNES

Eksklusiv eiendom i første rekke mot havet-Innholdsrik enebolig-Båthus-Garasje- Ingen boplikt!



Prisantydning: 12 500 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo har her gleden av å presentere denne praktfulle eiendommen med sjarmerende og idyllisk beliggenhet på vakre Båly. Eiendommen ligger i front med fantastisk utsikt utover havet. Båly ligger ved Norges sydligste punkt, et område midt i skjærgården mellom sandstrender, svaberg og hav. Bålmoen er et nyere boligfelt med nærhet og tilhørighet til det maritime, med båthus og en nydelig kanal/lagune som går gjennom feltet.

Boligen har et praktisk innhold over 2 etasjer med 4 soverom, vaskerom, 2 bad, 2 stuer, lekkert kjøkken m.m. Takhøyden, stuene og de store vindusflatene fra hovedetasjen bemerkes - Her kan virkelig utsikten nytes. Boligen er også tilrettelagt med praktikantdel som pt er utleid for kr. 10 000 pr mnd, eget båthus, garasje og godt opparbeidede uteområder.

Velkommen!

Adresse	Bålmoen 31
Prisantydning	12 500 000,- + omk.
Omkostning	327 790,-
Totalpris	12 827 790,-
BRA-i/BRA Total	272/354 kvm
Eierform	Eiet
Byggeår	2022
Tomt	700.5 kvm
Soverom	5

Kontaktperson i Exbo

Alexander Skarpeid Lindland
Eiendomsmegler
Telefon: 458 38 665
Mail: asl@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 44 Plantegning
- 47 Egenerklæring
- 52 Tilstandsrapport
- 92 Boligkjøperforsikring
- 94 Budskjema

Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 272 kvm
 BRA - e: 82 kvm
 BRA totalt: 354 kvm
 TBA: 156 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-i: 149 kvm.
 2. etasje
 BRA-i: 110 kvm.
 3. etasje
 BRA-i: 13 kvm. Loft: Bod/lagring

TBA fordelt på etasje

1. etasje
 92 kvm

 2. etasje
 64 kvm

Båthus

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 45 kvm. Bod/båtplass

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
 1. etasje
 BRA-e: 37 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ALH i 2. etasje er lagringsrom over hybeldel.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott beliggende eiendom med havet som nærmeste nabo. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og lettstelt hage i front. Praktikantdelen er fint tilrettelagt med uteområde uforstyrret fra boligens

hoveddel, og er godt egnet for utleie.

Båthuset som medfølger ligger på eget gnr/bnr og tilhører et sameiet for båthus. Båthusets areal er ikke innregnet i tomtearealet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser på Båly like ved innseilingen til Spangereidkanalen. Eiendommen ligger i front med fantastisk utsikt utover havet. Båly ligger ved Norges sydligste punkt, et område midt i skjærgården mellom sandstrender, svaberg og hav. Bålymoen er et nyere boligfelt med nærhet og tilhørighet til det maritime, med båthus og en nydelig kanal/lagune som går gjennom feltet. Eiendommen som her selges har også tilhørende båthus få meter fra boligen. Fra eiendommen er det kort vei til marina, butikk, fiskemottak, og hotel med restaurant og spa avdeling. Den berømte Michelin-restauranten Under ligger like ved. Det er et mangfold av flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Skagestad Takst og Eiendom AS

Type takst

Boligsalgsrapport

Selger

Håkon Hvesser

Innhold

Bolig

1. Etasje: Hall m/trapp, 3 Soverom, TV-stue, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken hybel, Entré hybel, Bad/vaskerom hybel, Soverom hybel, Garderobe hybel.
 2. Etasje: Stue, Kjøkken, Stue 2, Soverom /garderobe, Bad.
 Loft: Bod/lagring.

Praktikantdel/hybel i 1 etasje er ikke søkt inn som egen/separat boenhet. Lovligheten av denne forutsetter dermed at det opprettholdes åpning/dør fra hoveddelen.

Selger har hatt gode leieinntekter for utleie av praktikantdelen i sin eiertid, kontakt megler for ytterligere opplysninger.

Båthuset som medfølger har eget gnr/bnr/snr. Båthuset har plass til båt opp til 27 fot, bredde 3,5 meter og innseilingshøyde ved normalvannstand er 3,5 meter. Båthuset har båtheis med kapasitet på ca. 3,5 tonn.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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.

Spesifisert løsøre som ikke følger handelen med mindre annet blir spesifisert:

- TV'er på vegger (fastskrudd).
- Designlamper montert på skinner, i likhet med fritthengende lamper i krok/stikkontakt.
- Hageslangetromler montert på yttervegg.
- Trykkluftsanlegg i garasjet.
- Oppheng til diverse hageredskap under sykkelkur.
- Robotgressklipper.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Romslig garasje på egen tomt. God parkering også i innkjørsel.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radon nivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Praktikantdelen er per dags dato utleid. Kort oppsummert:

- Kr. 10 000,- pr mnd inkl. Strøm og internett.
- 2 mnd gjensidig oppsigelse.
- Ingen depositum.
- Utleid med inventar/møblement. Inventarliste er avtalt i leiekontrakt. Selger og kjøper må dermed bli enige om inventaret som medfølger leiekontrakten.

ENERGI

Oppvarming

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 500 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2025

Vann: kr. 1 869,- + forbruk i følge vannmåler kr. 17,16,- pr. m³

Avløp: kr. 2 931,- + forbruk i følge vannmåler kr. 41,90,- pr. m³

Feier: kr. 451,- pr. pipe. (Feiing er uten mva.)

Vannmålerleie: kr. 291,- pris kan avvike etter målerens størrelse.

Eiendomsskatt kr. 10 926,00,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4 590,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 300 935

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 203 741

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Båthuset tilhører sameie og det opplyses følgende fra selger angående kostnader tilhørende dette:

"Fellesutgifter på ca. 2000,- pr. år for dekning av felles strømabonnement og bygningsforsikring. I tillegg kommer strøm etter forbruk, som leses av pr. båthus."

Tilbud lånefinansiering

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos

målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 466 i Lindesnes kommune. Gårdsnummer 451, bruksnummer 500, seksjonsnummer 13 i Lindesnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4205/451/466:

06.07.2016 - Dokumentnr: 618111 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Konsmo Fabrikker AS

Org.nr: 950 167 866

Bestemmelse om byggerett på eiendommen

11.03.2010 - Dokumentnr: 183864 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4205 Gnr:451 Bnr:419

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041283 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:466

Båthus

07.05.2012 - Dokumentnr: 352466 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/18

4205/451/500/13:

06.07.2016 - Dokumentnr: 618111 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Konsmo Fabrikker AS

Org.nr: 950 167 866

Bestemmelse om byggerett på eiendommen

11.03.2010 - Dokumentnr: 183864 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4205 Gnr:451 Bnr:419

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041283 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:151 Bnr:466

07.05.2012 - Dokumentnr: 352466 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1/18

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bolig og garasje foreligger, datert: 25.04.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 07.09.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 700 m

KPHensynsonenavn H910

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202301

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 102990

Navn Bålmoen og Bålyhove

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.11.2007

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/4741/102990%20ME%20040417%20Bestemmelser.pdf>

Delarealer Delareal 698 m

Formål Boliger

Feltnavn B

Delareal 2 m

Formål Annen veigrunn

Feltnavn AV

Kommentar bo- og driveplikt

Lindesnes kommune opphevet boplikten i 2025, og eiendommen som er selges har dermed ingen boplikt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

312 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 500 000,00))

327 790,- (Omkostninger totalt)

12 827 790,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 327 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Salgsoppgavedato
01.12.2025

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.

Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglervederlag

Meglervederlag er avtalt til

[[oppdrag.provisjonprosent]] % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr [[oppdrag.selgersamletsum]], - inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Alexander Skarpeid Lindland

Eiendomsmegler

asl@exbo.no

Tlf: 458 38 665

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

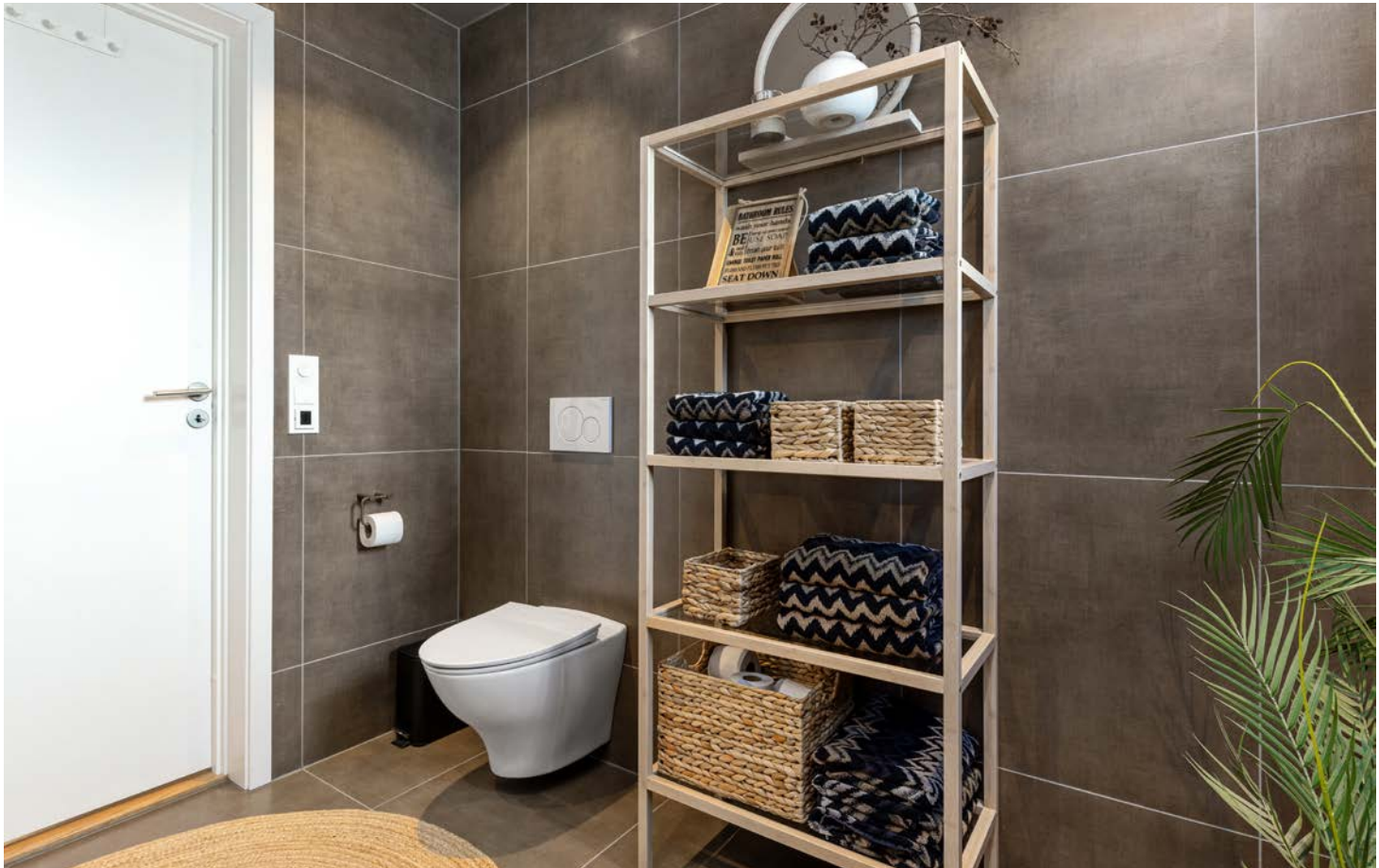




































































exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003250193	
Selger 1 navn	
Håkon Hvesser	
Gateadresse	
Bålmoen 31	
Poststed	Postnr
LINDESNES	4521
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1003250193

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligen ble bygget i 2021/2022 og ble overlevert 8.april 2022.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1003250193

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Håkon Hvesser	46f5143905667665255f54 0d1ec2f7312cf362fc	08.08.2025 08:03:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003250193

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport



Enebolig



Bålymoen 31, 4521 LINDESNES



LINDESNES kommune



gnr. 451, bnr. 466

Sum areal alle bygg: BRA: 354 m² BRA-i: 272 m²



Befaringsdato: 25.07.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21560-1247

Referansenummer: JD9824

Autorisert foretak: Skagestad Takst og Eiendom AS

Vår ref: Richard



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Richard Skagestad
Uavhengig Takstingeniør
richard@skagestadtakst.no
404 50 746



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre parter 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og undertak er av asfaltplater.
Det er takrenner og nedløp av metall.
Det er montert en stålpipeline og stigetrinn til denne.
Det er også snøfangere rundt hele boligen og luftehatt til kloakkluft.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har saltak av A-takstoler og taksperrer i tre.
Det er asfaltplater til undertak, og dermed løses lufting av konstruksjonen mellom plater og takstein, det er også montert "luftekroker" på takrenner.
Bygningen har malte trevinduer med alubekledning og 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdører i malt tre.
Balkongdører er har alubekledning utvendig.
Det er betongplattinger rundt store deler av 1 etasje, og treterrasser i 2 etasje.
Det er spilerekkeverk av tre og noe glassrekkeverk på terrasser.
Det er tettesjikt av protan på enkelte treterrasser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/parkett og fliser, veggene har malte slette plater.
Innvendige tak har malte slette plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipeline og peis med innsats.
Boligen har en lakkert åpen tretrapp.
Det er rekkverk med glass og håndløper av tre.
Innvendig har boligen malte glatte dører, enkelte har glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Vegger og tak har malte slette plater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har vaskeromsinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er også montert 2 kjøleskap i rommet.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt.

Bad 1 etasje:

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt.

Bad/vaskerom hybel:

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt.

Hovedbad 2. etasje:

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og en slukrenne i dusj og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dobbelt dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hovedkjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, platetopp, kaffemaskin, micro, vannstoppsystem og 2 stekeovner.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, det er i tillegg en egen til hybel på 200l.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget ligger skjult i vegger.
Sikringsskap er plassert på vaskerom og har automatsikringer.
Det er i tillegg et eget sikringsskap i hybel.
Det er varmekabler i flere gulv.
Det er montert 3 elbil-ladere.

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2022.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark.
Det er en forstøtningsmur av naturstein.
Boligen ligger i flatt terreng.
Det ble ikke påvist unormale forhold.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2022 og det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1 etasje: en bod ved trapp er fjernet og blitt en del av soverom, dette er en bruksendring som er søknadspliktig.

Tv-stue og soverom har byttet plass.

Det er også fjernet en lettvegg til tv-stue, det er nå en skyvbar vegg som kan lukkes ved behov.

Fasader: Det er satt inn en dør i sør/øst fasade fra tv-stue og dør på soverom er skiftet ut med et vindu. Dette er tiltak som kan være søknadspliktige.

2 etasje:

Det er fjernet en vegg mellom soverom og garderobe.

Hagestue er blitt en del av stue/kjøkken og vegg/skyvedør fjernet.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Entreprenør Konsmo Hus As har ikke sendt inn oppdaterte tegninger ved søknad om ferdigattest.

Det er opprettet dialog mellom Konsmo Hus As og Lindesnes kommune, for å sjekke om dette må søkes om.

Om kommunen krever dette, vil det bli omsøkt og ordnet før salg.

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen kommunale dokumenter om båthus eller tegninger, da dette har eget gnr og bnr.

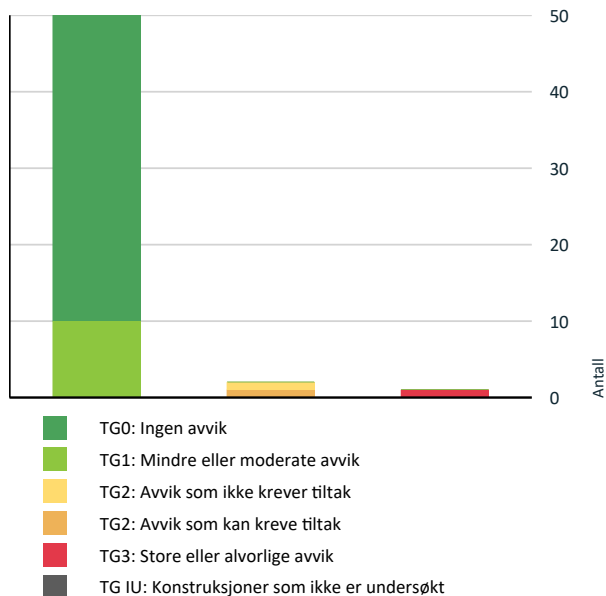
Lovlighet er dermed ikke nærmere vurdert.

Garasje

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

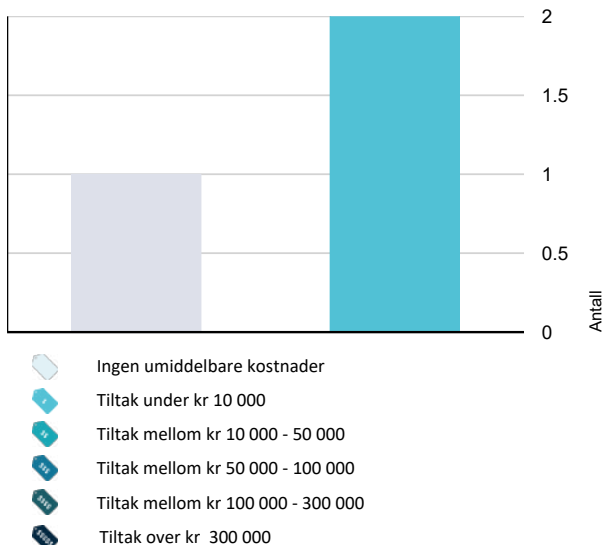
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport av Bålmoen 31, i Lindesnes kommune.

Frittstående boder, garasje eller andre bygninger på eiendommen blir bare enkelt beskrevet og arealmålt hvis ikke annet fremkommer i rapporten.
Lukkede konstruksjoner er begrenset til visuell kontroll. Det er ikke flyttet på møbler og lignende hvis ikke det er nødvendig for å komme til risikokonstruksjoner/utsatte konstruksjoner, så det tas forbehold om skjulte feil/mangler.
Brann og lydskille mellom boenheter er ikke nærmere vurdert hvis ikke annet fremkommer i rapport.
Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten.
Det er brukt lasermåler til arealmåling.
Protimeter mms3 og Tramex fuktindikator er brukt til søk etter fukt på utsatte plasser og ved hulltaking i våtsone.
Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring, egenerklæring og kommunale opplysninger.

Har du spørsmål angående rapporten er det bare å ta kontakt med undertegnede på:

Mail: Richard@skagestadtakst.no
Tlf: 40450746

Lykke til på visning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Malte overflater.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og undertak er av asfaltplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp av metall.
Det er montert en stålppe og stigetrinn til denne.
Det er også snøfangere rundt hele boligen og luftehatt til kloakkluft.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasader fremstår i god stand og hele boligen ble malt i 2024.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak av A-takstoler og taksperrer i tre. Det ble ikke påvist unormale forhold på loft eller andre synlige overflater i himlinger.
Det er asfaltplater til undertak, og dermed løses lufting av konstruksjonen mellom plater og takstein, det er også montert "luftekroker" på takrenner.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med alubekledning og 3-lags glass,. Vinduer fremstår i god stand.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdører i malt tre.
Balkongdører er har alubekledning utvendig.

Dører fremstår i god stand men normale bruksmerker finnes.
Et par av balkongdørene bør vurderes heves litt på hengsler da disse tar litt i terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er betongplattinger rundt store deler av 1 etasje, og treterrasser i 2 etasje.
Det er spilerekverk av tre og noe glassrekverk på terrasser.
Det er tettesjikt av protan på enkelte treterrasser.

Terrasser fremstår i god stand, men det er noe antydning til sprekkdannelser i betongterrasser rundt om.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat/parkett og fliser, veggene har malte slette plater.
Innvendige tak har malte slette plater.

Overflater fremstår i god stand og det er kun påvist normale bruksmerker.
Det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis ved punktvis sjekk.

Malte overflater.

Vegger og himlinger har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe sprekkdannelser/synlige skjøter på vegger i trappehull, og mindre sprekkdannelser ved enkelte vindu/dører.
Himlinger har noe løsnet sparkeltape/sprekker enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket må overflater utbedres, det kreves ingen umiddelbare tiltak, da dette kun er estetiske mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv mot grunn er av betong.

Det ble kun påvist mindre høydeavvik på opp imot 10mm gjennom rom og mindre lokale avvik på opp imot 5mm innenfor en lengde på 2 meter. Dette gir ingen avvik etter Ns3600 som følges ved tilstandsanalyser.

Høyder er punktvis målt i tilfeldige rom gjennom etasjen med lasermåler.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Bygget er oppført etter TEK 17. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peis med innsats.

Det ble ikke påvist unormale forhold ved pipe eller ildsted.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert åpen tretrapp. Det er rekkverk med glass og håndløper av tre.

Trappen fremstår i god stand, men noe bruksmerker finnes.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, enkelte har glass. Dører fremstår i god stand, men bruksmerker finnes.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger og tak har malte slette plater.

Overflater fremstår i god stand.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis eller sprekke i fuger ved punktvis sjekk.

Lokalt fall rundt sluk er noe lite, men rommet har ingen installasjoner som gir direkte vannsøl på gulv, så rommet fungerer med avviket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er påvist membran/mansjett under klemring i sluk.

Badet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Uavhengig kontroll er utført av Bygningssakkyndig Sven Tallaksen og membranarbeid er utført av Hvesser Håndverk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeromsinnredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er også montert 2 kjøleskap i rommet.

Det ble ikke påvist unormale forhold med sanitærutstyr.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt, og tilstrekkelig med dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger.
Det er søkt med fuktindikator i risikosoner uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.

Overflater fremstår i god stand, og det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis ved punktvis sjekk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fallforhold i rommet er utført tilstrekkelig etter gjeldene forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist bom under enkelte fliser i dusj ved punktvis sjekk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avvik, må fliser med bom limes på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er påvist membran/mansjett under klemring i sluk.

Badet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Uavhengig kontroll er utført av Bygningssakkyndig Sven Tallaksen og membranarbeid er utført av Hvesser Håndverk.



1 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Eier opplyser at det er brukt TECE innbyggings sisterner med sealbag løsning, dette gjør at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut ved vanninntak og bli synlig på gulv.

Det ble ikke påvist unormale forhold på sanitærutstyr.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt, og tilstrekkelig med dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger. Det er søkt med fuktindikator i risikosoner uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

Generell

Bad/vaskerom hybel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.

Overflater fremstår i god stand, og det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis ved punktvis sjekk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis eller sprekk i fuger ved punktvis sjekk.

Fallforhold fremstår tilstrekkelig, da det er nedsenket dusj i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er påvist membran/mansjett under klemring i sluk.

Badet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Uavhengig kontroll er utført av Bygningssakkyndig Sven Tallaksen og membranarbeid er utført av Hvesser Håndverk.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser at det er brukt TECE innbyggings sistene med sealbag løsning, dette gjør at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut ved vanninntak og bli synlig på gulv.

Det ble ikke påvist unormale forhold på sanitærutstyr.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM HYBEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

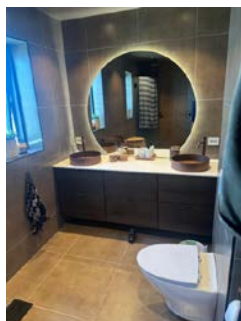
Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt, og tilstrekkelig med dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger. Dusj var nylig brukt ved befaring og fuktsøk var dermed ikke mulig i risikosone.

2 ETASJE > BAD

Generell

Hovedbad 2. etasje.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malte slette plater.

Overflater fremstår i god stand, og det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis ved punktvis sjekk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble ikke påvist bom (hulrom) under flis eller sprekk i fuger ved punktvis sjekk.

Rommet har tilstrekkelig fall i dusjsone og ellers i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og en slukrenne i dusj og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er påvist membran/mansjett under klemring i plastsluk, slukrenne har skjult membranløsning.

Badet er bygd etter TEK 17, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Uavhengig kontroll er utført av Bygningssakkyndig Sven Tallaksen og membranarbeid er utført av Hvesser Håndverk.



2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 toppmonterte servanter, veggmontert toalett og dobbelt dusjvegger/hjørne.

Eier opplyser at det er brukt TECE innbyggings sistene med sealbag løsning, dette gjør at eventuelt lekkasjevann vil kunne renne ut ved vanninntak og bli synlig på gulv.

Det ble ikke påvist unormale forhold på sanitærutstyr.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er under 5 år gammelt, og tilstrekkelig med dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger. Det er søkt med fuktindikator i risikosoner uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 0 Overflater og innredning

Hybelkjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet fremstår i god stand.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det anbefales alltid forsert avtrekk ut av vegg på ventilator, men her er det balansert ventilasjon og jeg ser løsningen som tilstrekkelig. Det er viktig å følge vedlikeholds intervaller på filterbytte for at ventilator skal fungere best mulig.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Hovedkjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, platetopp, kaffemaskin, micro, vanstoppsystem og 2 stekeovner.

Kjøkkenet fresmtår i god stand.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, grunnet stor takhøyde og manglende komfyrvakt til dette formålet på markedet.
Dette er risikovurdert av Caverion og dermed unnlatt å montere.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det anbefales alltid forsert avtrekk ut av vegg på ventilator, men her er det balansert ventilasjon og jeg ser løsningen som tilstrekkelig.
Det er viktig å følge vedlikeholds intervaller på filterbytte for at ventilator skal fungere best mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Det er et eget vannfordelingsskap i hybelen, og et til boligen på vaskerom.
Røranlegget er montert av Hjorteland Rør As.



TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Systemair ventilasjonsaggregat er plassert på loft.
Det ble ikke påvist unormale forhold på anlegget.
Eier hadde også rens på ventilasjonsrørene i 2024.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, det er i tillegg en egen til hybel på 200l.

Varmtvannstanker er plassert på loft i nisje med sluk og beleg.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg fra byggeår.
Anlegget ligger skjult i vegg.
Sikringsskap er plassert på vaskerom og har automatsikringer.
Det er i tillegg et eget sikringsskap i hybel.
Det er varmekabler i flere gulv.
Det er montert 3 elbil-ladere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Caverion Norge As monterte anlegget i 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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?
Nei



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannvarslere og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2022.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og støpt plate på mark.
Det ble ikke påvist unormale forhold på mur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er en forstøtningsmur av naturstein.

Muren fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tg3 gis kun grunnet manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i flatt terreng.

Det ble ikke påvist unormale forhold.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2022 og det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2022 og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Båthus



Anvendelse

Båthus

Byggeår

2019

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

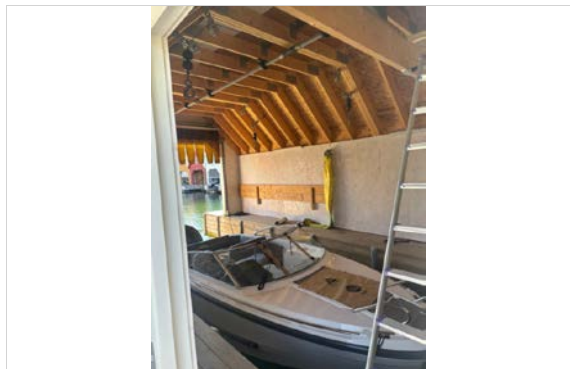
Båthus:

Båthuset er bygd på pilarer og har bjelkelag og terrassebord til gulv.
Det er kun gulv i deler av båthuset, da det også er innkjøringsplass til båt.
Veggene har resiserk av tre, og stående bordkledning.
Vinduer og dør er av tre.
Takkonstruksjon er saltak av takstoler i tre.
Taket er tekkt med betongtakstein, og takrenner er av metall.
Det er også bygget en hems i deler av bygget til lagring.

Bygningen fremstår i grei stand.

Bygningen er kun arealmålt og enkelt beskrevet, det er ikke utført tilstandsanalyse av bygningsdeler.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2022

Kommentar

Ferdigattest

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje:

Gulvet er av betong, og ringmurer er av betong.
Veggene har reisverk av tre, kledd med liggende kledning.
Det er dører og vindu av tre, og en garasjeport av stål.
Innvendig er garasjen kledd med baderomsplater både på vegger og tak.
Takkonstruksjon er saltak med A-takstoler i tre.
Taktekking er betongstein og takrenner er av metall.
På loftet er det også et innredet rom.

Garasjen fremstår i god stand, men det er enkelte bulker i garasjeport.

Bygningen er kun arealmålt og enkelt beskrevet, og det er ikke utført tilstandsanalyse av bygningsdeler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

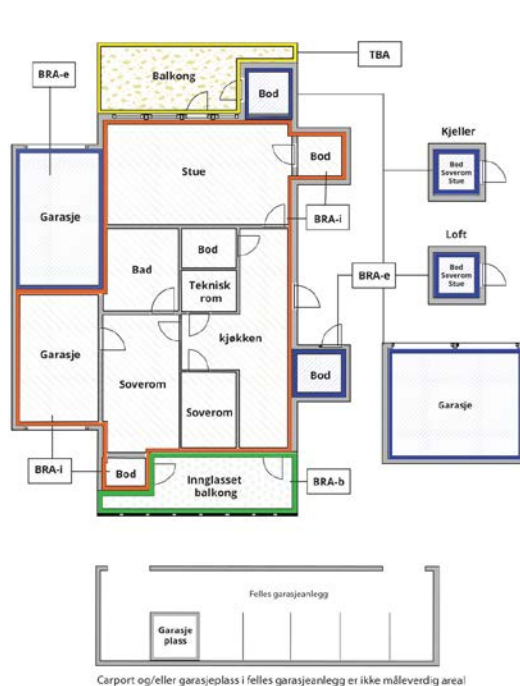
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Bruksareal BRA m ²							
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1 Etasje	149			149	92		149
2 Etasje	110			110	64	23	133
Loft	13			13		15	28
SUM	272				156	38	310
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp, 3 Soverom, TV-stue, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken hybel, Entré hybel, Bad/vaskerom hybel, Soverom hybel, Garderobe hybel		
2 Etasje	Stue, Kjøkken, Stue 2, Soverom /garderobe, Bad		
Loft	Bod/lagring		

Kommentar

ALH i 2. etasje er lagringsrom over hybeldel.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje: en bod ved trapp er fjernet og blitt en del av soverom, dette er en bruksendring som er søknadspliktig.

Tv-stue og soverom har byttet plass.

Det er også fjernet en lettvegg til tv-stue, det er nå en skyvbar vegg som kan lukkes ved behov.

Fasader: Det er satt inn en dør i sør/øst fasade fra tv-stue og dør på soverom er skiftet ut med et vindu. Dette er tiltak som kan være søknadspliktige.

2 etasje:

Det er fjernet en vegg mellom soverom og garderobe.

Hagestue er blitt en del av stue/kjøkken og vegg/skyvedør fjernet.

Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Entreprenør Konsmo Hus As har ikke sendt inn oppdaterte tegninger ved søknad om ferdigattest.

Det er opprettet dialog mellom Konsmo Hus As og Lindesnes kommune, for å sjekke om dette må søkes om.

Om kommunen krever dette, vil det bli omsøkt og ordnet før salg.

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

Kommentar: Boligen er nybygget i 2022.

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			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/båtplass	

Kommentar

Det er kun gulv i deler av båthuset, men hele arealet er medregnet i arealoppsettet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen kommunale dokumenter om båthus eller tegninger, da dette har eget gnr og bnr. Lovlighet er dermed ikke nærmere vurdert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		37		37			37
Loft						19	19
SUM		37				19	56
SUM BRA	37						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje	
Loft		Bod/lagring, Innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar: Bolig og garasje ble bygd i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	259	13
Båthus	0	45
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Richard Skagestad	Takstingeniør
	Svein Håkon Hvesser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	466		0	700.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bålmoen 31

Hjemmelshaver

Hvesser Svein Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sjønært til, på Båly, i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, betongplattinger, plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 175 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger bolig og garasje	01.06.2021		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest bolig og garasje	25.04.2022		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JD9824>

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

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/451/466/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2025



0 25 50 m

Kommune: 4205 Lindesnes
Eiendom: 4205/451/466/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 3.7.2025



Tegnforklaring

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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





Bålmoen 31

Revidert: 20.04.2021 Revidert: 18.05.2021

Dato: 16.04.2021

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Situasjonsplan Bålmoen 31
Gnr.451 Bnr. 466

Tiltakshaver: Håkon Hvesser





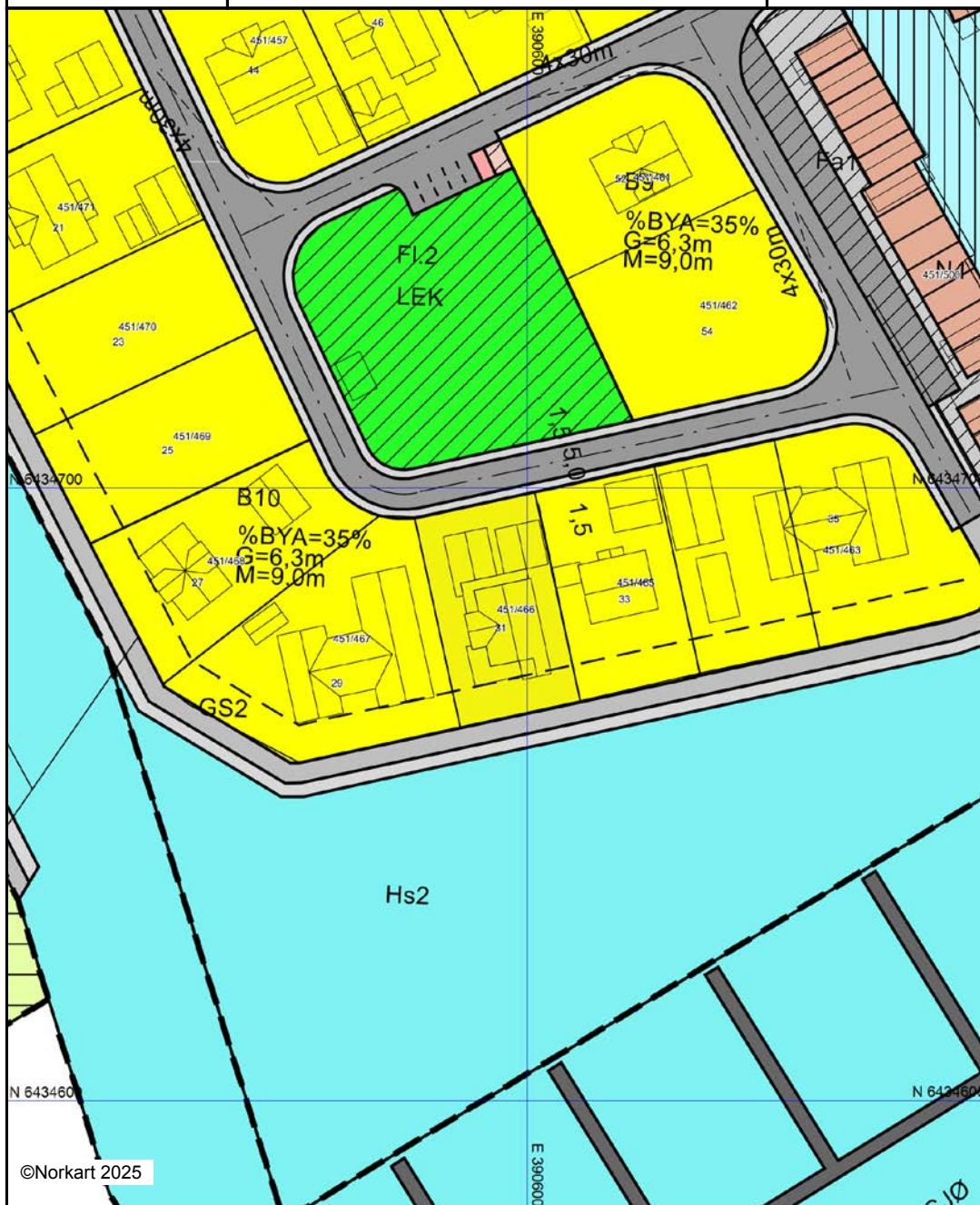
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/466
Adresse: Bålmoen 31
Utskriftsdato: 03.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Havneområde (landdelen)
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

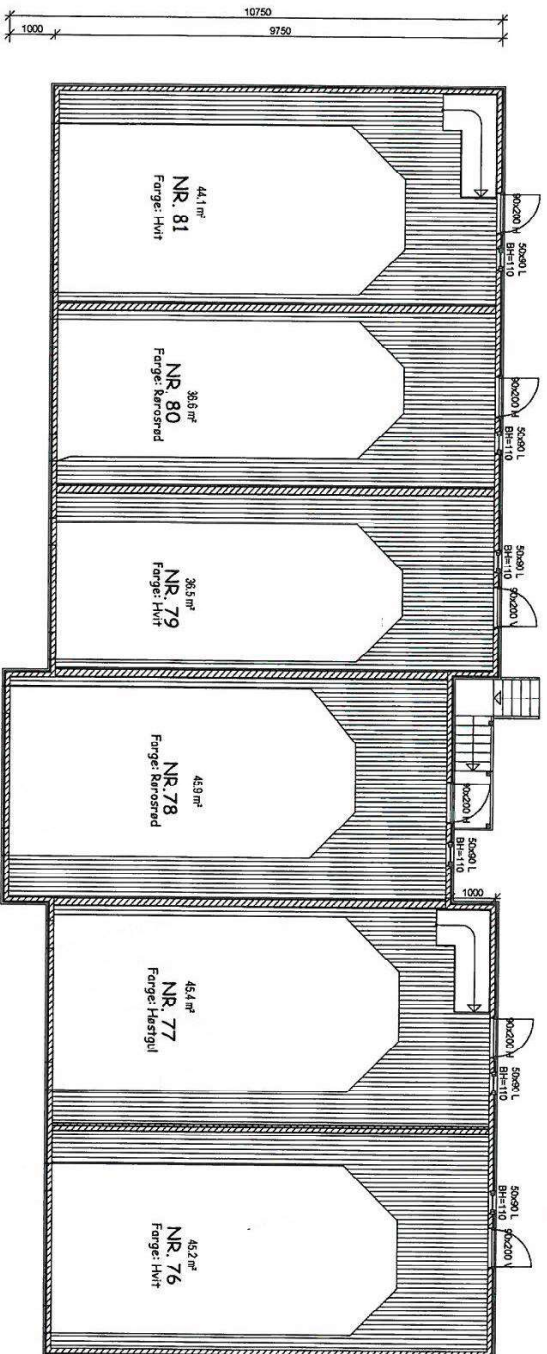
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

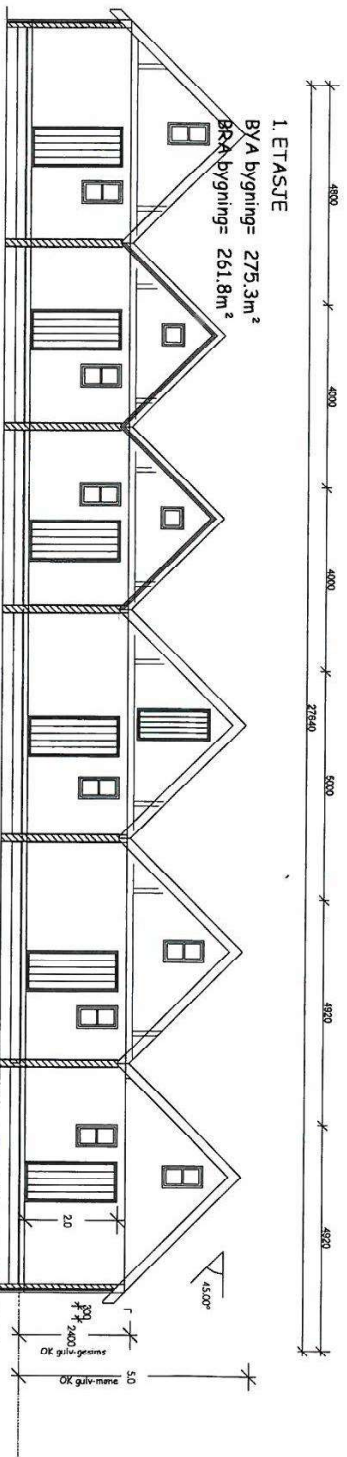
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Bru

Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



1. ETASJE

~~BYA bygning= 275.3m²~~
~~BRA bygning= 261.8m²~~



Snitt A-A

BM
TEGNI

Tilslakshaver. Konsumo fabrikkar AS

Bäthus 76-81

Bålmoen

Bnr.

Planer og snitt

Frakter og slutt



3

onsm

Константин

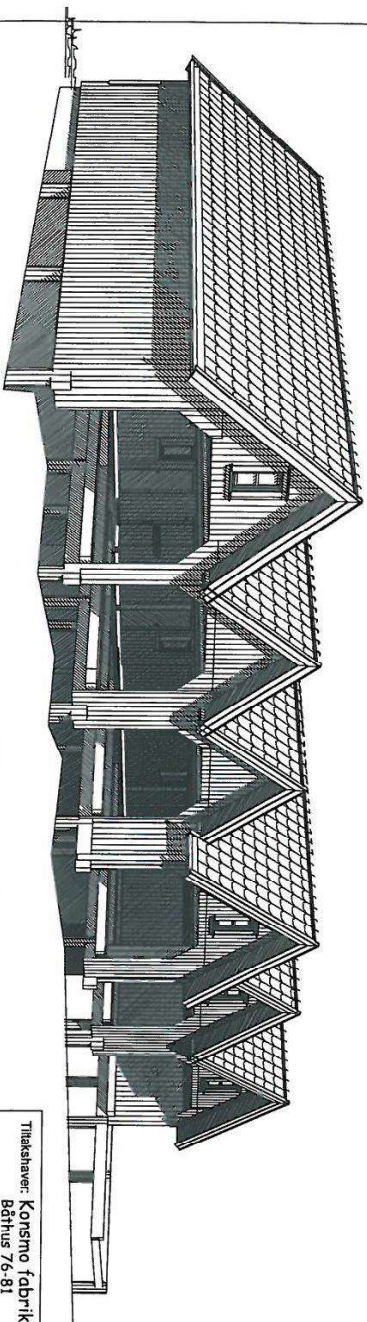
**Konsmo
Fabrikker**

ggingen mid hverken hell e


Konsmo
hus
Konsmo
Fabrikker A.S.
www.konsmo.no
Tlf. +47 38 23 03 00
4525 Konsmo

M. H. ROGER SLIK DU BILKABE			
KONTROLL:		B1704	sig
Skisse:	sig	Mål:	Tegn:
Art:		1:100	501
Tekn:			

Tegningen med hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse av arbeide som Konsumo Fabriker AS ikke medvirker i.



BM
TEGNING

Tiltakshaver: Konsumo fabrikker AS
Råthug 74 81

Båthus 76-81

Bygdeadr.: Bålmoen
Gnr: Br

Plan

1

Byggekommune: Lindesnes	
Dato: 23.05.2018	Arkiv:

Sign:

B1/U4	Sig
-------	-----

sig

1

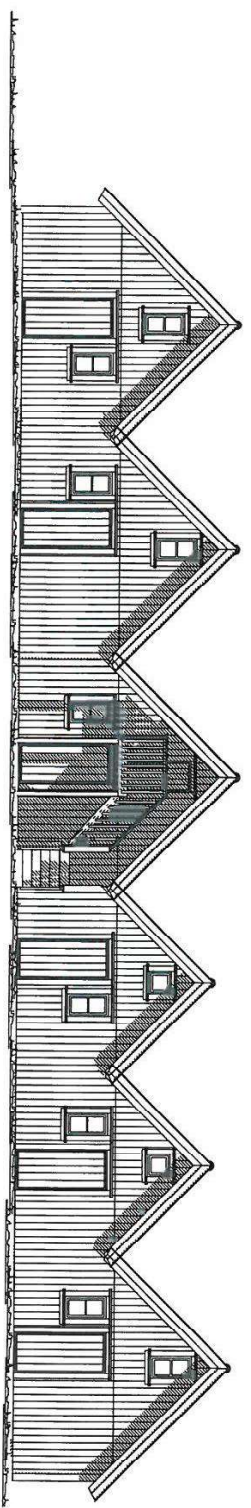
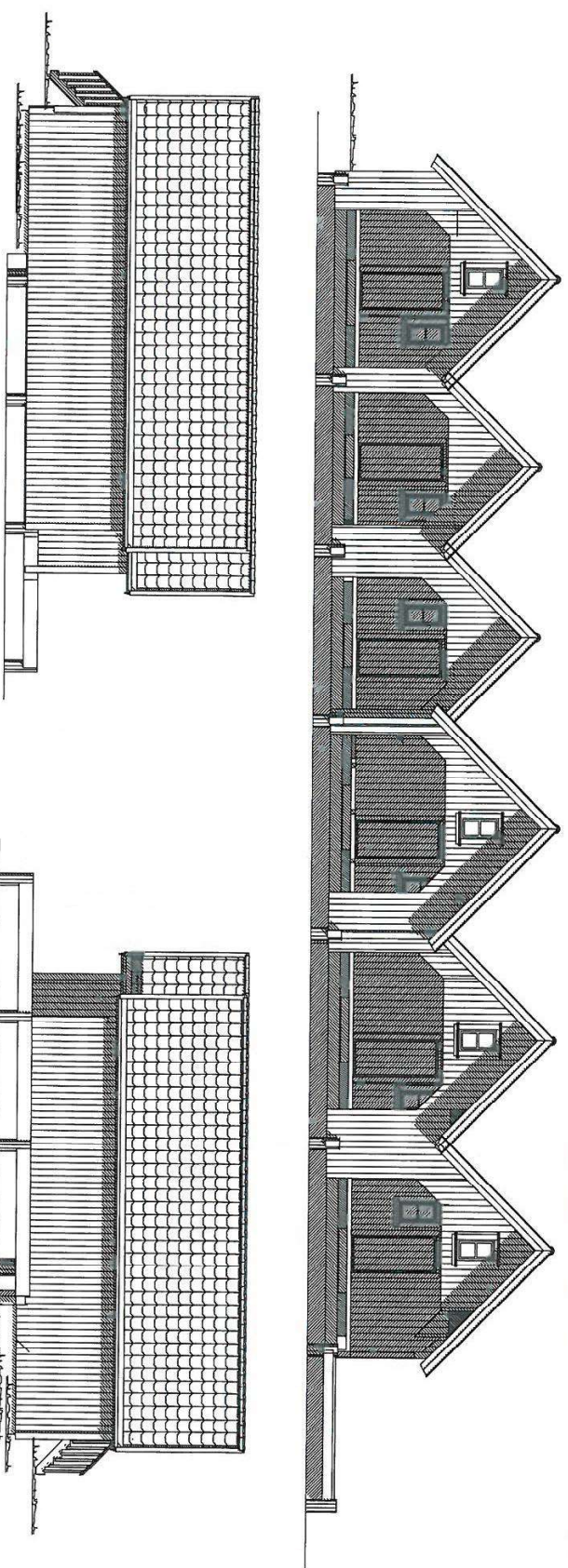
502



www.konsumhus.no
Tlf.: 38 28 13 00
4525 Kongsno

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved udførelse af arbejder som Korsmo Fabrikker AS ikke medvirker i

E 3-3



B M TEGNING

Tilastilvare: Konsmo fabrikker AS		Byggeteknik: Lindesnes	
Byggeteknik: Bålymoen		Arkiv: B1704	
Gnr: Bålymoen		Mål: 1:100	
Fasader		Tegn: 503	
Dato: 23.05.2018		Sign: 503	
KONTROLL:		Stilse: 503	
Arkiv: B1704		Mål: 1:100	
Tegn: 503		Sign: 503	

Konsmo
hus
www.konsmo.no
425 30 00 00
425 30 00 00

SLIK
DU
BRUKER

Tegningen må holdes i det hele eller delvis i godtroende eller i henhold til vedtatte regler og vil bli offentliggjort i henhold til Lov om offentlighet i offentlige saker (LOA) og Lov om offentlighet i offentlige saker (LOA).

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. 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!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Signatur

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Alexander Skarpeid Lindland

T: 458 38 665

asl@exbo.no

Følg oss på 

