

LILLEHAVN

HOLMEN 34, 4521 LINDESNES

LILLEHAVN - Fin, velholdt fritidsbolig med 3 soverom i idylliske Lillehavn - Båtplass!



Prisantydning: 2 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne fine fritidsboligen som ligger i en særdeles koselig liten havn med flere hvite og rødmalte fritidsboliger som er bygd med "Sørlandssjarm".

Her kan solfylte dager nytes til det fulle, like mye som stormfulle dager innendørs.

Med en god beliggenhet i den tidligere fiskerihavna Lillehavn i Spangereid ligger fritidseiendommene helt ut i havgapet.

Det er mye historie som tilknytter seg området.

Innholdsrik og fin feriebolig med gang, 2 boder, stue/kjøkken med utgang til veranda, samt baderom/vaskerom i 1.etg.

På loftet er det gang og 3 soverom.

Tilhørende båtplass like nedenfor hytta!

Hjertelig velkommen til visning!

Adresse	Holmen 34
Prisantydning	2 390 000,- + omk.
Omkostning	75 540,-
Totalpris	2 465 540,-
Felleskostnader	Kr 1 600,-
BRA-i/BRA Total	56/56 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2002
Tomt	3400 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
Telefon: 906 81 815
Mail: ms@exbo.no



INNHold



- 4 Salgsoppgave
- 17 Egenerklæring
- 56 Nabolagsprofil
- 60 Boligkjøperforsikring
- 62 Budskjema



Exbo avd. Mandal
Bryggegate 42
4514 MANDAL
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 56 kvm

BRA totalt: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 32 kvm. Entré, 2 boder, stue/kjøkken, bad/
vaskerom

2. etasje

BRA-i: 24 kvm. Gang, 3 soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3400 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er fint opparbeidet med plen,
beplantning, belegningssteiner og asfalt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht.
seksjoneringsbegjæring /sameievedtekter som kan fås
ved henvendelse hos megler.

Det er i henhold til matrikkelen noe usikre grenser, ved
oppmåling kan avvik forekomme.

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i en særdeles koselig liten havn med
flere hvite og rødmalte fritidsboliger som er bygd med
"Sørlandssjarm".

Her kan solfylte dager nytes til det fulle, like mye som
stormfulle dager innendørs.

Med en god beliggenhet i den tidligere fiskerihavna
Lillehavn i Spangereid ligger fritidseiendommene helt ut
i havgapet.

Det er mye historie som tilknytter seg området. Det er
kort vei ut til Lindesnes fyr og til Njervesanden med en
av området kanskje fineste sandstrender.

Er du glad i havet og fiske er det gode fiskeområder i
umiddelbar nærhet!

Adkomst

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

Selger

Virginija Skripkauskiene

Alvydas Skripkauskas

Innhold

Innholdsrik og fin feriebolig med gang, 2 boder, stue/
kjøkken med utgang til veranda, samt badrom/
vaskerom i 1.etg.

På loftet er det gang og 3 soverom.

Tilhørende båtplass like nedenfor hytta!

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, under
forutsetning av at dette var på eiendommen ved
besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

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

Det er parkering på felles biloppstillingsplass for hele
Lillehavn. Det er opplegg for el-bil ladning i sameiet.
Egen pris pr kw.

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.

Sameiets vedtekter ligger vedlagt i fullstendig salgsoppgave.

Salg av boligseksjon:

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Det er ikke krav til energimerking på fritidsboliger som brukes under 4 mnd i året.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Lindesnes 2026

Vann: kr. 1 719,- + forbruk i følge vannmåler kr. 13,43 pr. m³

Avløp: kr. 2 831,- + forbruk i følge vannmåler kr. 35,11 pr. m³

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

Vannmålerleie: kr. 277,- pris kan avvike etter målerens

størrelse.

Eiendomsskatt kr. 2 276,-

Lindesnes kommune fakturerer for både kommunale eiendomsgebyrer og eiendomsskatt, fire ganger i året. Standard renovasjon med papirsekker (1) Maren kr. 4865,-.

Hytterrenovasjon (kun Mandal & Lindesnes sør for E39) kr. 2544,- pr. år.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

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!

BOENHETEN

Eierbrøk

61/1772

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, vann, vedlikehold, drift brygge etc.

Sameiet kan kalle inn til dugnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1600

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bjarte Skogøy

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 463, bruksnummer 18, 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:

4205/463/18/13:

26.04.1973 - Dokumentnr: 1228 - Erklæring/avtale
Overdragelse av sameiet i sundet til T. Gabrielsen (bnr. 18)

Overført fra: Knr:4205 Gnr:463 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1988 - Dokumentnr: 5398 - Jordskifte
Grensegangssak

Overført fra: Knr:4205 Gnr:463 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2001 - Dokumentnr: 787 - Erklæring/avtale
Avtale om grunnrettigheter

Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: VAE NETT AS
Overført fra: Knr:4205 Gnr:463 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2001 - Dokumentnr: 1955 - Jordskifte
Overført fra: Knr:4205 Gnr:463 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2005 - Dokumentnr: 1869 - Jordskifte
SAK NR 24/2001-10.00
Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2002 - Dokumentnr: 3912 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 61/1772

01.01.2020 - Dokumentnr: 814296 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1029 Gnr:163 Bnr:18 Snr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert
04.06.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig kloakk. Privat vei og vann via sameiet, se
opplysninger om felleskostnader.

Vann er privat eiet og har en tilkobling via hovedledning i
fra kommunen opp ved hovedveien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplanens arealdel
2023-2035 vedtatt 07.09.2023. Hensynsone H910.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Lillehavn
- bebyggelsesplan vedtatt 07.11.2000, avsatt til: Annet
kombinert formål, Fritidsbolig/turistanlegg, felles
grøntareal, felles lekeareal, småbåthavn, småbåtanlegg,
felles parkeringsplass, felles gangareal.
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Lillehavn
- omregulering vedtatt 26.02.1998, avsatt til
friluftsområde, kjørevei, annet byggeområde Blandet
formål næring/ turistformål og industri, friluftformål.

Denne leiligheten er brukt som fritidsbolig og er regulert
som næring. Det er lagt opp til utleieplikt i
reguleringsplanen på disse leilighetene. Det har per dags
dato ikke vært noen utleie på disse, men kommunen kan
pålegge utleieplikt ifbm næring i fremtiden.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige
planer hos kommunen for området rundt eiendommen,
som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som
er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i
alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,
tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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.

Overtakelse

Etter avtale.

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

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

14 700,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

75 540,- (Omkostninger totalt)

2 465 540,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 540

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere 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.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 110 609,50 ,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Maiken Skoie
Eiendomsmegler
ms@exbo.no
Tlf: 906 81 815

Exbo avd. Mandal, Bryggegate 42

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

18.06.2026





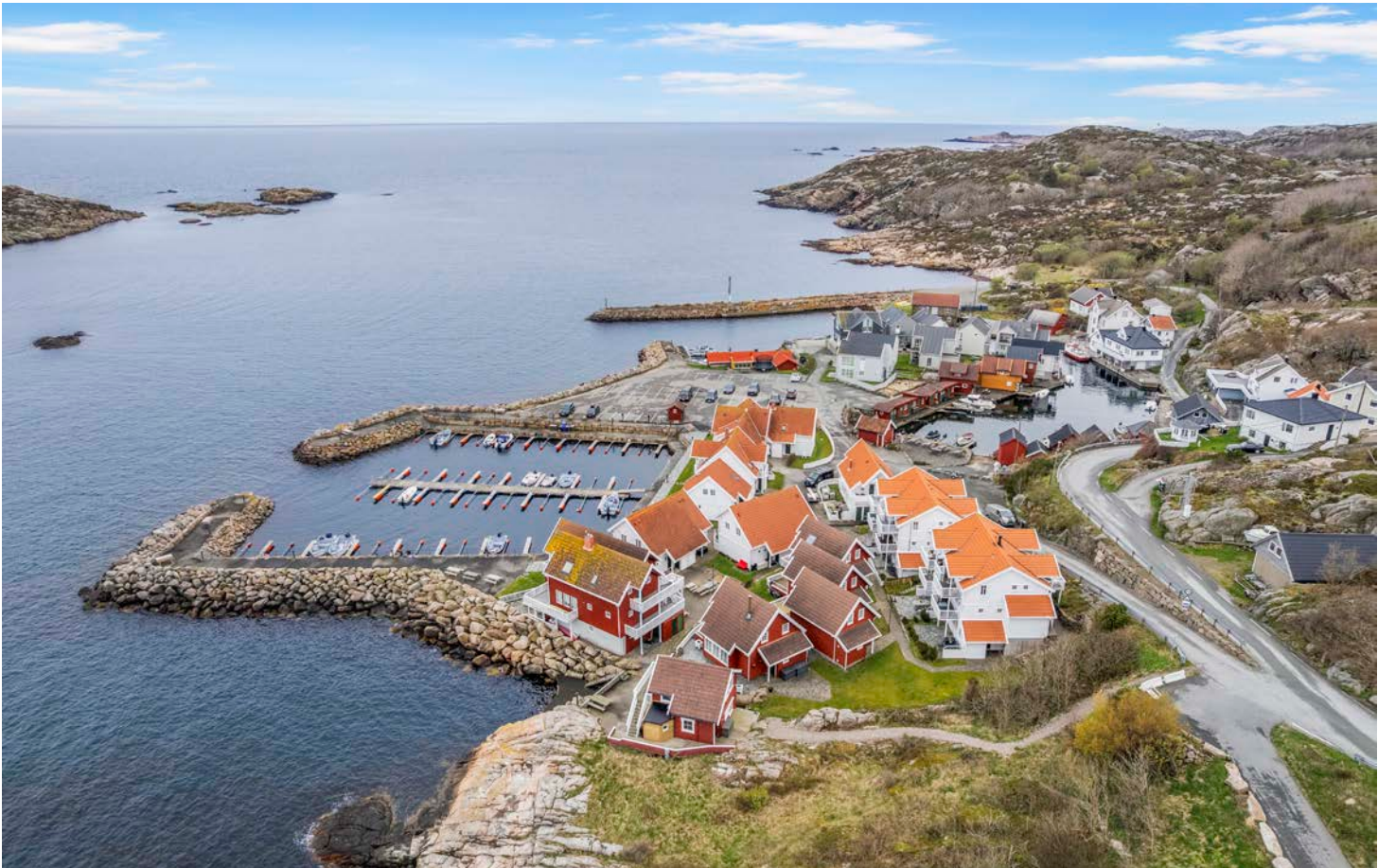












EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Mandal	
Oppdragsnr.	
1003260112	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alvydas Skripkauskas	Virginija Skripkauskiene
Gateadresse	
Holmen 34	
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	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalenr.	3818971

Document reference: 1003260112

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1003260112

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 overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alvydas Skripkauskas	4977a6886b00672a7f0ae cb33ee608a510a7475e	04.06.2026 13:47:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Virginija Skripauskiene	c6fbcf8b8e77b016735841 0f11e62aad967bc60c	04.06.2026 14:53:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1003260112

- 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

📍 Holmen 34, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

gnr. 463, bnr. 18, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 09.06.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 20835-2067

Referansenummer: ST1682

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Lindesnes Takst AS

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

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.

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

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik

Uavhengig Takstingeniør

leif@lindesnestakst.no

412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligene 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger i Lillehavn Lindesnes Kommune. Ligger idyllisk til like ved brygga i Lillehavn. Det er flotte turterreng for friluftinteresserte og kun kort biltur ti Lindesnes fyr og Spangereid sentrum med Spangereidkanalen og Båly Havn.

Innholdsrik hytte over 2 etasjer med 3 soverom og romslig terrasse.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Mottatte tegninger fra kommunalt arkiv stemmer overens med dagens planløsning.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Ett soverom er lite i volum.
- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales el-tilsyn av elektrisk anlegg.
- Det mangler lekkasjesikring på VVS tank og rør i rør anlegget.
- Det er svellinger i dørblad til terrasse.
- Brannslukningsapparat er fra byggeår og det mangler røykvarsler i 2 etasje.
- Det mangler snøfangere på taket.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Idyllisk beliggenhet like ved havna i Lillehavn og med kort vei til Lindesnes fyr.
- Veranda etablert utenfor stue.
- Flislagt baderom.
- 3 soverom.

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

Lykke til på visning.

Arealer

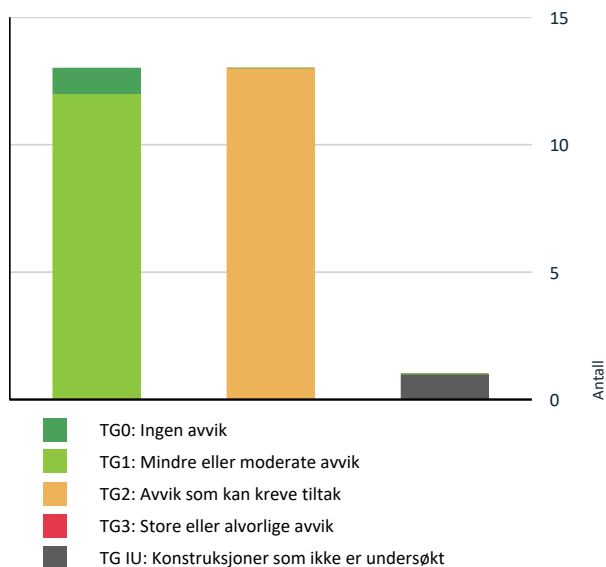
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig i Lillehavn i Lindesnes kommune. Det er foretatt fuktsøkning på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaring samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av fritidsboligen på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



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



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



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



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



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



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



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



Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



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



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



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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2001

Anvendelse

Fritid.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Taktekke med betongtakstein og undertak av OSB plater og papp.
Overflater er fra byggeår.
Det er ikke påvist avvik i synlige overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plast takrenner med nedløp som ledes til system.
Det er montert renne mellom hytter som er noe mosegrodd . er ikke videre inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere snøfangere på taket.
Inspiser taket og gjennomføringer jevnlig for å avdekke utettheter i en tidlig fase.
Beslag mellom hytter bør rengjøres og inspiseres minst en gang hvert år for å tidlig kunne avdekke eventuelle avvik.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting , utlekting, musebånd samt malt liggende trekledning.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.
Bemerk uansett at kledning er 25 år og svekkelser kan forekomme de neste årene pga. alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretak med mønedrager.

Konstruksjon er stort sett skjult men det er luke på loftet hvor det er foretatt inspeksjon med lysing inn i konstruksjonen.

Det er observert luftespalte mellom taksperr.

Det er ikke etablert luftespalte i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert luftespalte i gesimskasser for god gjennomlufting av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres luftespalte i gesimser for god gjennomlufting via vegg og videre til taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vinduer er trege i hengsler.

Takvinduer er 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøre hengsler i vinduer.

Takvinduer har oppnådd mer enn halvparten av levetid og bør inspiseres jevnlig.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør og dobbel terrassedør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er svellinger i dørblad til terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegle dørblad for lengst mulig levetid men det kan ikke utelukkes skifte av terrassedør de neste årene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse utenfor stue.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte terrassebord er slitt og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Etterbehandle overflater for lengst mulig levetid.
Enkelte bord må vurderes å skiftes den neste tiden.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulver med parkett i 1 etasje og furgulv i 2 etasje.

Vegger og tak med trepanel.

Overflater er jevnlig vedlikeholdt gjennom årene.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med furgulv

Gulv på grunn med betongstøpt plate.

Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist vesentlige avvik.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Furutrapp fra byggeår.

Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Boddør skrapet mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra byggeår med fliser på gulv og vegger.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegg samt panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler forsegling av rørgjennomføringer i servantskapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsegle gjennomføringer.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Total fall fra dør til topp sluk er 8 mm.

Fall inne i dusjsone er på 5 mm.

oppkant ved dør er på 10 mm men med ukjent løsning på membran.

Tett bunnskinne rundt dusjvegger sperrer inne sluk for eventuelle lekkasjevann fra andre installasjoner i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tett bunnskinne for dusjdører sperrer inne sluk for eventuelle lekkasjevann fra andre installasjoner.

Det er totalt 8 mm fall til sluk fra dør.

Det er en sprekk i flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
 - Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
 - Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
 - Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
 - Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Skifte ut flis ved dør ved behov.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjhjørne med synlig membranmansjett bak klemring.

Ukjent utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år og levetid er oppnådd i 2026.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig for valgt løsning for tettesjikt.

Membran har snarlig oppnådd forventet levetid og det

må påberegnes utskifting av tettesjikt den neste tiden.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap, toalett samt dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin er etablert.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg samt tilluft via topp dørkarm.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og hjørneinnredning på kjøkken.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

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

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilator er 25 år gammel og har oppnådd en alder hvor skader/svekkelser lett kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator er av eldre type. den virker på befaringsdagen men uti fra alder kan skader/defekter oppstå men dette kan ikke tidfestes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.
Samling av rør plassert i bod under trapp.
Stoppekran etablert inne i samme bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har en forventet levealder på ca. 50 år.
Det er ikke påvist sluk i boden eller annen lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjoner for varsling av eventuelle lekkasjer i området rundt rør i rør samlinger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting over tak i luftehatt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS tank fra 2016 på ca. 116 liter plassert i bod under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i bod under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Waterguard bør monteres sammen med rør i rør systemet.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i bod ved inngang.
Pga. kjøleskap så er det ikke tilgang til skapet. Det er ikke gitt opplysninger om avvik i systemet.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.
Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt.
Gulv ligger ca. 30 cm over terreng.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer med støpt betongplate.
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendom med naturlig drenerende terreng .

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.
Inntak for vannledningsnett er synlig i bod.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Hytte bygget i 2001 i klynge med andre hytter i Lillehavn i Lindesnes . Følgende avvik HMS:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

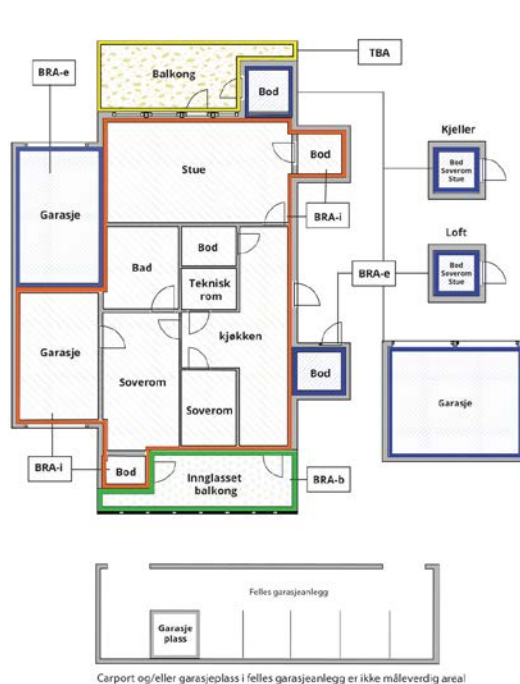
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtteknisk 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

Fritidsbolig

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)				
Etasje 1	32			32	23		32
Loft	23			23		5	28
SUM	55				23	5	60
SUM BRA	55						

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	463	18		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmen 34

Hjemmelshaver

Skripkauskas Alvydas, Skripkauskiene Virginija

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Lillehavn i Lindesnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område for Lillehavn i Lindesnes kommune.

Om tomten

Ligger i sentrum av Lillehavn.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

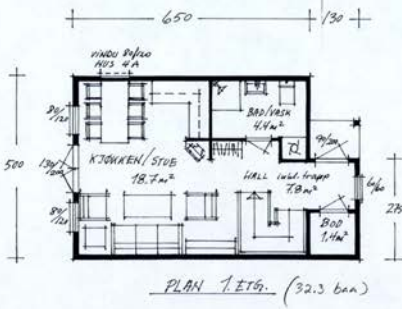
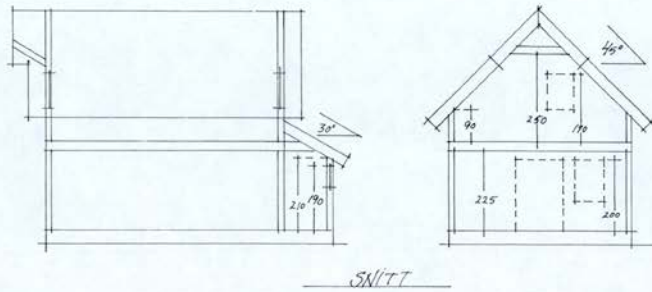
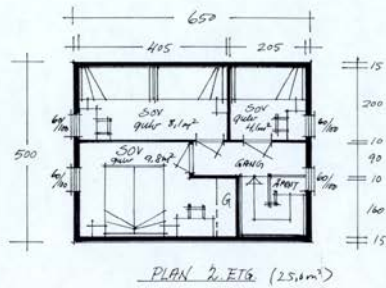
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklæring/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/ST1682>

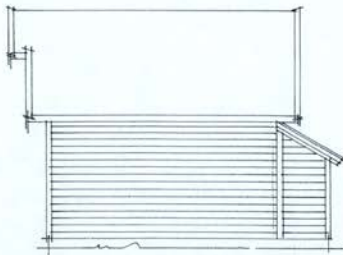
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SØKKAP 45	FRITIDSHUS LILLEHAVN
HUS NR. 4 A,B,C	
1:100	
FRANK WIGBRETHSEN	13/11-00

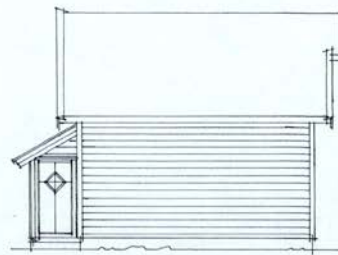
TEGN 103.



ØST



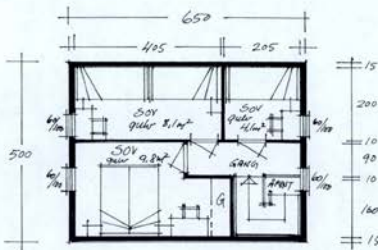
SYD



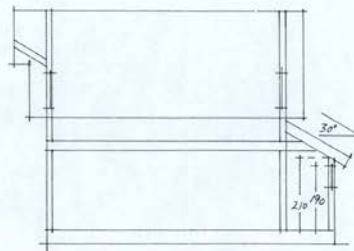
VEST



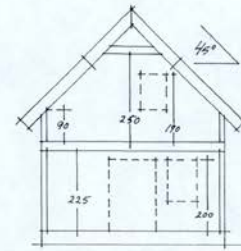
NORD



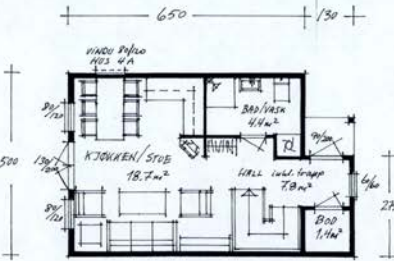
PLAN 2. ETG. (25.1 m²)



SNITT



UNDERSKEDT NOKMUNE
SERVISENTORET
2. NOV 2000
ARBEJDE
TID
LØB



PLAN 1. ETG. (32.3 m²)

SØKKAPP 95 FRITIDSHUS LILLEHAVN
HUS NR. 4 A,B,C
1:100
FRANK INGEBRETHSEN 13/11-00

TEGN 103.

12/13

VEDLEGG 5

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Lillehavn Marina

1. Navn, adresse og formål

Sameiets navn er Lillehavn Marina og har adresse Lillehavn, 4512 Lindesnes, Lindesnes kommune.

Sameiet er på eiendommen gnr. 163 bnr. 18 i Lindesnes kommune. Sameiet består av fritidsboliger .

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser i, og administrasjon av, eiendommen gnr. 163 bnr. 18 (bnr. kan bli endret i forbindelse med ny forestående oppmåling) i Lindesnes med hensyn til fellesanlegg og fellesutstyr av enhver art.

2. Råderett

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte forutsatt at eierne overholder bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonene kan ikke omsettes uten sammen med den rett til båtplass den enkelte seksjonseier måtte ha i henhold til egen avtale mellom og Sørkapp AS.

Ved overdragelse av seksjonen er erverver bundet av de vilkår som fremgår av de til enhver tid gjeldende vedtekter. Overdrager skal orientere erverver om vedtektene. Både overdrager og erverver skal melde fra til sameiet og Sørkapp AS straks en seksjon er overdratt.

Eier av seksjonene, foreløpig benevnt som nr. 1,2,3 og 6 har rett til reseksjonering av sine seksjoner og til eventuelt å endre formålet for seksjonen og senere reseksjonerte enheter mellom næring og bolig uten innsigelser fra kjøper og/eller senere erververe av kjøpers seksjon. Retten til reseksjonering innbefatter rett for eierne av nevnte seksjoner til å bestemme både antallet og størrelsen på nye seksjoner samt fordeling av disse seksjonenes sameiebrøk av den opprinnelige seksjonen, jfr. vedtektenes bestemmelser om dette, jfr. D.

Både for utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og utvendige installasjoner som for eksempel gjerder skal samtykke fra sameiets styre innhentes. Styret kan ikke nekte å gi samtykke uten saklig grunn og heller ikke ved endringer som naturlig må kunne gjennomføres av seksjonseierne i forbindelse med forhold/endringer som nevnt i forrige avsnitt.

Den enkelte sameier har for øvrig total og eksklusiv enerett til bruk av hele sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for, og vanligvis blir brukt til.

13/13

Lillehavn Marina
gnr. 163 bnr 18
i Lindesnes kommune

Bestemmelse vedrørende næringsseksjonene; Snr. 1-12.

Sørkapp AS vil drive næringsvirksomhet med utleie av seksjonene 1 -12. Disse seksjonene har et bruksareal på ca 500 kvm. Totalt består eiendommen av 32 seksjoner med et bruks areal på ca 1770 kvm.

Ved salg av næringsseksjonene så vil følgende klausul bli lagt til i kontrakten:

"Kjøper er inneforstått med at denne seksjonen ikke kan benyttes som en boligseksjon/fritidsseksjon, men kun kan benyttes til næringsvirksomhet gjennom utleie. Kjøper er videre forpliktet til å undertegne en uoppsigelig leicavtale med Sørkapp AS som går ut på at Sørkapp AS leier enheten av kjøper. Sørkapp AS forplikter seg videre til å drive næringsvirksomhet gjennom videreutleie av disse seksjonene på kommersielt basis."

Endring² av 2. og 3. avsnitt ovenfor krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Endring av 4. avsnitt krever tilslutning fra eierne av de der nevnte seksjoner i den grad endringen vil angå den enkelte der nevnte eier

3. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon normalt og tilfredsstillende vedlike innvendig. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold hos sameier, er sameieren ansvarlig for ethvert tap og skade som måtte være forårsaket av det manglende vedlikeholdet. Ved manglende vedlikehold hos en sameier kan styret etter to måneders skriftlig varsel, la dette utføres for sameierens regning. I påtrengende tilfeller kan vedlikeholdet utføres for sameierens regning uten forhåndsvarsel.

Utvendig vedlikehold og renhold/rydding påhviler sameiet som etter egen avtale med Sørkapp AS har overlatt ansvaret for det til Sørkapp AS, i henhold til egen avtale. Dog skal innvendig vedlikehold og renhold av trapper og trappeoppgang i det enkelte bygg alene påhvile eierne av seksjonene i det enkelte bygget.

4. Vedlikeholdsutgifter

Den enkelte sameier skal betale et å kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av fremtidige oppussings- og renholds- og felleskostnader. Størrelsen på beløpet fastsettes etter sameiebrøken. Dersom sameiermøtet bestemmer det, kan dette beløpet også dekke avsetning på midler til andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale innkreves kvartalsvis og forskuddsvis til dekning av fellesutgiftene.

Dekning av evt. øvrige fellesutgifter dekkes på tilsvarende måte.

Dersom den kvartalsvise betalingen viser seg å være for liten i forhold til påløpende utgifter, er styret berettiget til, når det måtte være, å innkreve ytterligere betalinger fra sameierne til dekning av utgiftene.

5. Organisering - signatur

Alle seksjonseiere er medlemmer av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon.

Det øverste organet i sameiet er sameiermøtet. På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Sameiermøtet skal velge et styre på minimum tre medlemmer.

Sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer av styret i fellesskap.

6. Sameiermøtet

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sameiermøtet skal holdes på eiendommen og innkalles av styret, med minst 14 dagers varsel.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering. Valg av to sameiere til å signere protokollen samt evt. valg av møteleder, jfr. pkt. 6. ledd.
2. Styrets årsberetning

3. Fastsettelse av årsregnskap og budsjett, herunder størrelsen på innbetalingen til sameiet fra seksjonseierne.
4. Valg av styre, herunder leder samt valg av revisor
5. Godtgjøring til styre og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. En seksjon gir en stemme. En sameier har også rett til å ha med seg ektefelle og/eller samboer, eller en annen nærstående til å bistå seg under sameiermøtet, samt rett til å ha med seg en rådgiver.

En sameier kan også være representert med fullmektig med skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor, eller to styremedlemmer eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig skje med minimum sju dagers varsel. Den skal være skriftlig og inneholde de saker som skal tas opp.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Dersom denne ikke er til stede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal leses opp av møtelederen og signeres av denne og minst to øvrige sameiere, valgt av sameiermøtet til å signere.

Beslutninger og vedtak som treffes av sameiermøtet krever alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i eierseksjonsloven. Endring av vedtektene krever dessuten at Sørkapp A.S samtykker til endringene så lenge Sørkapp A.S eier seksjon(er) i sameiet eller feriesenteret forøvrig.

7. Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ha et styre som består av fra 3 til 5 medlemmer, etter årsmøtets nærmere beslutning. Ett styremedlem med personlig varamann skal velges av og blant eier næringsseksjonene (1,2,3 og 6) .

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. I innkallingen skal det angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallingsfristen er en uke, men kan i saker som haster forkortes etter behov.

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og evt. vedtak fattet av sameiermøtet.

Sørkapp AS skal være forretningsfører for sameiet i henhold til egen inngått avtale om det. Det tilligger styret å påse at Sørkapp AS utfører sine plikter i henhold til avtalen. Styret skal herunder påse at regnskapsførselen er ordentlig og tilstrekkelig og sørge for at regnskapet hvert år revideres av revisor valgt av sameiermøtet i god tid før ordinært sameiermøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Styrevedtak treffes med simpelt flertall og ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

8. Heftelser

Sameierne hefter utad solidarisk for felles utgifter og forpliktelser, mens de innad (seg i mellom) hefter i henhold til sin sameiebrøk.

9. Sikkerhet

De andre sameierne har panterett i den enkelte sameiers seksjon for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Denne panteretten har legalpant for et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Mislighold

Hvis en sameier, til tross for skriftlig advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens §26. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

11. Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig og gjentatt plage og/eller sjanse og/eller ulempe for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kap. 13, jfr. eierseksjonslovens §27.

12. Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.1997 nr. 31, med evt. senere endringer til enhver tid.

13. Tvistesaker

Enhver tvist mellom sameierne om forståelsen av disse vedtektene eller om forhold mellom partene for øvrig skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvist avgjøres ved de ordinære domstoler med eiendommens verneting.

Lillehavn, den . . 2001

ORDENSREGLER FOR SAMEIET LILLEHAVN MARINA

Generelt

For å oppnå et best mulig positivt miljø er det viktig at samtlige som oppholder seg i området opptre i samsvar med vanlige normer for godt naboskap og bidrar til at fellesarealene holdes i god stand og orden. For å oppnå dette er det nødvendig at man følger gjeldende husordensregler og ellers opptre mest mulig hensynsfullt ovenfor de øvrige beboerne på feltet.

Den enkelte eier er ansvarlig for at familie og leietagere som benytter leiligheten, samt besøkende, gjøres kjent med husordensreglene og retter seg etter disse.

1. Støy

Bruk av leiligheten må foregå på en slik måte at naboene så vidt mulig ikke forstyrres. Det er særlig viktig at ikke radio, fjernsyn og musikkanlegg stilles så høyt at lyden trenger inn til naboer. Etter kl. 23.00 må man unngå støy på terrassene og etter kl 24.00 må man unngå støy i husene.

2. Parkering

Felles parkeringsplass er på området sør for bebyggelsen, det er totalforbud for parkering på området mellom husene, kun på/av-lessing er tillat. Dette fordi vi både ønsker et bilfritt område og det er et viktig tiltak i forbindelse med brannsikring.

3. Fiskerensing

Ved rensing av fisk er oppsatte sløyebenker til allmenn bruk. Fiskeavfall kastet i sjøen på utsiden av moloen. Sløyebenkene skal rengjøres etter bruk og alle redskaper fjernes fra benkene.

4. Søppel

Søppel kastes i gjenvinningskontainere på ytre molo. Det sorteres papp/papir, Glass og metall, matavfall og restavfall. Kontainere er tilgjengelige på ytre molo gjennom hele sesongen, i vintersesongen må søppel tas med til gjenvinningsstasjon i Spangereid (ved Vikingland) for gjenvinning der. Dersom kontainere er fulle tas søppelet med til neste gjenvinningsstasjon, søppel skal ikke settes på utsiden av kontainere.

5. Bruk av båt

Husk alltid redningsvester. Ved eventuelt utleie skal det følge med tilstrekkelig antall redningsvester. Ellers så oppfordres hver enkelt til å følge sjøvettreglene. Mange ulykker med mann over bord kunne vært unngått med litt forberedelse og øvelse. En rekke mindre fritidsbåter mangler utstyr for å få seg selv eller andre om bord fra sjøen. Mannskapetets sikkerhet er skipperens ansvar. Derfor bør fritidsbåteierne tenke gjennom hvordan slik situasjoner kan løses for sin egen båt. La oss sørge for at sikkerheten blir i varetatt i Lillehavn Marina, slik at vi unngår tragiske ulykker. Sjøvettreglene bør gjøres "synlige" i hver leilighet. Ellers så må en være svært aktsom når en kjører inn i moloen, det kan være badende i vannet like innenfor moloåpningen.

Sjøvettreglene

1. Tenk sikkerhet

Kunnskap og planlegging reduserer risikoen og øker trivselen.

2. Ta med nødvendig utstyr

Utstyret må holdes i orden og være lett tilgjengelig.

3. Respekter vær og farvann

Båten må bare benyttes under egnede forhold.

4. Følg sjøveisreglene

Bestemmelsene om vikeplikt, hastighet og lanterneføring må overholdes.

5. Bruk redningsvest eller flyteplagg

Det er påbudt å ha på seg flyteutstyr om bord i fritidsbåter under 8 meter. Fritidsbåter f.o.m. 8 meter skal ha egnet flyteutstyr til alle om bord.

6. Vær uthvilt og edru

Promillegrensen er 0,8 når du fører fritidsbåt under 15 meter.

7. Vis hensyn

Sikkerhet, miljø og trivsel er et felles ansvar.

6. Bading

Ved bading fra flytebryggen må man ta i betraktning at strømmen kan være sterk utenfor moloåpningen, samt være oppmerksom på at båter vil/kan komme inn i havnebassenget.

7. Fisking

Det gjøres oppmerksom på at for utenlandske statsborgere er kun stangfiske tillatt.

8. Brannsikring

Alle leiligheter skal ha nødvendige brannslukningsapparater og til enhver tid fungerende røykvarslere.

9. Båtplass

Seksjonseiere skal ikke lagre noe eller ha løsøre liggende noe sted på moloen i tilknytning til sin båtplass.

10. Fasadeendring

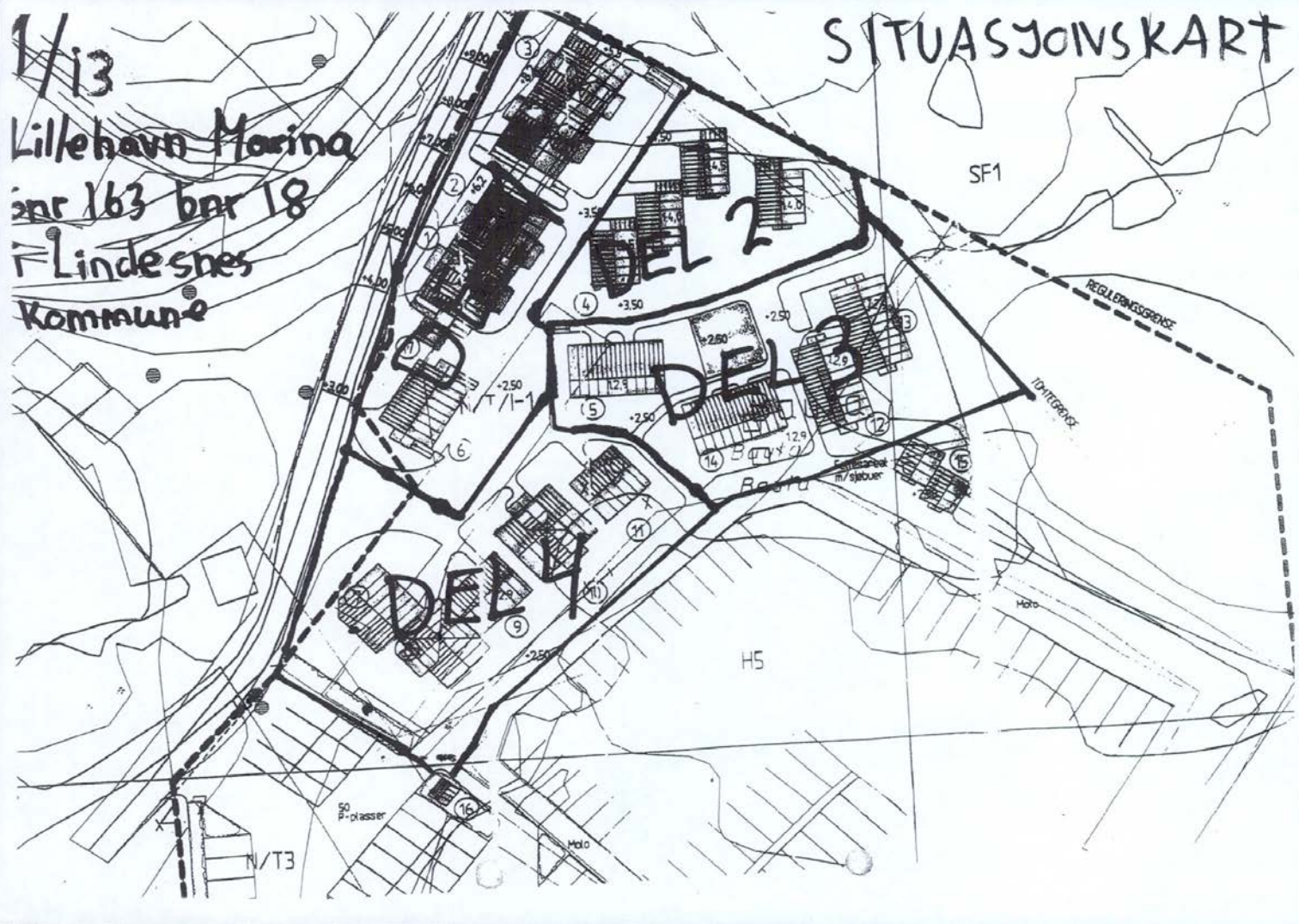
Seksjonseiere kan ikke uten samtykke fra styret montere markiser eller annen solskjerming. Det kan heller ikke monteres egen parabol på den enkelte seksjon. Utvendig skal sameiets standardfarger benyttes. Ingen fasadeendringer kan utføres før etter godkjenning av styret.

HUSK Å INFORMERE EVENTUELLE LEIETAKERE OM SAMEIETS ORDENSREGLER

1/13

Lillehavn Marina
nr 163 bnr 18
Lindesnes
Kommune

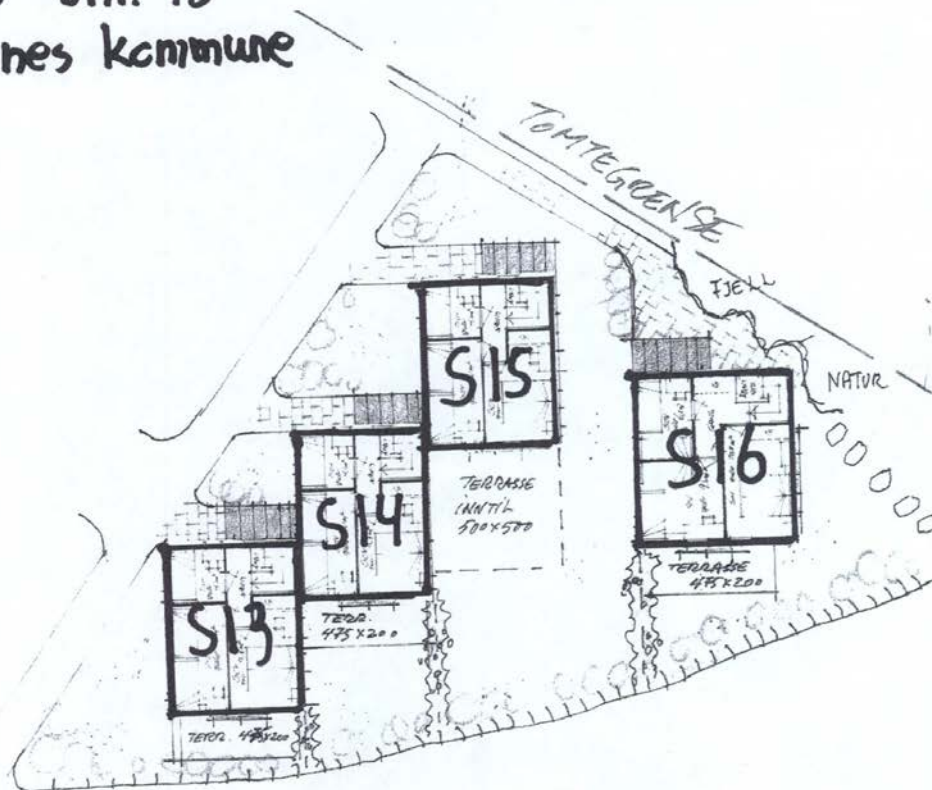
SITUASJONSKART



6/13

Lillehavn Marina
Gnr 163 bnr. 18
i Lindesnes kommune

DEL 2 2. etasje
MÅL: 1:200





BEREKNINGSPLAN FOR N/T3-1, H5, H2

LILLEHAVN

LINDENES KOMMUNE m / illustrasjon

BYGGEOMRÅDER (§5.1)
Fritidsboliger / turiststuegg

TRAFIKKOMRÅDER (§5.3)
PARKERINGSPLASS FELLES

SPECIALOMRÅDER (§5.6)
KULTUR-OMRÅDE
SMÅBÅTHAVN

FELLESOMRÅDER (§5.7)
FELLES ATOMST
GÅNVEI
LEKEPlass
GRØNTANLEGG

ANDRE SYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING
TØNTEGRENSE
FORNÅLSGRENSE

EKISTERENDE BYGNINGER
BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

FORREHANDLING

DATE

SIGN

REVISJONER

DATE

SIGN

A Endret bygg 7-11 og 12.13

Muto lagt inn som bygget

6.11.00

KK

OPDRAGS NR.
TEKNIKK NR.
OPDRAGSANSVARLIG
DOKUMENT NR.

20137

01

K. Kalleberg

DI

DATE 03.10.00

MÅLSTOKK 1:500

0 10 20 30



Asplan Viak



Rev. A



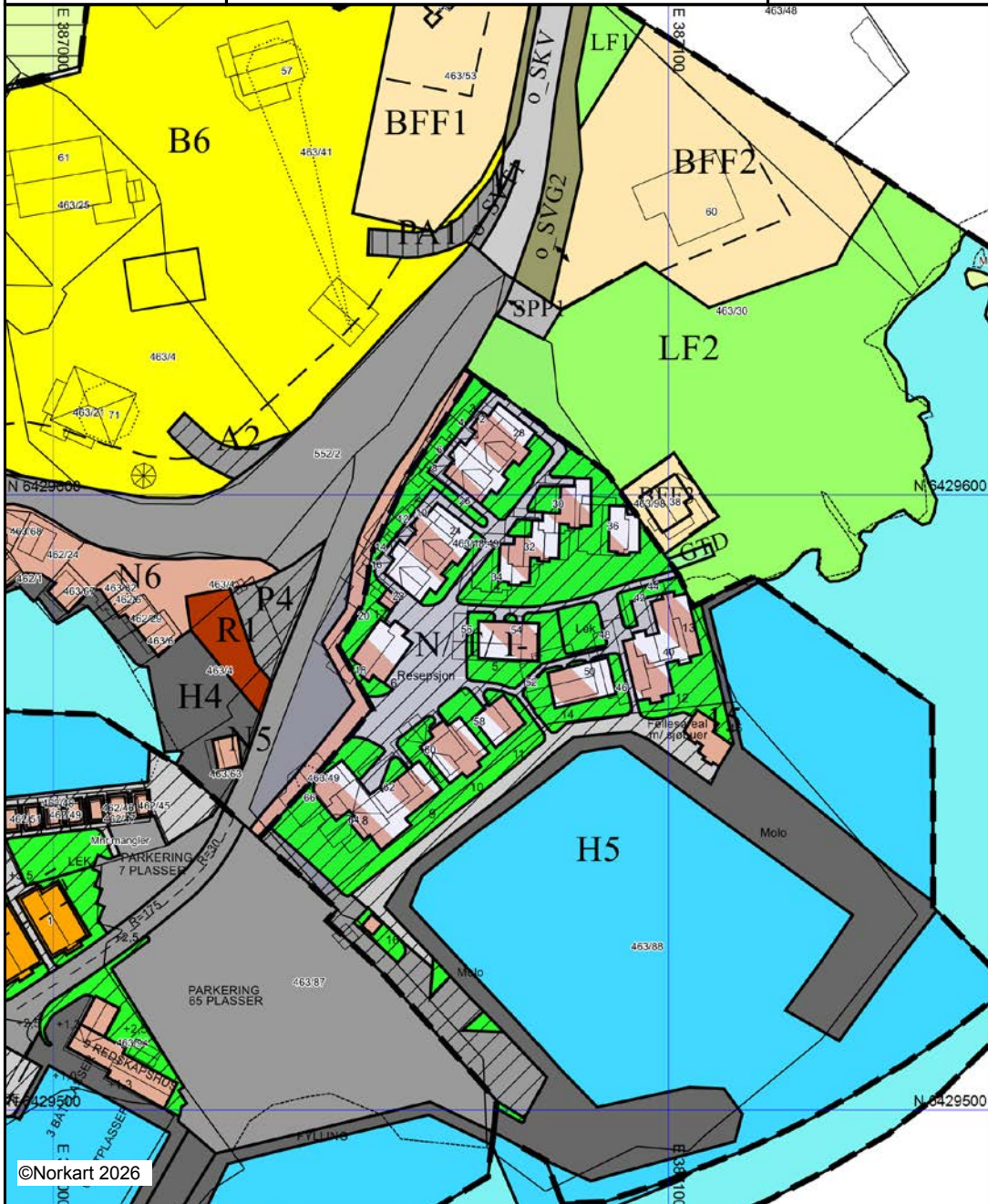
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 463/18/0/13
Adresse: Holmen 34
Utskriftsdato: 30.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Havneområde (landdelen)
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Annettrafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Annetfriområde
-  Småbåthavn

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Frittliggende fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, teknisk anlegg
-  Annen veggrunn, grøntareal
-  Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turdrag

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

-  Friluftsfelt

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Holmen 34

Avstand til sjø

30 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 20 min	🚗
🚏	Lyngdal rutebilstasjon	27 min	🚗
	Totalt 8 ulike linjer	25.9 km	
🚏	Lillehavn kryss	8 min	🚶
	Linje 203	0.7 km	
🚏	Fjellskår	14 min	🚶
	Linje 203	1.1 km	

Avstand til byer

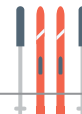
Lyngdal	26 min	🚗
Mandal	39 min	🚗
Kristiansand	1 t 5 min	🚗
Grimstad	1 t 37 min	🚗
Stavanger	2 t 51 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Lindesnes Fyrmuseum	4 min	🚗
🚗	Spangereidhallen	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn



Aktiviteter

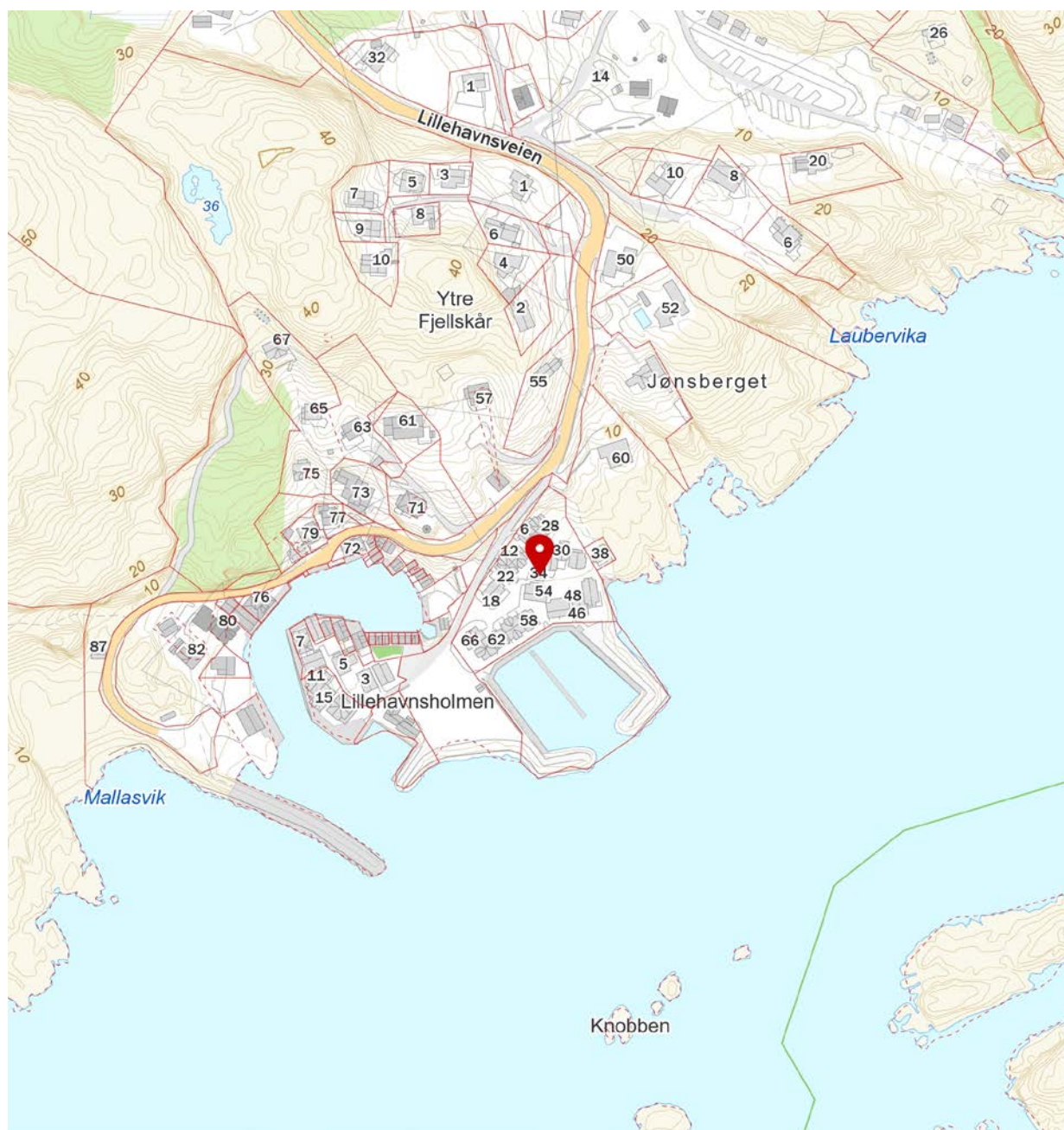
Lindesnes Kystkultursenter	6 min	🚗
Spangereidkanalen	10 min	🚗
Rosfjordsanden	23 min	🚗
Rosfjord Strandhotell - aktiviteter	23 min	🚗
Sørlandsbadet	24 min	🚗
Lyngdal kino	27 min	🚗
Kvavik Friluftsområde	27 min	🚗
Lucky Strike Bowlingsenter	28 min	🚗

Sport

⚽	Spangereid grusbane - 11er	8 min	🚗
	Fotball	8.4 km	
⚽	Spangereid friidrettsanlegg	8 min	🚗
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8.8 km	
🏊	Shapes Lindesnes	25 min	🚗
🏊	Sørlandsbadet trening	25 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Spangereid	10 min	🚗
Post i butikk, søndagsåpent	9.1 km	
Spar Vigeland	24 min	🚗



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, 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!

Maiken Skoie

T: 906 81 815

ms@exbo.no

Følg oss på 