

aktiv.

Postveien 53 (leilighet 1 og 2), 4563 BORHAUG

**Bispen - Nytt prosjekt m/helt unik  
sjø og havutsikt! Klart for  
innflytting.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjørn Skjæveland

**Mobil** 957 97 331

**E-post** bjorn.skjaveland@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 790 000 - 3.990.000,-  
**Omkostn.:** Kr 10 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 800 990 - 4 000 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 500,- Stipulert.  
**Selger:** Thor Sverre Johnson Larsen  
Belen Goopio Larsen

**Salgsobjekt:** Leiligheter  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 78/78 kvm  
**Tomtstr.:** 1031.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 33, bnr. 167  
**Snr.** 3,4  
**Oppdragsnr.:** 1408240261

## Bispen - Nytt prosjekt m/ helt unik sjø og havutsikt! Klart for innflytting.

Helt nye leiligheter med fantastisk beliggenhet - utsikt ut i havgapet! Vannbåren varme i alle rom utenom soverom. Downlights i tak i gang, stue/kjøkken og bad. Flott Strai kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Store vindusflater i front som slipper inn godt med lys. Det er god plass til både spisegruppe og sittegruppe i stue/kjøkken og her er også utgang til terrasse på 14 kvm. som har nydelig utsikt utover sjøen.

Gang og bad har flislagt gulv. Bad har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Nærområdet tilbyr flotte turmuligheter med nydelige naturopplevelser. Vakre solnedganger ved Lista-fyr, strender, båthavn med gjestehavn, sykkeltraseen Vita Velo og lang kyststi. Fantastiske surfe og kiting muligheter i området.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Forbrukerinformasjon .....	66
Budskjema .....	67



Digitalt møblert!



Digitalt møblert!



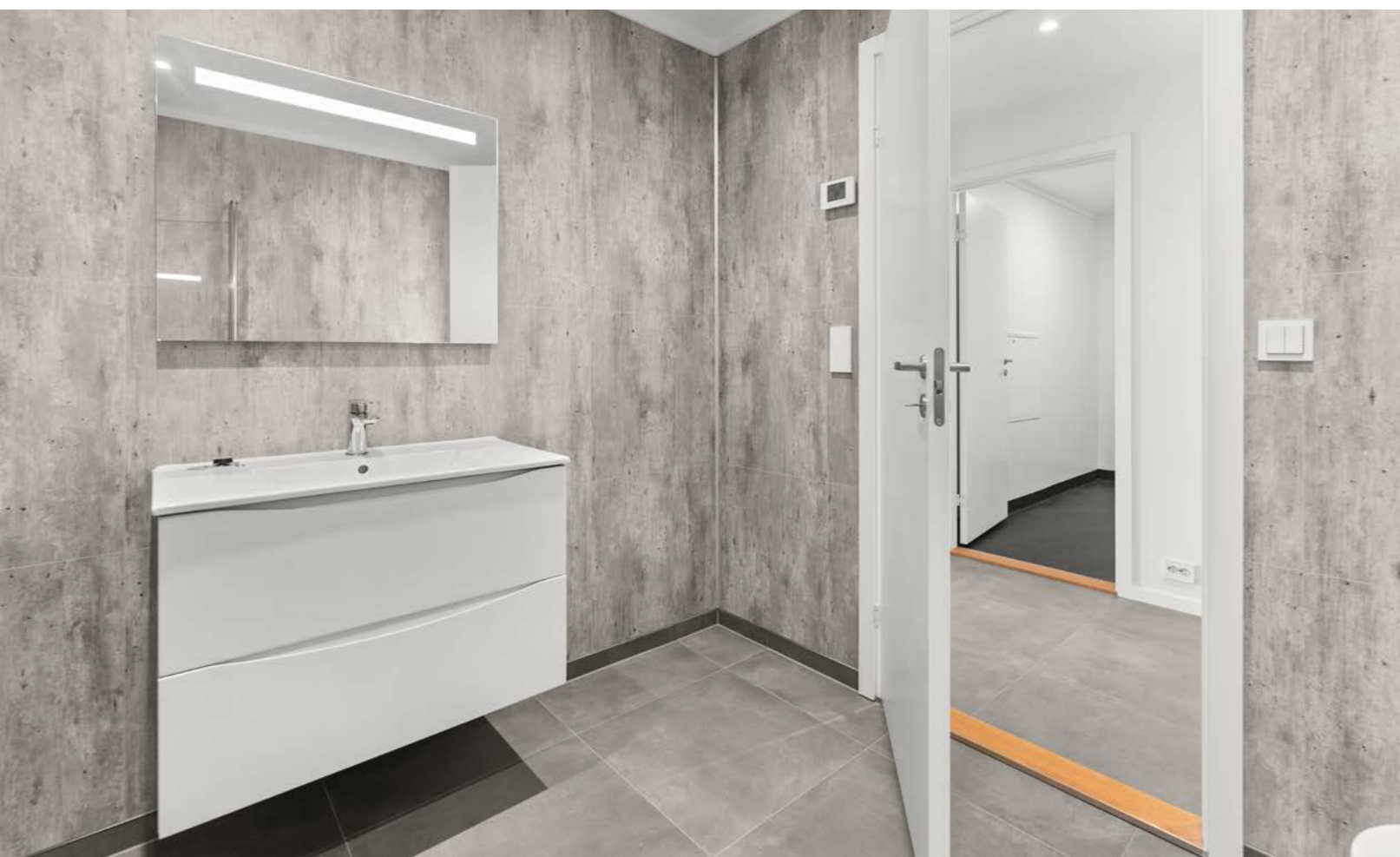
Digitalt møblert!



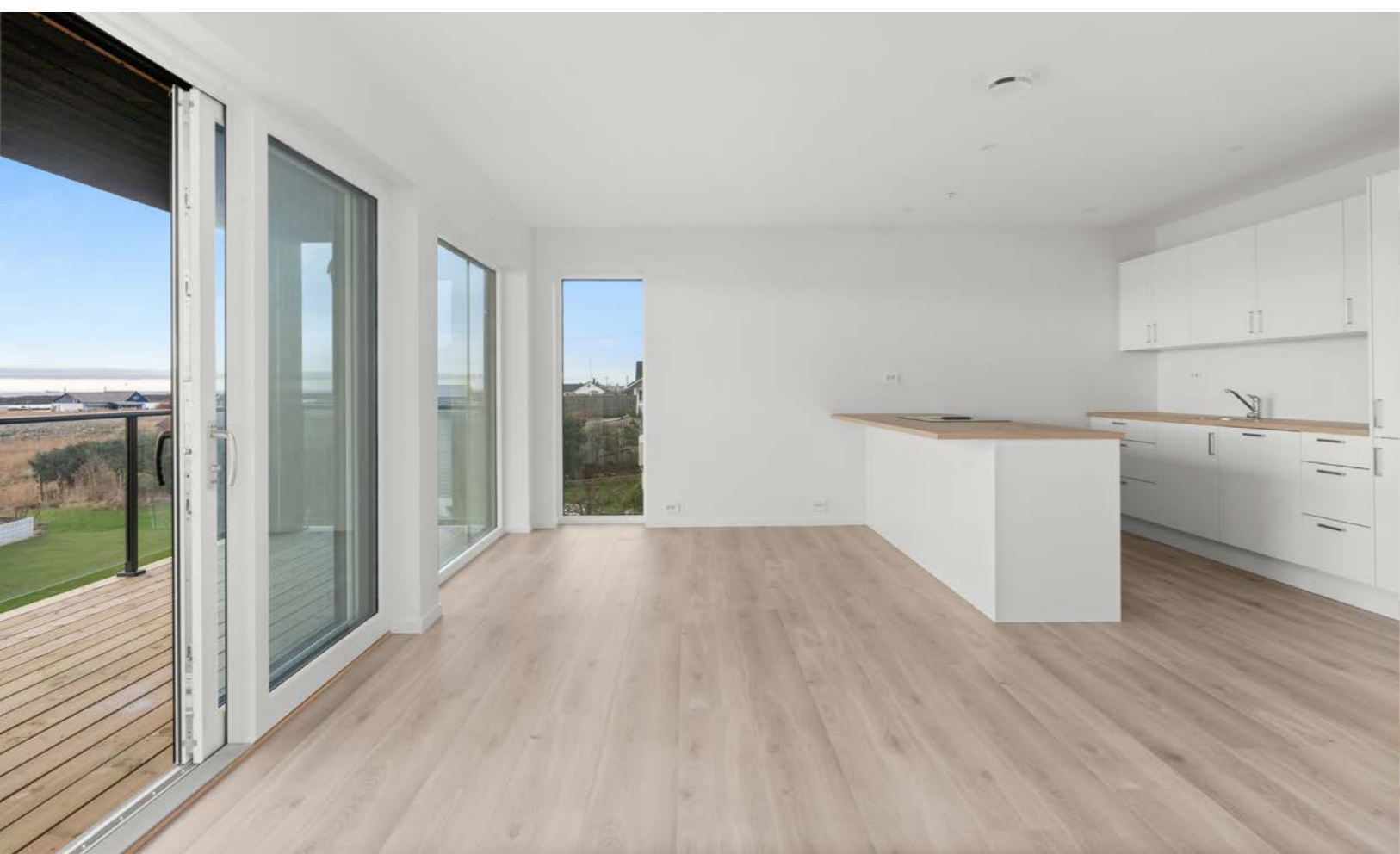
Digitalt møblert!

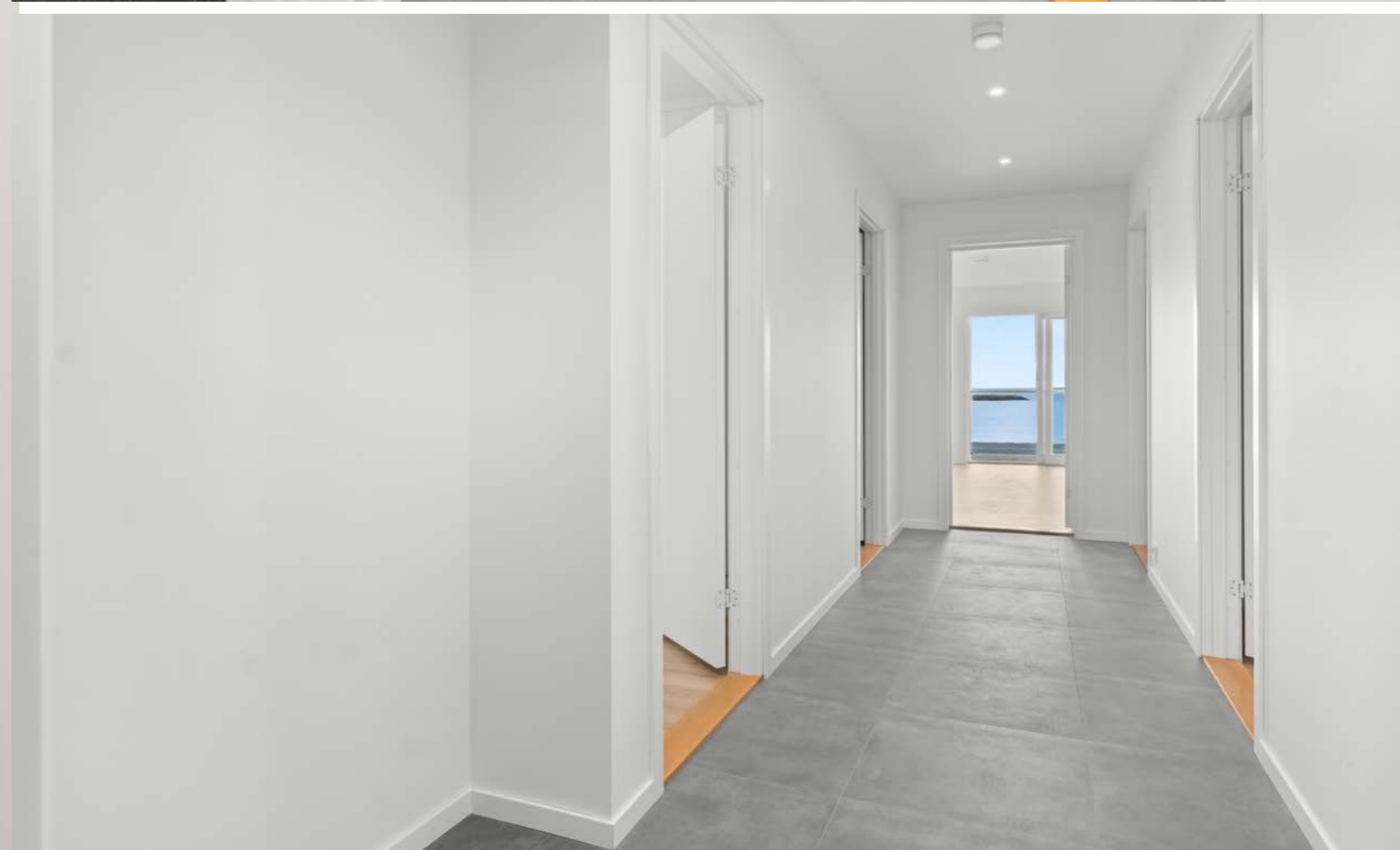


Digitalt møblert!











# Plantegning

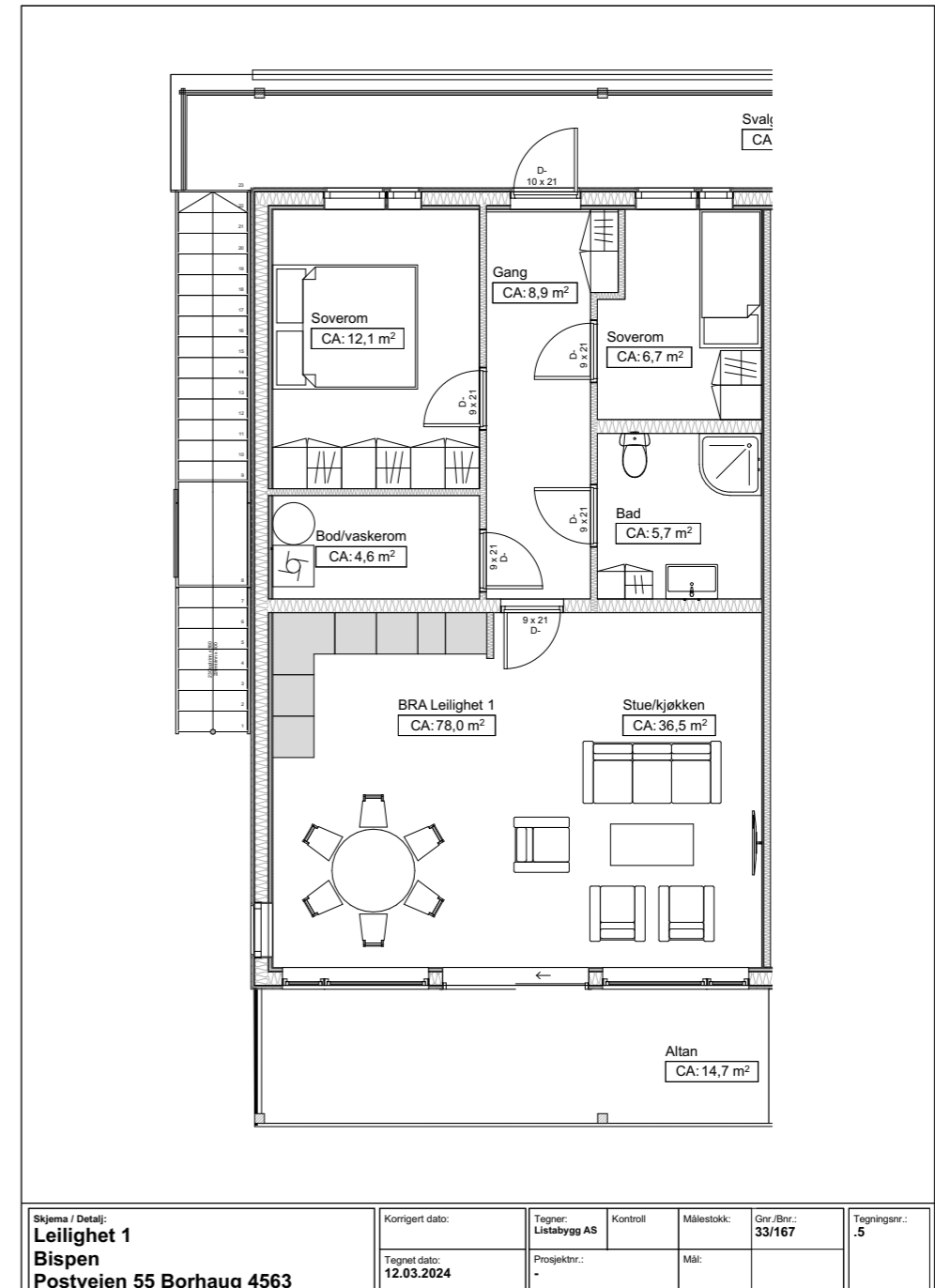
2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 78 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod/vaskerom og gang.

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m<sup>2</sup> terrasse med utgang i front fra kjøkken/stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1031.8 m<sup>2</sup> Fellestomt for sameiet

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Hele eiendommen er asfaltert. Medfølger en garasje plass og bod i kjeller.

### Beliggenhet

Ligger rett ved sjøen - En suveren beliggenhet med utsikt ut i havgapet.

Bispen-stranda som nærmeste nabo. Bispen er en populær liten sandstrand som benyttes både av fastboende og turister.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk på "Joker" i Borshavn og "Sjø" med fisk og skaldyrutsalg, samt take-away fra Havnekoisken.

Nærområdet tilbyr flotte turmuligheter med nydelige naturopplevelser. Vakre solnedganger ved Lista-fyr, strender, båthavn med gjestehavn, sykkeltraseen Vita Velo og lang kyststi. Fantastiske surfe og kiting muligheter i området

Restauranten som er i 1 etg. er i utgangspunktet tenkt å være bar drift på vinterhalvåret og full restaurant drift på sommerhalvåret. Men dette kan det komme endringer på.

Fra Farsund tar du inn på 43/ Nordre vei. Følg veien til du ankommer Borhaug, følg veien videre og finner bygget på venstre side, rett ved Bispen-stranda.

### Adkomst

Fra Farsund tar du inn på 43/ Nordre vei. Følg veien til du ankommer Borhaug, følg veien videre og finner prosjektet på venstre side, rett ved Bispen-stranda.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Borhaug barnehage: 0,5 km.

### Skolekrets

Borhaug skole: 0,6 km.

Lista ungdomsskole: 6,8 km.

Eilert Sundt VGS - Farsund: 17 min. med bil.

KVS - Lyngdal: 31 km.

### Offentlig kommunikasjon

Brekne bussholdeplass: 0 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 47 minutt.

### Innhold

Stue/kjøkken, 2 soverom, bad, bod/vaskerom og gang. I tillegg er det terrasse på ca. 14 kvm. i front med utgang fra stue/kjøkken.

### Standard

Holder en gjennomgående god standard. Vannbåren varme i entre, stue/kjøkken og bad/wc. Downlights i tak i gang, stue/kjøkken og bad. Flott strai kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Kjøkkenet er tidløst med hvit innredning og lys eik benkeplate. Kjøkkenøy har god plass til arbeidsbenk i tillegg til induksjonstopp med integrert ventilator. Store vindusflater i front som slipper inn godt med lys. Det er god plass til både spisegruppe og sittegruppe i stue/kjøkken og her er også utgang til terrasse på 14 kvm. som har nydelig utsikt utover sjøen.

Gangen har flislagt gulv med 60x60 fliser. Her er et lite innhuk ved inngangsdør hvor det er plass til å henge fra seg yttertøy.

Badet har samme fliser på 60x60 cm på gulv og baderomsplater på vegger. Rommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med nedfelt servant.

Praktisk bod/vaskerom med belegg på gulv.

Hovedsoverom er på 12,1 kvm. og har god plass til garderobeløsning. Soverom 2 er på 6,7 kvm.

Leilighetene er helt identiske utenom at de er speilvendte.

Hver leilighet får også tildelt sin egen p-plass i garasjeanlegget med tilhørende bod.

Perfekt til både fritid og fastboende.

Velkommen!

### Hvitevarer

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

### Parkering

Medfølger garasje plass til hver leilighet.

### Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme med gulvvarme i entre/gang, bad, kjøkken og stue. Varmen produseres av luft-vann varmepumpe og leveres fra felles varmesentral. Levert energi leses av på energimåler som monteres i hver leilighet.

### Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000 - 3 990 000,-

### Info kommunale avgifter

Nybygg. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

78/743 pr. leil.

### Felleskostnader inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør ca. 500,- per måned.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet felles utvendig forsikring, felles utvendig belysning og renovasjon. Den enkelte eier betaler selv kommunale avgifter, eiendomsskatt, innboforsikring m.m.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 500,- Dette er sipulert og kan avvike noe etter hva eierne i fellesskap vil ha med i fellesutgiftene.

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Bispen, Lista

### Om sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Det blir utvendig felles forsikring i sameiet. Den enkelte eier må selv ha sin innboforsikring. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskosnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, jfr. § 1, brøkfordeling.

### Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 167, seksjonsnummer 4 i Farsund kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4206/33/167:

10.12.1974 - Dokumentnr: 3942 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

19.07.2002 - Dokumentnr: 2560 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1945 - Dokumentnr: 314 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4206 Gnr:33 Bnr:2

13.07.1999 - Dokumentnr: 1869 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4206 Gnr:33 Bnr:521

01.01.2020 - Dokumentnr: 574182 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1003 Gnr:33 Bnr:167

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Selger skal sørge for ferdigattest.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Regulerings og arealplaner

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraksgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen er ifølge selger ferdigstilt. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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



**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000 (Prisantydning) leil. 1

---

**Omkostninger**

9 750 (Dokumentavgift av tomteverdi kr. 390 000)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

10 990 (Omkostninger totalt)

21 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 800 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 811 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 814 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 10 990

**Omk. kjøper beskrivelse**

3 990 000 (Prisantydning) leil. 2 - Endeleiligheten

---

**Omkostninger**

9 750 (Dokumentavgift tomteverdi kr. 390 000)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

10 990 (Omkostninger totalt)

21 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 000 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 011 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 014 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

Bjørn Skjæveland  
Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjeveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

Leiv Strand Hompland  
Eiendomsmegler  
leiv.hompland@aktiv.no  
Tlf: 917 11 377

**Ansvarlig megler**

Bjørn Skjæveland  
Eiendomsmegler MNEF  
bjorn.skjeveland@aktiv.no  
Tlf: 957 97 331

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A  
4580 Lyngdal  
Tlf: 383 30 099

**Salgsoppgavedato**

22.12.2024



**Vedtekter**  
**For Sameiet Bispen, Lista**  
**vedtatt i sameiemøte den.....**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommen Postveien 53-55, gnr. 33 bnr. 167 i Farsund kommune.  
Sameiets navn er: **Sameiet Bispen, Lista**  
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 5 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

**§ 5. HUSORDENSREGLER**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, jfr. § 1, brøkfordeling.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiemøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

**§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger, omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

**§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. ESL § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr. ESL § 39.

**§ 10. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

**§ 11. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

## Søknad om seksjonering

- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har hver seksjon stemme etter brøk.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

### § 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Dette kan være en sameier, eventuelt kan styret ansette forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

### § 13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr ESL § 40.

### § 14. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### § 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjonssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Farsund \_\_\_/\_\_\_-2024

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Farsund	Postboks 100, 4552 Farsund	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
DeReSe Konsulent Sverre Grindheim	984739362	derese@derese.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Gamle Kirkevei 6	4580	Lyngdal	90916507

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4206	Farsund	33	167	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgitt som brøk)
27057631517	Thor Sverre Johnsen Larsen	1/2
28048026240	Belen Gooplo Larsen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	206		13				25				37				49			
2	N	271	B	14				26				38				50			
3	B	78	B	15				27				39				51			
4	B	78	B	16				28				40				52			
5	B	110	B	17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 743				Nevner: 743															

Dato	Innsenderens underskrift
4/6-24	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 4/6-24 | Innsenderens underskrift S. Hill

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

### 10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
<u>04.06.24</u>	<u>Tor - mrv</u>	Thor Sverre Johnsen Larsen
<u>04.06.24</u>	<u>B. Larsen</u>	Belen Goopo Larsen

### 11. Kommunens saksbehandling

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

### 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
<u>4206</u>	<u>FARSUND</u>	<u>33</u>	<u>167</u>	
Dato	Underskrift	Stempel		
<u>28/11-24</u>	<u>S. Hill</u>	FARSUND KOMMUNE TEKNISK ETAT		

Dato 4/6-24 | Innsenderens underskrift S. Hill

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal					
	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61			85			109			133			157
62			86			110			134			158
63			87			111			135			159
64			88			112			136			160
65			89			113			137			161
66			90			114			138			162
67			91			115			139			163
68			92			116			140			164
69			93			117			141			165
70			94			118			142			166
71			95			119			143			167
72			96			120			144			168
73			97			121			145			169
74			98			122			146			170
75			99			123			147			171
76			100			124			148			172
77			101			125			149			173
78			102			126			150			174
79			103			127			151			175
80			104			128			152			176
81			105			129			153			177
82			106			130			154			178
83			107			131			155			179
84			108			132			156			180
Sum tellere:				Nevner =								

Dato: 4/6-24 | Innsenderens underskrift: *S. Hillen*

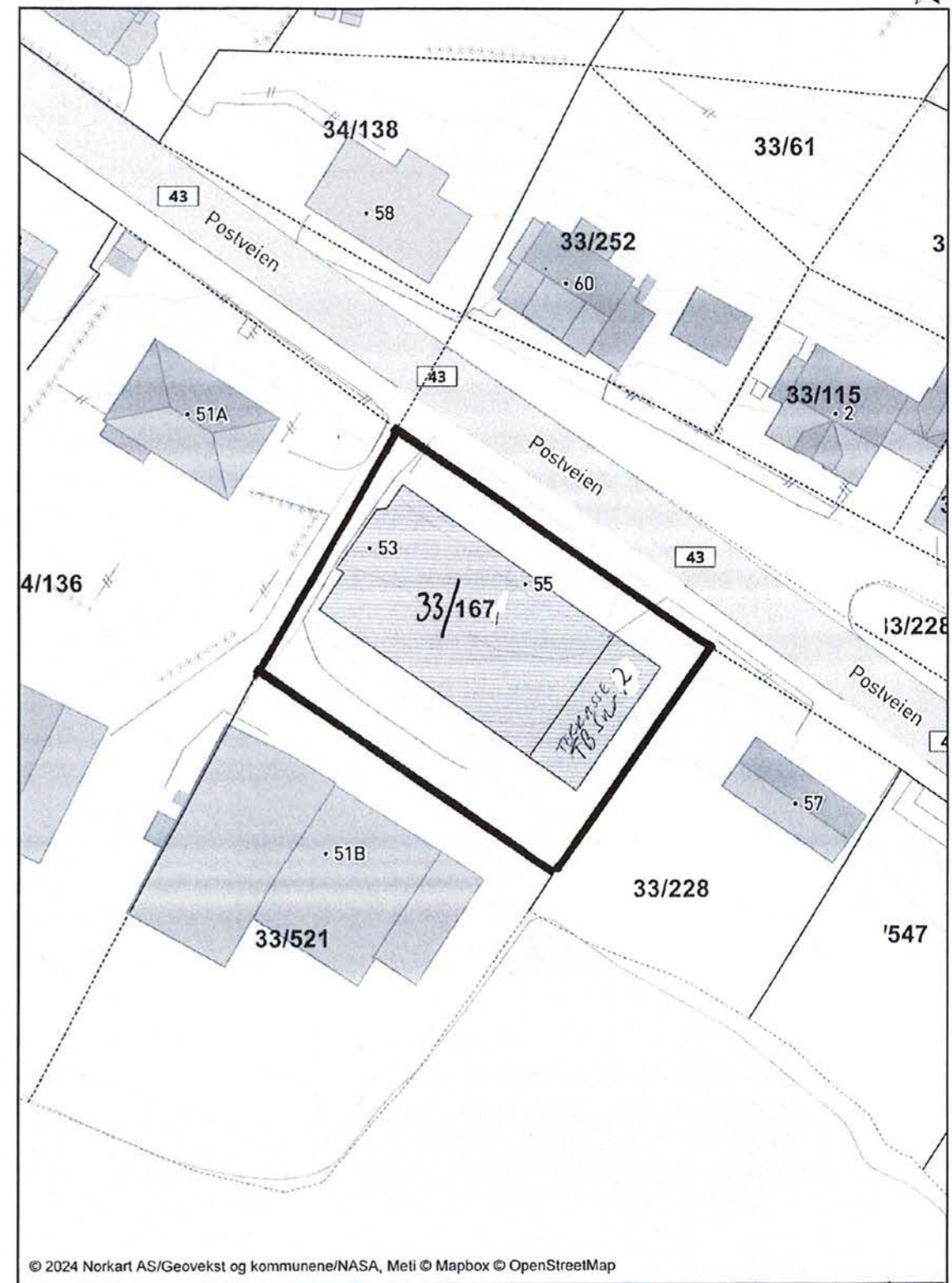


**Seksjonering 33/167**

Dato: 04.04.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



33/167  
FAESUND



4/4

33/167  
FARSUND

Rensjon	Signatur	Tittel	Tilstand	Faktor	Kostnad	Volumen	Omr. Nr.	Temperatur
		Bispen	13.01.2024	Byspiss	1:100	31.167	E2	

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614799480  
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		
Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964083266	FARSUND KOMMUNE	Postboks 100, 4552 FARSUND

Rekvirent(er) av forretning			
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
280480	LARSEN BELEN GOOPIO		KULIAVEIEN 20, 4618 KRISTIANSAND S
270576	LARSEN THOR SVERRE J		KULIAVEIEN 20, 4618 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert		
Knr	Gnr	Bnr
4206	33	167

Nye seksjoner									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal	
4206	33	167	0	1	206 / 743	Næringsseksjon	Nei	Nei	
4206	33	167	0	2	271 / 743	Næringsseksjon	Ja	Nei	
4206	33	167	0	3	78 / 743	Boligseksjon	Ja	Nei	
4206	33	167	0	4	78 / 743	Boligseksjon	Ja	Nei	
4206	33	167	0	5	110 / 743	Boligseksjon	Ja	Nei	

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



06.11.2024 10:52

Side 1 av 1



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4206 - FARSUND  
 Gårdsnummer: 33  
 Bruksnummer: 167

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.03.2024 kl. 15:58  
 Produsert av: Øystein Egeland  
 Attestert av: Farsund kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: STRANDTOMTEN  
 Etableringsdato: 25.10.1945  
 Skyld: 0,07  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 33 / 167 1 031,8 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		280480	LARSEN BELEN GOOPIO		KULIAVEIEN 20 4618 KRISTIANSAND S	1 / 2
Hjemmelshaver		270576	LARSEN THOR SVERRE J		KULIAVEIEN 20 4618 KRISTIANSAND S	1 / 2

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6442003	358111		1 031,8 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4206 - 33/167				
							Omnummerert fra:	1003 - 33/167				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	30.06.1999			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1003 - 33/167	-1 494
		Mottaker	1003 - 33/521	1 494
Skylddeling Skylddeling	25.10.1945			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1003 - 33/2	0
		Mottaker	1003 - 33/167	0

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Postveien	6098	53		Grunnkrets: 0309 Tjørve Stemmekrets: 3 Borhaug Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4563 BORHAUG Tettsted: 4023 Vestbygda	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6442009	358102		
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Postveien	6098	55		Grunnkrets: 0309 Tjørve Stemmekrets: 3 Borhaug Kirkesokn: 05150401 Lista Postnr.område: 4563 BORHAUG Tettsted: 4023 Vestbygda	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6442005	358118		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 279 066	Bebyggd areal: 490	Ant. boliger: 3	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 484	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse: 21.11.2023
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6442001 Øst: 358112	Bruksareal annet: 417,5	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 29.11.2023
Bygningsendringskode:	Bruksareal totalt: 901,5	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningstype: Restaurantbygning kafebygning	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse	Bruttoareal totalt: 0		
Energikilder:	Alternativt areal: 0		
Oppvarming:	Alternativt areal 2: 0		

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	3	272	0	272	0	0	0	0	0
H01	0	0	358,5	358,5	0	0	0	0	0
U01	0	212	59	271	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6098 Postveien 53	H0201	Bolig	111	3	Kjøkken	1	1	33/167
6098 Postveien 53	H0202	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	33/167
6098 Postveien 53	H0203	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	33/167
6098 Postveien 55	H0101	Annet enn bolig	358,5	0		0	0	33/167

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	989426249	BJØRNDAL VEDLIKEHOLD AS		Postboks 100 4557 VANSE
Tiltakshaver	931460102	T.S LARSEN EIENDOM		Kuliaveien 20 4618 KRISTIANSAND S

**Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten**

<b>Byggningsnr:</b> 168 786 859	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	267	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	140	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6442002 Øst: 358107	Bruksareal totalt:	407	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Annen boligbyg.(sek. reindrift)	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	15.03.2023
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	62	0	62	0	0	0	0	0
H02	1	95	0	95	0	0	0	0	0
H01	0	0	140	140	0	0	0	0	0
K01	0	110	0	110	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0201	Bolig	267	0		0	0	33/167	

<b>Byggningsnr:</b> 168 786 867	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	266	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6441996 Øst: 358118	Bruksareal totalt:	266	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	15.03.2023
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	130	130	0	0	0	0	0
U01	0	0	136	136	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/167	

<b>Byggningsnr:</b> 168 786 875	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	66	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6441987 Øst: 358123	Bruksareal totalt:	66	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Veksthus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	03.10.2006
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	66	66	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/167	

<b>Byggningsnr:</b> 168 786 883	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	23	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Nord: 6441994 Øst: 358129	Bruksareal totalt:	23	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	03.10.2006
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	23	23	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	33/167	





## BESKRIVELSE AV ELEKTRISKE INSTALLASJONER.

Vår er basert på deres beskrivelse og tegninger.  
Vi har ikke medregnet evn anleggsbidrag. Dette er byggherrekostnader som beregnes av Agder Energi.  
**Vi har ikke medregnet infrastruktur på utsiden av leilighetene som fremføring av strøm og fiber.**

### Kursopplegg for lys og stikk

Det forutsettes at tak fores ned og veggene utføres med standard stendere slik at vi kan legge skjult installasjon i leilighetene.

### Varme:

Vi har medregnet EL-tilkobling av vannbåren varme levert av ERV Teknikk AS..

### Brannalarm:

Det er medregnet adresserbart brannvarslingsanlegg

### Nødlys:

Det er medregnet nødlys

### Ventilasjon:

Vi har medregnet EL-tilkobling av ventilasjon levert av ERV Teknikk AS

Se vedlagt romliste på hva som er medregnet i

### Kjeller:

Etg	Rom	Bev.					Lysarmatur
		Stikkontakt	Sensor	Lysbryter	Taklampe	Utelampe	
u	Bod 5m2	1		1	1		
u	Bod 5m2	1		1	1		
u	Bod 5m2	1		1	1		
u	Bod/tek 6,2m2	1		1	1		
u	Garasje 189,9m2	6	2				13
u	Garasje 145m2						8
u	Utendørs				0	1	8
Antall		10	2	4	4	1	29

-Hovedtavle m/ strømmålere til fellesanlegg,næring og leiligheter monteres i tekn. Rom

## Areal og koordinater

Areal: 1 031,8 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6442003 Øst: 358111

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6441975,98	358120,79	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			36,01			13	
2	6441996,18	358090,98		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			28,14				
3	6442020,53	358105,08		Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	10	
			38,20				
4	6441998,68	358136,42		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			27,56				

**1.ETG:**

Etg	Rom	LED			3-fas			Downlight
		Stikkontakt	Armatyr	Lysbryter	Utestikk	Utelampe	stikk	
1	Kultur/form. 106,6m2	11		3				18
1	Kontor 6,8m2	3	1	1				
1	Personalrom 8,7m2	3	1	1				
1	Garderobe 2, 4m2	1	1	1				
1	Garderobe 1, 4m2	1	1	1				
1	Personaltoalett 5,5m2	1	1	1				
1	Renhold & tek. Rom	1	1	1				
1	Bar 8m2	4		1				3
1	Restaurant 128,8m2	13		3				14
1	Toalett 4,3m2	1	1	1				
1	Gang 5,2m2	1	1	1				
1	Toalett 6,4m2	1	1	1				
1	Entre 12,7m2	1		1				3
1	Vask 10,4m2	3	3	1				
1	Kjøkken 32,7m2	10	9	1			2	
1	Uteservering				1	3		
1	Utendørs					3		
<b>Total</b>		<b>55</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>38</b>

-1 stk. fordeling til Kjøkken, 1 OV, 7 stk. jfa. 2pol, 2 stk. jfa. 3pol

-1 stk. fordeling i renhold & tek. Rom, 1 OV, 8 stk. jfa. 2pol

-Downlights i kultur- og formidlingslokale e & restaurant er downlights beregnet for næring, ø150mm

**2. ETG, Leilighet 1 & 2:**

Rom	Stikkontakt	Taklampe	Lysbryter	Utestikk	Utelampe	Downlight	Dimmer	Komfyrvakt
Soverom 11,3m2	3	1	1					
Bod/tek 4,1m2	1	1	1					
Gang 8,6m2	2					4	1	
Soverom 9,7m2	3	1	1					
Bad 5,8m2	3		1			3	1	
Stue/kjøkken 37,6m2	13		1			8	1	1
Altan/Utendørs				2	2			
<b>Antall</b>	<b>25</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>1</b>

-1 stk. fordeling m/svaks. felt, OV, 8 stk. jfa 2pol, overspenningsvern,

-1 stk. veggboкс m/ trekkerør for TV/data

**Leilighet 3, eierleilighet:**

Trekkerør/strømkabel klargjort. Fordeling m/ svaks. felt. monteres.

**Beskrivelse VVS-leveranse:****Sanitæranlegg****Sanitærutstyr til 2 stk leiligheter:**

1 stk veggsisterne Tece med sealingbag og standard trykknapp

1 stk veggskål Vikingbad Vito

1 stk servantbatteri Vikingbad Eira

1 stk servant Vikingbad Eli og Bea

1 stk sluk joti standard plast

1 stk dusjbatteri Vikingbad Neri

1 stk stk dusjgarnityr Vikinbad Frida

1 stk dusjhjørne 90X90 Vikingbad Mats

1 stk kjøkken batteri Vikingbad Eira med avstengning

1 stk waterguard for kjøkken

1 stk opplegg for vaskemaskin

1 stk OSO 200l boligbereder

1 stk fordelerskap for tappevann m/undermåler

**Sanitærutstyr til næringsdel:**

1 stk veggsisterne Tece med sealingbag og standard trykknapp

1 stk veggskål Vikingbad Vito

1 stk servantbatteri Vikingbad Eira

1 stk servant Vikingbad Eli og Bea

2 stk sluk joti standard plast

1 stk dusjbatteri Vikingbad Neri

1 stk stk dusjgarnityr Vikinbad Frida

1 stk dusjhjørne 90X90 Vikingbad Mats

2 stk kjøkken batteri Vikingbad Eira med avstengning

1 stk tilkobling av oppvaskmaskin

2 stk fordelerskap for tappevann

2 stk HCWC m/armleener gulvstående

2 stk HC servant

2 stk HC servantbatterier

1 stk varmtvannsbereder for forvarming med varmepumpe

**Sanitærutstyr felles**

1 stk Vanninntak m/vannmåler levert av farsund kommune

1 stk Ekspansjonstank

4 stk Utekraner

**Takvann:**

Det er ikke beregnet innvendige taknedløp.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmeidler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeidlerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Postveien 53 (leilighet 2)  
4563 BORHAUG

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Bjørn Skjæveland

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre