

aktiv.



Bålyveien 52, 4521 LINDESNES

**Havhotellet/ Båly - Flott  
ferieleilighet med tilknyttet  
hotellrom på Lindenes havhotell**



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

## Marita Lervik

**Mobil** 401 74 219  
**E-post** marita.lervik@aktiv.no

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 890 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 63 392,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 953 392,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 187,-
<b>Selger:</b>	Andreas Lervik
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2010
<b>BRA-i/BRA Total</b>	69/69 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	11285 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 451, bnr. 433
<b>Snr.</b>	74
<b>Oppdragsnr.:</b>	1408230011

# Havhotellet/ Båly - Flott ferieleilighet med tilknyttet hotellrom på Lindenes havhotell

Pen ferieleilighet med tilknyttet hotellrom på havhotellet - Lindenes.

Leiligheten ligger i 2. etg i bygg 9, og har en gjennomgående planløsning som sikrer gode solforhold både på formiddagen og ettermiddagen.

Gang, stue med åpen løsning til kjøkken. Badet med opplegg for vaskemaskin og 2 soverom.

Hotellrommet har bad, entré og soverom.

I tillegg er det utvendig bod med til leiligheten

Hotellrommet har pliktig utleie fra 15/9 til 15/6 hvert år.

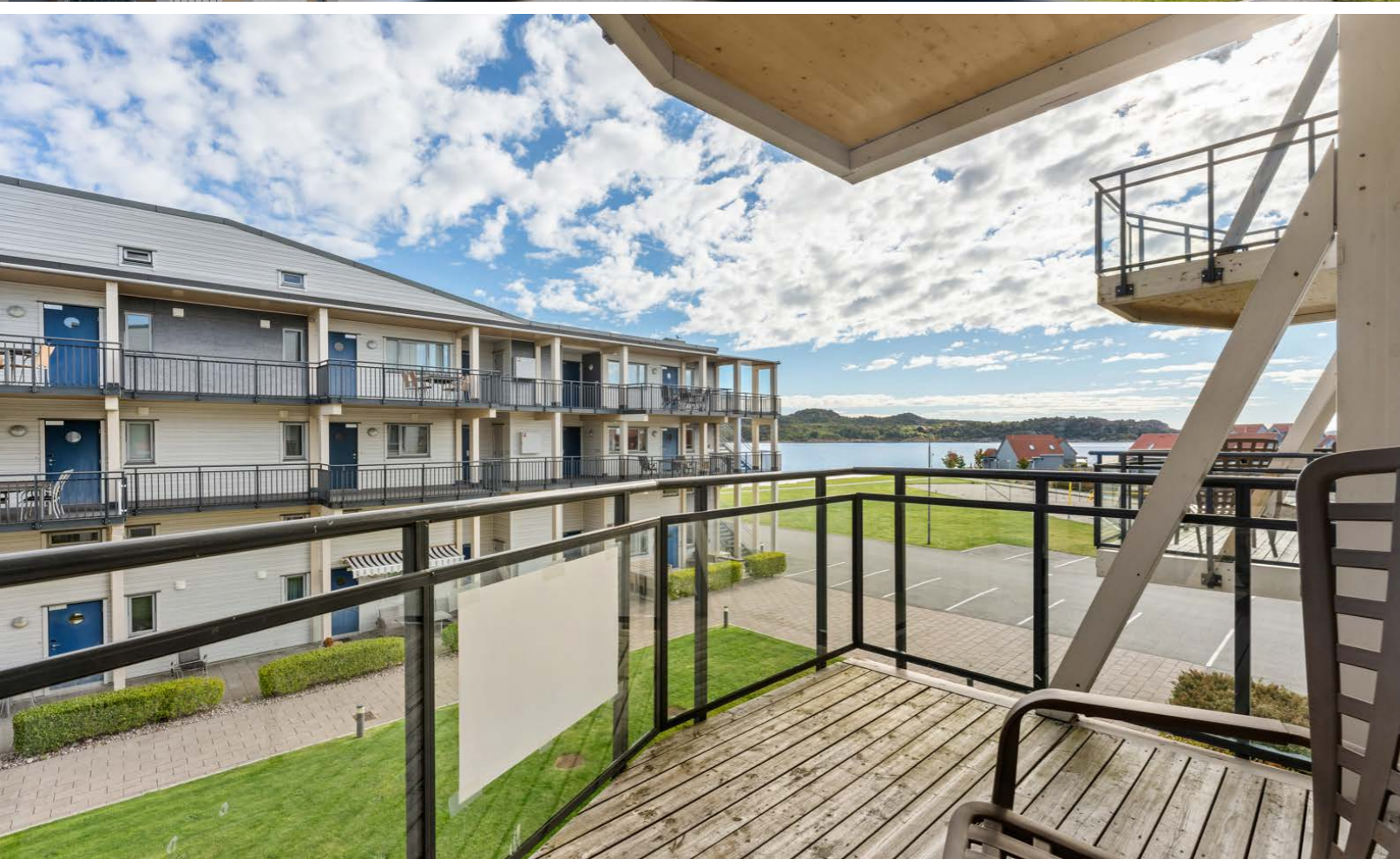
Leiligheten ligger idyllisk til på Båly. Her er solrikt og nærhet til det meste! Tilkomst via heis og utvendig trapp.

Lindenes har idag blitt en attraktiv feriedestinasjon! Her er vakker skjærgård og fine friluftsområder. Masse aktiviteter og opplevelser både for store og små gjennom

# Innhold

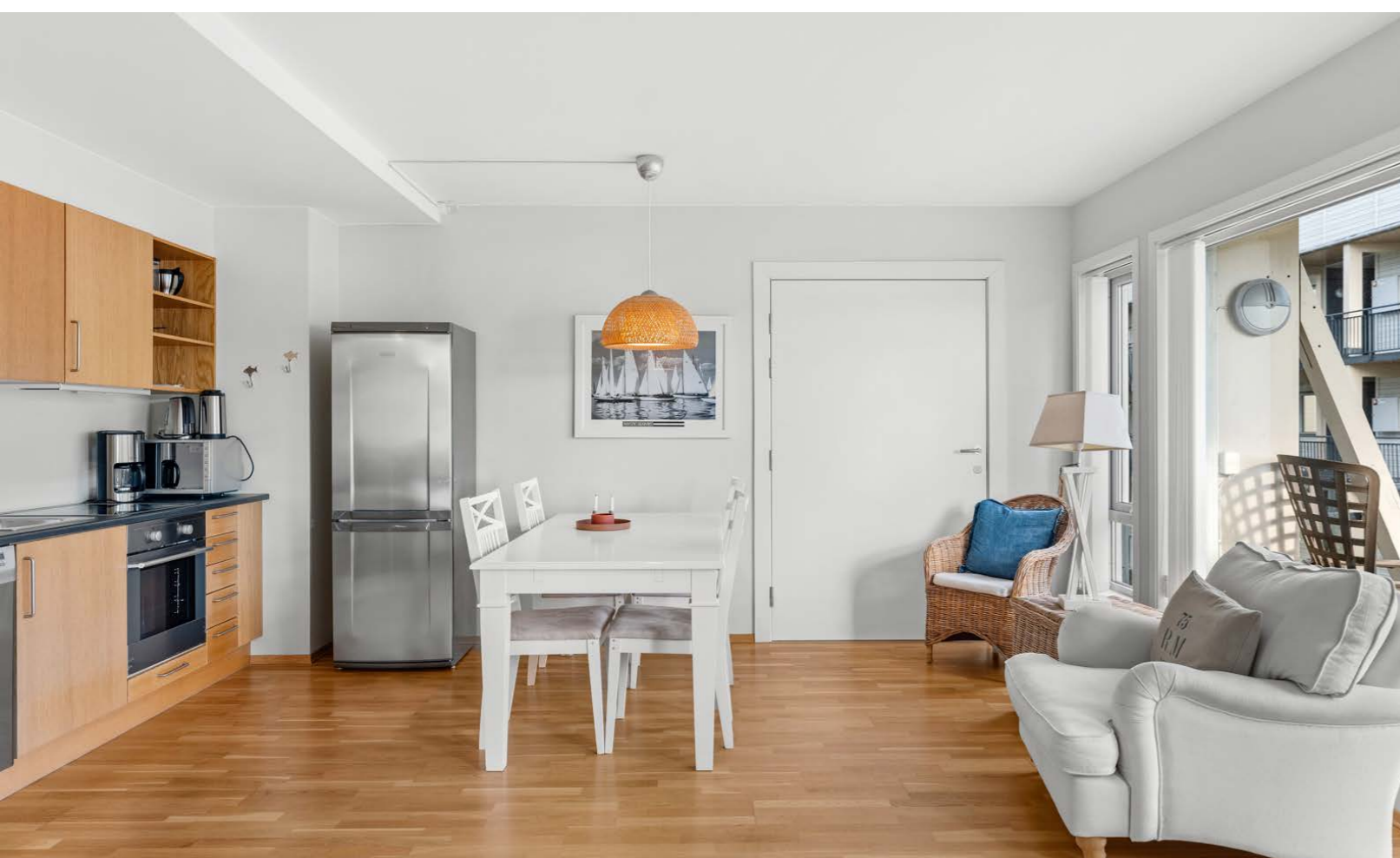
Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	28
Tilstandsrapport .....	36
Nabolagsprofil .....	67
Forbrukerinformasjon .....	122
Budskjema .....	123



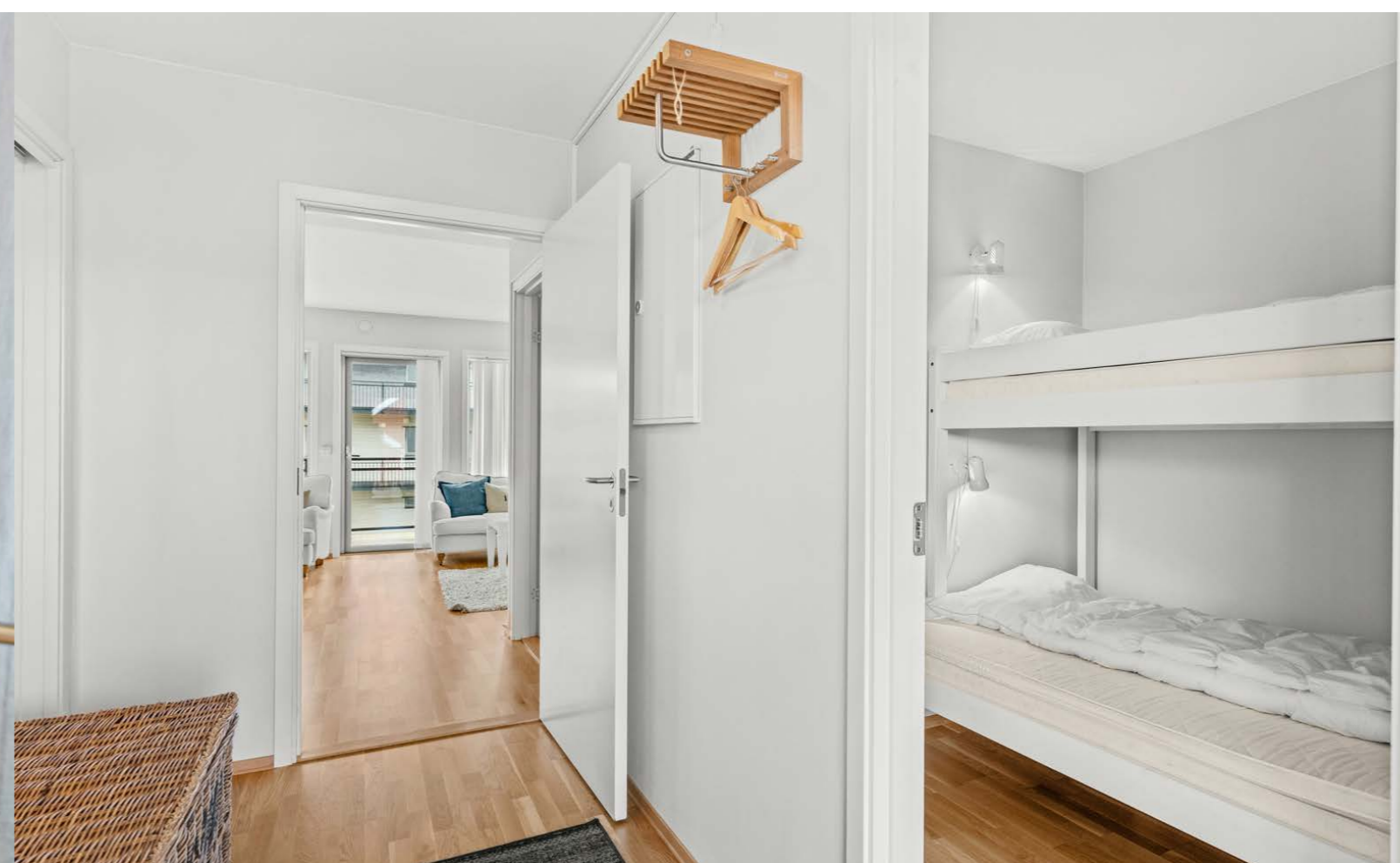
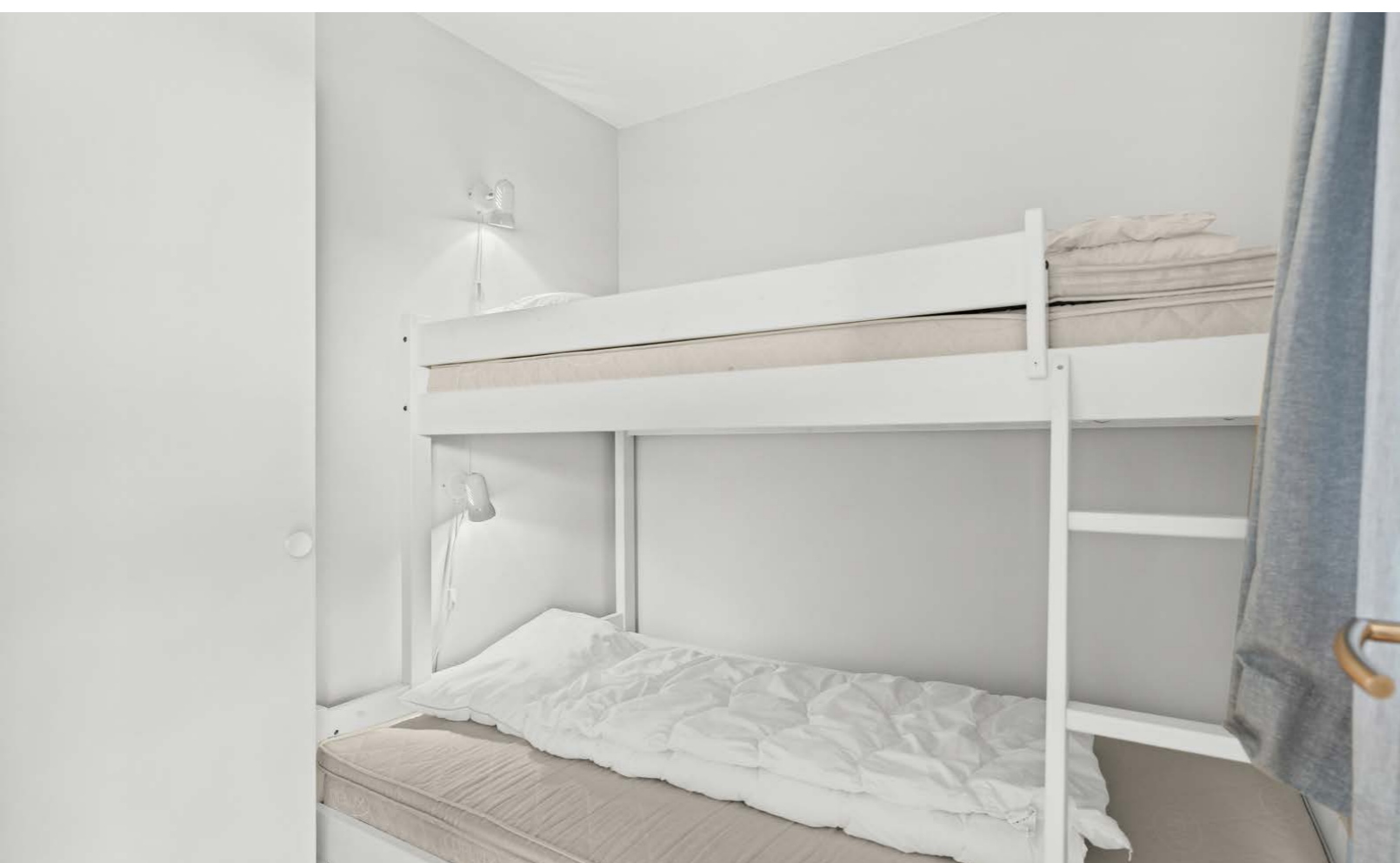


Her er store vinduer i hele front samt utgang til veranda





Leiligheten selges med inventar og tvpakke som er inkl. i felleskostnader





**Videre kommer vi til hotellrommet.**



# Plantegning

1. etasje

**aktiv.**  
Eiendomsmegling  
Havhotellet 922



Plantegningen er ikke målt og avvik kan forekomme. Innredning og møblering er ikke basert på den faktiske innredningen og er kun ment for å gi en oppfatning av boligens muligheter.

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





Lindesnes Havhotell er et flott hotell med idyllisk beliggenhet










Lindesnes er en attraktiv feriedestinasjon,.



# 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: 69 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

Gang (hotellrom), bad (hotellrom) og hotellrom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 6 m<sup>2</sup> Balkong i front

### Ikke målbare arealer

Er en stor dør mellom leilighet og hotellrom som kan åpnes.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11285 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

11285 kvm eiet tomt som er felles for sameiet og hotellet.

Tomten er opparbeidet med flotte uteområder og asfalterte parkeringsplasser.

### Beliggenhet

Lindesnes er en attraktiv feriedestinasjon, som er kjent for sin skjærgård med friluftsområder av nasjonal verdi, og for å ha Norges høyeste årsmiddeltemperatur. Her er masse aktiviteter og opplevelser både for store og små gjennom hele året. Kort avstand til det meste.

Halvtime kjøretur til Lyngdal som bl.a. har flott badeland, flere sandstrender, fine butikker, restauranter m.m. og Mandal som bl.a. har Norges flotteste strand Sjøsand, butikker, Amfiser, restauranter m.m.

### Adkomst

Fra Stavanger er det ca. 182 km til Båly. Følg E-39 til Lyngdal. Ta av på RV 464 og ta deretter til høyre på RV 43. Følg denne til skilt mot Agnefest/Spangereid. Følg skilting mot Spangereid og videre til Båly.

Fra Kristiansand er det ca. 70 km til Båly. Følg E39 til Vigeland og til høyre i rundkjøringen inn på RV 460. Kjør over Vigelandsbroa og ta til venstre i neste rundkjøring. Følg RV 460 videre til Spangereid, og ta av mot Båly

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritid og gårdsbruk.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse 0,9 km. (11 min i gåavstand). Kristiansand Kjevik flyplass 1 time og 17 min med bil.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Torleif Fjellestad for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden 2019.

Bruker ikke leiligheten selv, er kun til utleie.

Hotellrom leies ut via havhotellet.

### Innhold

Leiligheten inneholder: Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken og 2 soverom.

Hotellrom: Bad, entré og soverom.

I tillegg er det utendig bod med til leiligheten

Er en stor dør mellom leilighet og hotellrom som kan åpnes. Hotellrommet har pliktig utleie fra 15/9 til 15/6 hvert år. Se også avsnitt - UTLEIE. Konferer med megler for nærmere detaljer.

### Standard

Lys og trivelig leilighet med tilknyttet hotellrom.

Leiligheten har en god standard og praktisk planløsning.

### Gang:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulv.

### Stue/ kjøkken:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulv. Stue med åpent til kjøkken. Fra stua er dør ut til lufteveranda med nydelig utsikt!

### Soverom 1:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulv.

Hovedsoverom med flott utsikt!

### Soverom 2:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulv.

### Bad:

Malt tak, fliser på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Badrom innredet med vegghengt toalett, dusj på gulv og servant. Opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har en separat hotelldel i tilknytning til leiligheten med pliktig utleie fra 15/9 til 15/6 hvert år.

### Hotelldelelen inneholder:

Soverom:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulv.

### Bad:

Malt tak, fliser på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Badrom innredet med vegghengt toalett, dusj på gulv og servant.

Leilighet og hotellrom selges fullt møblert og med hvitevarer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3.

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Våtrom < Sanitærutstyr og innredning > Bad (hotellrom)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv-pakke (grunnpakke) medtatt i felleskostnader.

#### **Parkering**

Parkering på felles parkeringsplass for sameiet. Her er 12 ladestasjoner for El-bil.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

85298855

#### **Diverse**

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.

Iht. eiersl. § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på begge bad.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 890 000

#### **Kommunale avgifter år 2023**

Kr 3 958

#### **Info kommunale avgifter**

Avløp: kr. 2 354,00,-

Vann: kr. 1 604,00,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Eiendomsskatt år 2023**

Kr 2 198

#### **Formuesverdi sekundær år 2022**

Kr 562 500

#### **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.

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader 3 187,- pr mnd.

Inkluderer bygningsforsikring, drift av sameiet, noe avsatt til fremtidig bygningsmessig vedlikehold, vaktmestertjenester som renhold av fellesareal og søppelhåndtering, felles strøm, vedlikehold/drift heis m.m. I dette beløpet er også den månedlige kostnaden på kr.150,- for tv-pakke(grunnpakke) medtatt.

Det kommer egen faktura på kommunale avgifter til hver enkelt seksjonseier.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3187

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Lindesnes Resort

#### **Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Lindesnes Resort. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. juni 2010.

Den fysiske rådigheten til eierne av boligseksjonene skal være begrenset ved avtale om pliktig utleie av hotellrommet i perioden 15. september til 15. juni hvert år. Utleieplikten kan ikke reduseres - ved vedtektsendring eller på annen måte - uten tilslutning fra Lindesnes kommune.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.



### Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold

Dyrehold tillatt.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 433, seksjonsnummer 74 i Lindesnes kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen. Datert 22.10.2010

### Vei, vann og avløp

Offentlig.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor regulert område, regulert til kombinert formål; hotell/forretning/parkering.

Reguleringsplan 90.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må foreligge og må undertegnes kjøper og kommunen.

### Adgang til utleie

Hotellrommet er utleid 9 mnd i året gjennom Lindesnes Havhotell. Leieinntekter kan her være i overkant av kr. 20.000,-. Leieinntektene for hotellrommet vil variere avhengig av belegg. Hotellrommet har pliktig utleie fra 15/9 til 15/6 hvert år.( 9 mnd.). Ved oppgradering av hotellrommet vil leieinntektene fra hotellrommet belastes med en kostnad på ca. Kr. 6500,-. All utleie er pliktet til å gå gjennom hotellet, slik at man kan ikke leie ut privat/korttidsleie via for eksempel Airbnb.

Konferer med megler for nærmere detaljer.

### 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.

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Lindesnes kommune har nullkonsesjon og kjøper undertegner egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig.

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

### 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

1 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
585 (Tingl.gebyr pantedokument)  
585 (Tingl.gebyr skjøte)  
47 250 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 890 000))

63 392 (Omkostninger totalt)

1 953 392 (Totalpris inkl. omkostninger)

### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 392

### 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

### 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.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.550,- oppgjørshonorar kr 4.500,- og visninger kr 1.875,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 52.250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 12.500,- for utført arbeid samt alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

### Ansvarlig megler

Marita Lervik

Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

marita.lervik@aktiv.no

Tlf: 401 74 219

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

### Salgsoppgavedato

04.04.2025

# Tilstandsrapport

📍 Bålyveien 52, 4521 LINDESNES

📖 LINDESNES kommune

# gnr. 451, bnr. 433, snr. 74



Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1266

Referansenummer: YJ1116

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Andreas Lervik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1266

Befaringsdato: 14.10.2024

Side: 2 av 17

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Hotellbygning med flere leiligheter - Byggeår: 2010

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En del delte vinduer med fast karm og et åpnevindu, større vindu i stue med fast karm og et vindu på hotellrom med faste sprosser og et åpne vindu.  
Hoveddør til leiligheten med glass, tett ytterdør til hotellrom og en balkongdør i stue med glass i hele rammen.  
Balkong ut i fra stue med tilhørende glassrekkverk.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett.  
Himling: Malte slette himlinger.  
Vegger: Malt tapet på vegger.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)  
Innendører av type formpresset slett hvit. (noen er skyvedører)

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Overflater i fra byggeåret.  
Veggene har fliser og malt slett himling.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk av type villavent.  
Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.  
Måleresultat: Under 8 vektprosent.

Bad (hotellrom):  
Overflater i fra byggeåret.  
Veggene har fliser og en malt slett himling.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk av type villavent.  
Hulltaking er foretatt i fra hotellrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt slett himlig, malt tapet på vegger og parkettgulv.  
Innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning. (ikke synlig for vurdering)  
Leiligheten og hotellrom har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.  
Sikringskapet er plassert i gangen til leiligheten og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

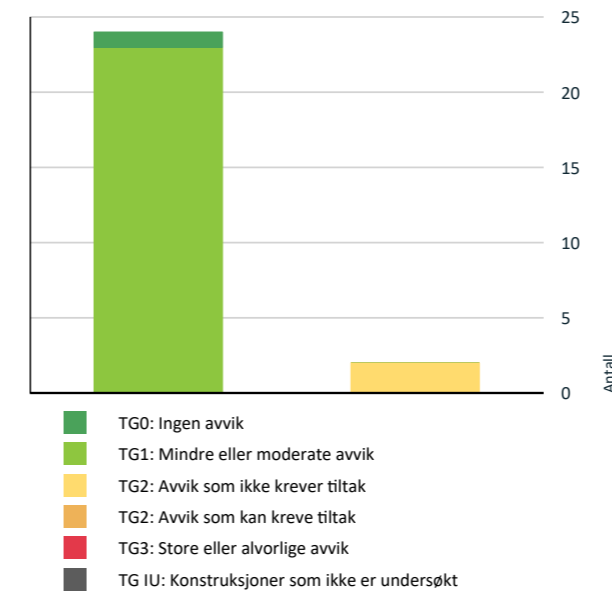
[Gå til side](#)

#### Hotellbygning med flere leiligheter

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

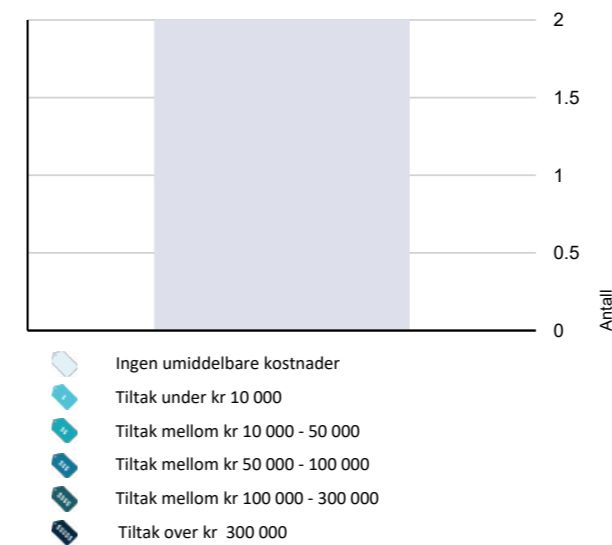
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten. Eier var ikke til stede på befaringen.

### Oppsummering av avvik

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

### Hotellbygning med flere leiligheter

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad (hotellrom) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### HOTELLBYGNING MED FLERE LEILIGHETER



**Byggeår**  
2010

#### Standard

Normal standard på leiligheten med hotellrom ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Leiligheten og hotellrom er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

En del delte vinduer med fast karm og et åpnevindu, større vindu i stue med fast karm og et vindu på hotellrom med faste sprosser og et åpne vindu.

#### TG 1 Dører

Hoveddør til leiligheten med glass, tett ytterdør til hotellrom og en balkongdør i stue med glass i hele rammen.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut i fra stue med tilhørende glassrekkverk.



Balkong ut i fra stue.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Gulv: Parkett.  
Himling: Malte slette himlinger.  
Vegger: Malt tapet på vegger.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter)

#### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset slett hvit. (noen er skyvedører)

### VÅTROM

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt slett himling.

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av type villavent.



Villavent avtrekksystem for ventilasjon.



Styring av anlegget.

#### ANDRE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

## Tilstandsrapport



Hulltaking i fra gangen.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

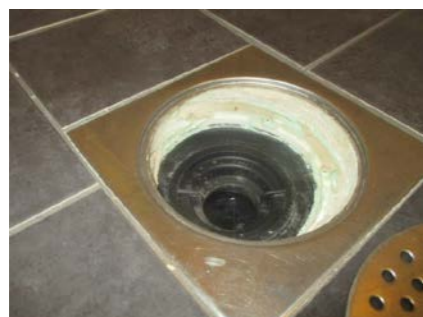
### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av type villavent.



Avtrekk i himling.

ANDRE > BAD (HOTELLROM)

### TO 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

## Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i fra hotellrom, uten å påvise unormale forhold.  
Måleresultat: Under 8 vektprosent.



Hulltaking i fra hotellrom.

KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Malt slett himling, malt tapet på vegger og parkettgulv.  
Innredning med slette fronter.



Deler av kjøkkeninnredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Innvendig stoppekran i et skap på hotellrom.



Rør i rør system.

### TO 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning.  
(ikke synlig for vurdering)

### TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Leiligheten og hotellrom har naturlig ventilasjon.

### TGI Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Bereider er plassert i et skap på hotellrom.

### TGI Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskapet er plassert i gangen til leiligheten og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.  
**Byggeåret. 2010**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i gangen til leiligheten.

### TGI Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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





# 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

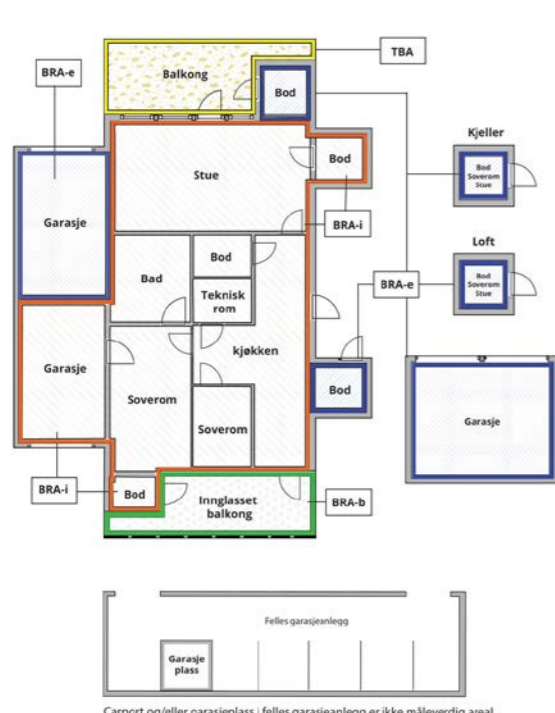
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Hotellbygning med flere leiligheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Andre	69			69	6
<b>SUM</b>	<b>69</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>69</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre	Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Gang (hotellrom), Bad (hotellrom), Hotellrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Hotellbygning med flere leiligheter	69	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
20.9.2022	Torleif Fjellestad	Takstmann

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	433		74	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bålyveien 52

### Hjemmelshaver

Lervik Andreas

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2022		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått	3	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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/YJ1116>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408230011	
Selger 1 navn	
Andreas Lervik	
Gateadresse	
Bålyveien 52	
Poststed	Postnr
LINDESNES	4521
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AL

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

#### 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

## Tilleggskommentar

Bruker ikke leiligheten selv, er kun til utleie.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

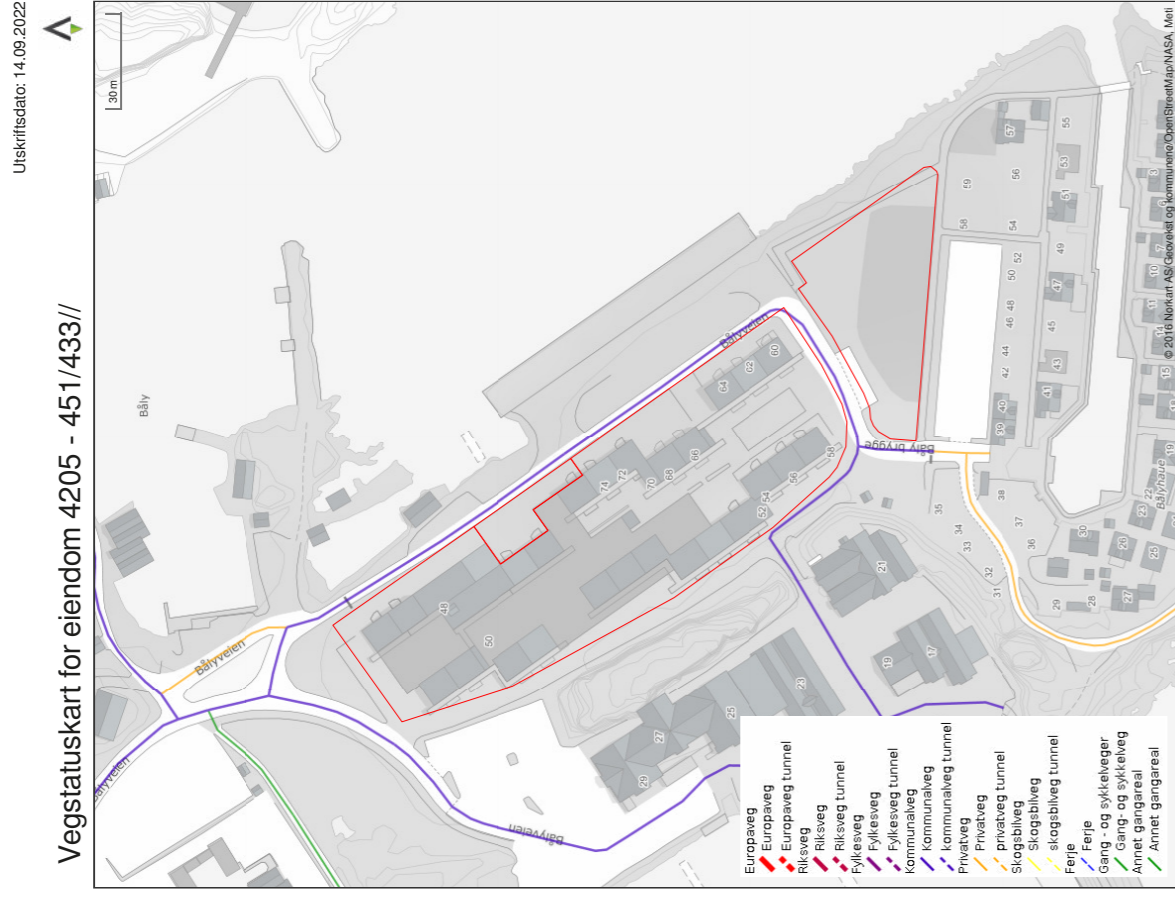
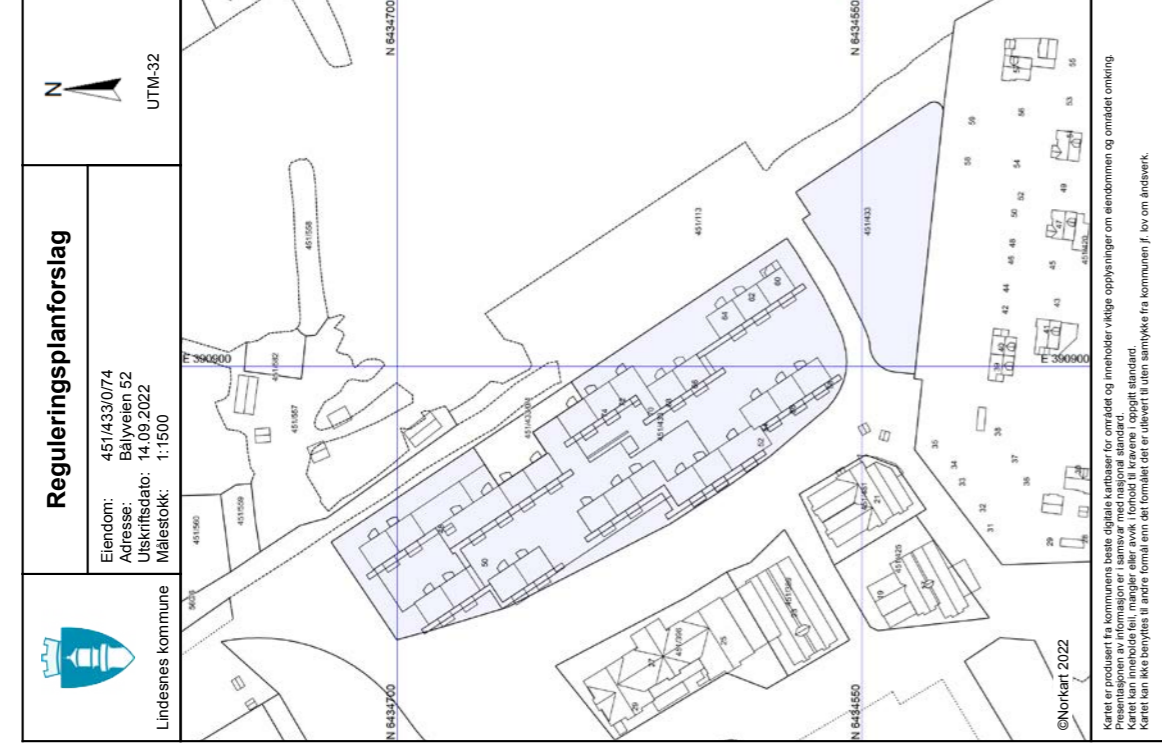
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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
Andreas Lervik	89474fc557e5a96b502d3a 383776c96e815692d1	03.04.2025 14:05:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230011

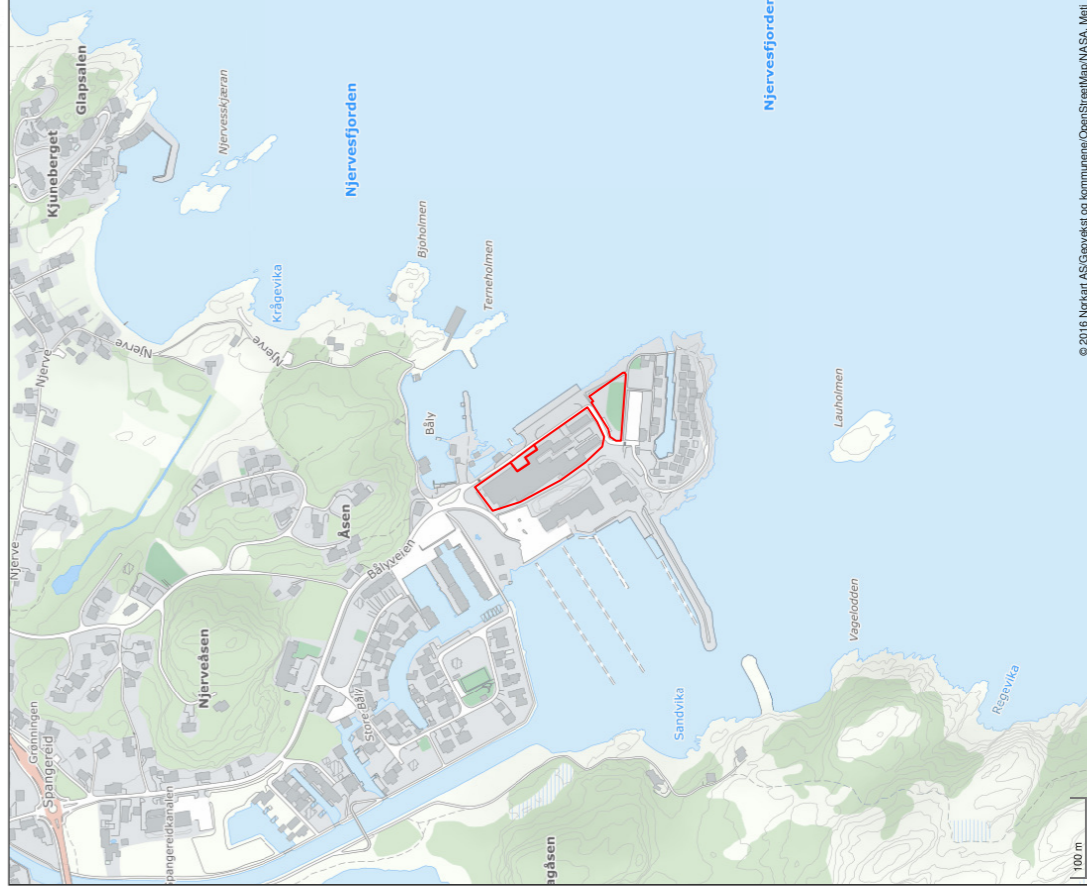
Document reference: 1408230011

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Oversiktskart for eiendom 4205 - 451/433//

Utskriftsdato: 14.09.2022



B-1

LINKSIGNATUR

MOTTATT  
10.09.2008  
LINDESNES KOMMUNE

Lindesnes Kommune  
Postboks 183  
4524 Sør-Audnedal

Kbh 03.02.2008

**SØKNAD OM DISPENSASJON –  
PROSJEKT: SPANGEREID SPA & RESORT Gnr/bnr 151/433**

I forbindelse med nabovarsel og rammesøknad for Spangereid Spa & Resort søkes det herved om dispensasjon fra følgende forhold:

**1) Høyde på bygget.**

4 steder på det totale bygget, avviker vi fra reguleringsbestemmelsene med maks. tillatt takhøyde. På 4 punkter på de høyeste takvinkler ligger vi på 18.22 m.o.h. Vi vil presisere at dette gjelder kun 4 steder, og bygget for øvrig er mange steder betydelig senket i forhold til maks. tillatte takhøyde på kote 16.8 m.o.h. De varierende takhøyder er en viktig del av byggets uttrykk for å skape variasjon i byggeriet, og kunne håndheve reguleringsbestemmelsernes krav om pulltak med varierende retning. Vi ønsker også å presisere at byggets underetasje ikke er ferdigprosjektet. Meget mulig vil denne etasjen bli noe senket, og da er ovennevnte avvik enda mindre.

Dersom det trengs flere opplysninger, hører vi gjerne fra dere.

Med vennlig hilsen  
LINK Signatur AS

Ditte Bjerregaard  
Arkitekt MAA

*for KB*



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Utskriftsdato: 14.09.2022

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	433	Festenr.		Seksjonsnr.	74
Adresse	Bålyveien 52, 4521 LINDESNES								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
20781645	1894	09.12.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	2425
20781644	597	09.12.2021	Årsavlesning - Ekstern kilde	-1526

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

## Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

<b>Kommunenr.</b>	4205	<b>Gårdsnr.</b>	451	<b>Bruksnr.</b>	433	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	74
<b>Adresse</b>	Bålyveien 52, 4521 LINDESNES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	1 704,00 kr
Eiendomsskatt	2 027,00 kr
Vann	1 218,00 kr
<b>Sum</b>	<b>4 949,00 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement kategori 1	1 stk	1 348,00 kr	1/1	0 %	1 348,00 kr	1 011,00 kr
Avløpsabonnement kategori 1	1 stk	1 883,00 kr	1/1	0 %	1 883,00 kr	1 412,25 kr
LIN e-skatt fritidsbolig	732900 %	3,00 kr	1/1	0 %	2 198,00 kr	1 648,50 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 429,00 kr</b>	<b>4 071,75 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

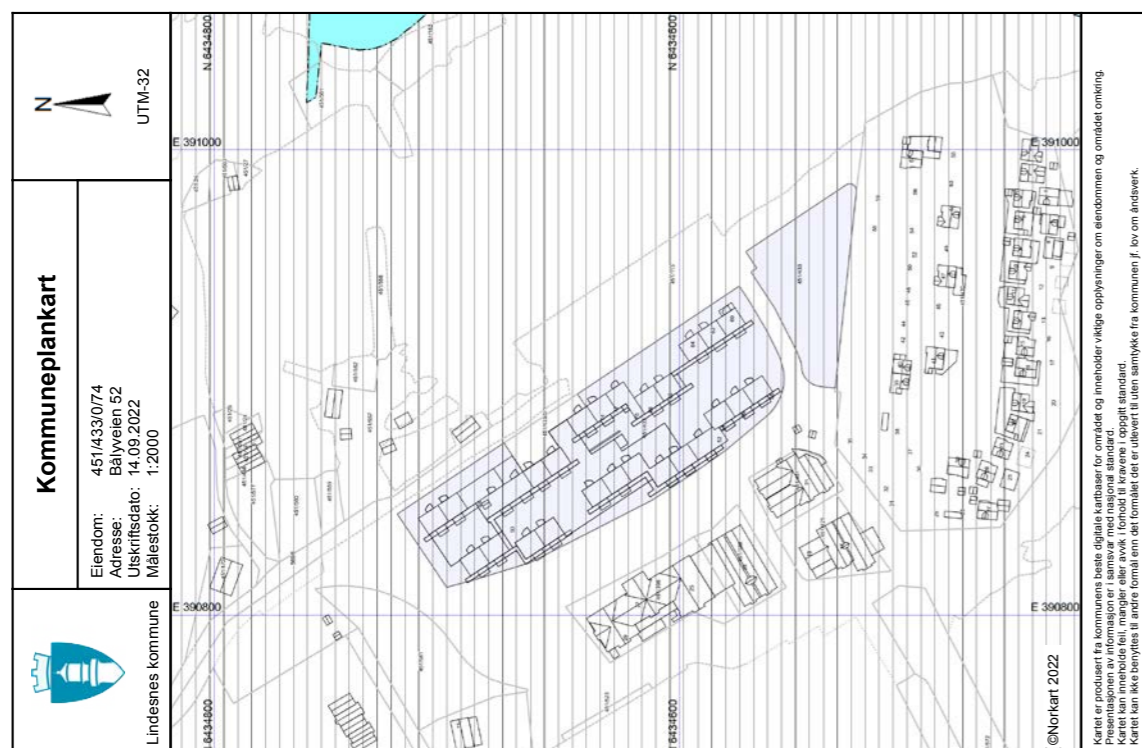
Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**Tegnforklaring**

- Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv
- LUFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
- Akvakultur-fremtidig
- Friluftsområde - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
- Kommuneplan-Hensynsone (PBL2008 §11-1)
- Faresone - Brann/akspionering
- Angitthensynsone - Hensynfriluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal foresatt
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)
- Faresone grense
- Angitthensynsone
- Båndleggingensone
- Detaljeringsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Farled - nåværende
- Småbåttid - nåværende
- Påskrift arealformål/areabruk
- Ak





<b>Søknad om tillatelse til tiltak</b> etter plan- og bygningsloven § 93		Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)	Kommunens saksnr
<input type="checkbox"/> Enkle tiltak <input type="checkbox"/> Ett-trinns søknadsbehandling <input checked="" type="checkbox"/> Rammertilatelse		Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)	
<b>Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker</b> Foreligger sentral godkjenning <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		LINDESNES KOMMUNE BOKS 183, 4524 SØR-AUDNEDAL Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
<b>Søknaden gjelder</b>			
<b>Eiendom/byggested</b>	Gnr 151 Bnr 433	Festnr -	Seksjonsnr -
	Adresse -	Postnr -	Poststed -
<b>Tiltakets art</b> pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg
		<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Vei <input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg <input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn. tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av boligh. h.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste <input type="checkbox"/> Sammenføyning
	Annet	- beskriv	
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak      **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmetsinneholder underskriver som tiltakshaver			
<b>Ansvar og kontroll</b> Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.			
<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr fra - til
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon		A	1 - 1
Dispensasjonssøknader		B	1 - 1
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester		C	1 - 2
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning		D	1 - 1
Redegjørelser og tegninger		E	1 - 11
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning		F	1 - 1
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollklæringer		G	-
Boligspesifikasjon i GAB		H	-
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter		I	-
Andre vedlegg <b>ARB. TILSYNET, AVFALLPLAN</b>		J	1 - 2
<b>Underskrifter</b>			
<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>		<b>Tiltakshaver</b>	
Foretak <b>LINK SIGNATUR AS</b>		Navn <b>BÅLY PANORAMA AS</b>	
Adresse <b>HAVNEGATEN 15</b>		Adresse <b>VARBERGMYRA 4-8</b>	
Postnr   Poststed <b>4306 SANDNES/1326 LYSAKER</b>		Postnr   Poststed <b>4050 SOLA</b>	
Organisasjonsnr <b>975999726</b>		Organisasjonsnr <b>988 669 709</b>	
Telefon <b>51601670</b>		Telefon (dagtid) <b>90172152</b>	
Mobiltelefon <b>-</b>		<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet	
E-postadresse <b>ki@link-signatur.no</b>		E-postadresse <b>hph@sinnes-fjellstue.no</b>	
Dato <b>06.03.08</b>		Dato <b>06.03.08</b>	
Underskrift <i>[Signature]</i>		Underskrift <i>[Signature]</i>	
Gjentas med blokkbokstaver <b>KOLBJØRN JENSEN</b>		Gjentas med blokkbokstaver <b>HANS PETER HAGEN</b>	

© NBR nr 5174 Juli-2003

Side 1 av 1

<b>Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon</b>		Vedlegg nr <b>A- 1</b>	Kommunens saksnr
Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder <b>Vedlegg til NBR 5174</b>			
<b>Opplysningene gjelder</b>			
<b>Eiendom/byggested</b>	Gnr 151 Bnr 433	Festnr -	Seksjonsnr -XX
	Adresse <b>Sponseveid</b>	Postnr -	Poststed <b>Sør-Audnedal</b>
<b>Senterpunkt for tiltaket</b>	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): -	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): -	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: - Y-koordinat: -
<b>Forhåndskonferanse</b>			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr <b>E -</b>
<b>Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)</b>			
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr <b>B -</b>
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input checked="" type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner		
<b>Estetikk</b>			
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr <b>E -</b>
<b>Arealdisponering</b>			
<b>Planstatus</b>	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere <b>BÅLYMOEN OG BÅLYHOVR - REGULERINGSPLAN DAT. 22.08.2006 /VEDTATT AV KOMM. STYRE 26.04.2007</b>		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv <b>ANNET KOMBINERT FORMÅL - HOTELL/FORRETNING/PARKERING</b>		Tillatt grad av utnyttning <b>TOTAL 13100 m2</b>
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Annet		
<b>Planlagt bruk/formål</b>	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Annet <b>HERBERGE/BEVERTNING/HOTELL - FORRETNING - PARKERING</b>		
	<input type="checkbox"/> Garasje		
<b>Oppmålt tomt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Tomteareal <b>9200 M2</b> <b>LINDESNES KOMMUNE</b>
<b>Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning</b>	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse
	Antall etasjer (TEK § 4-1)		Sum
	-	4 ETG	
	Antall bruksenheter (NS 3940)		
	-	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)			
-	m <sup>2</sup> 11890	m <sup>2</sup> 11890	m <sup>2</sup> 11890
Bebygd areal (NS 3940)			
-	m <sup>2</sup> 5530	m <sup>2</sup> 5530	m <sup>2</sup> 5530
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			<b>129 %</b>
Vis beregning av grad av utnyttning Det totale bra-areal, som er brukt til udregning af beregnet grad av utnyttning, er inklusive parkeringsareal.			
<b>Avstand</b>	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense ca. 21 m	Vegmidte ca. 5 m
		Annen bygning ca. 29 m	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m	
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m		<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr <b>I -</b>

© NBR nr 5175 Juli-2003

Side 1 av 3

# Bålyveien 52



## Avstand til sjø

41 m

## Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 25 min	🚗
🚗 Båly kryss Linje 203, 218	11 min	🚶
	0.9 km	
🚗 Spangereid Linje 203, 218	14 min	🚶
	1.1 km	

## Avstand til byer

Lyngdal	24 min	🚗
Mandal	34 min	🚗
Kristiansand	1 t 13 min	🚗
Grimstad	1 t 43 min	🚗
Stavanger	2 t 43 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Spangereidhallen	19 min	🚶
🚗 Lindesnes fyr	17 min	🚗

## Havner i området

- Spangereid Gjestehavn - Båly Havn  
Drivstoff
- Lindesnes Kystkultursenter - Gjest...  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

Spangereidkanalen	12 min	🚶
Lindesnes Kystkultursenter	8 min	🚗

## Sport

🏊 Spangereid friidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	16 min	🚶
	1.3 km	
🏊 Njernevåsen Ballbinge Ballspill	15 min	🚶
	1.3 km	
🏊 Lindesnes Lekeland	20 min	🚗
🏊 Shapes Lindesnes	21 min	🚗

## Dagligvare

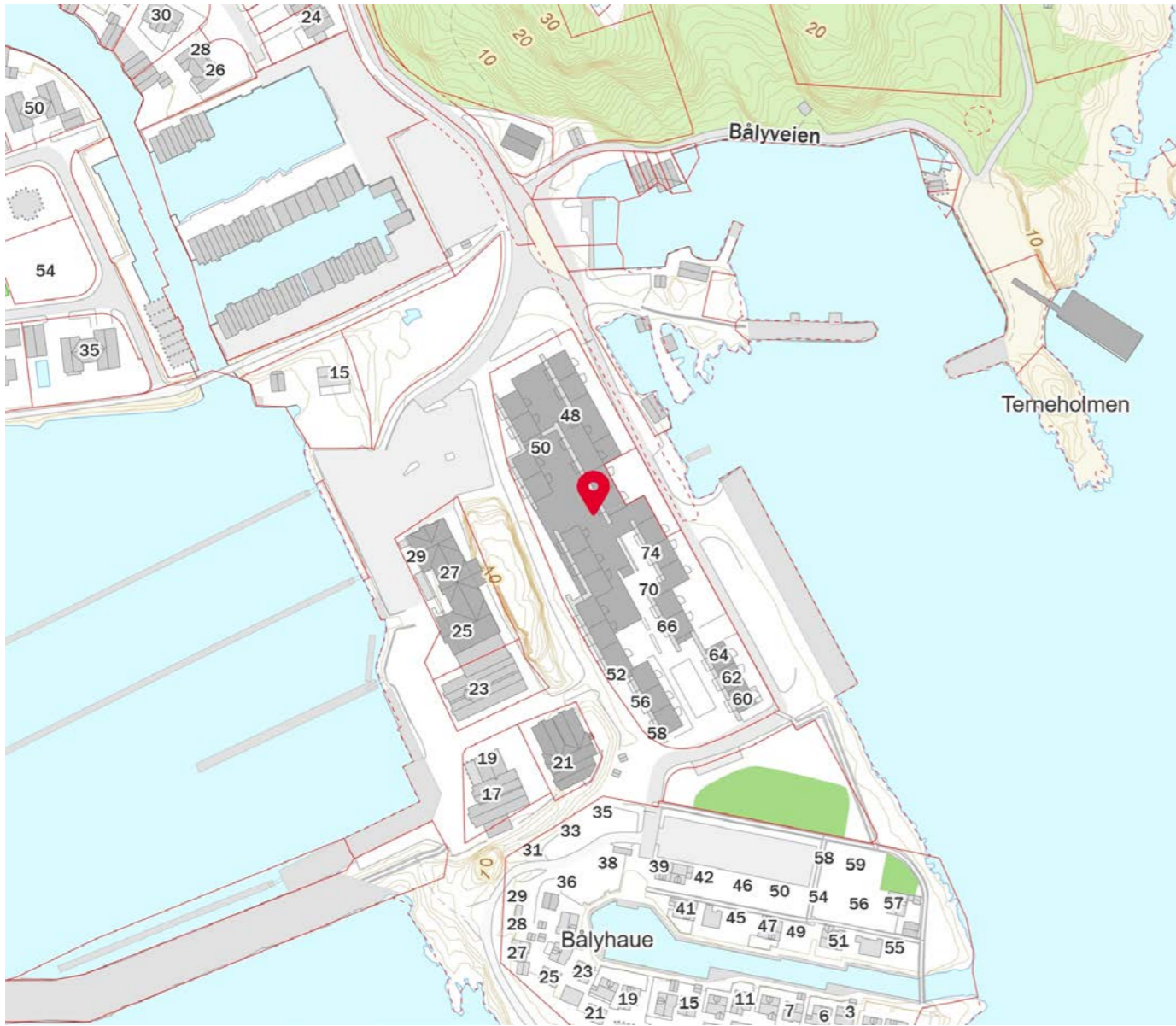
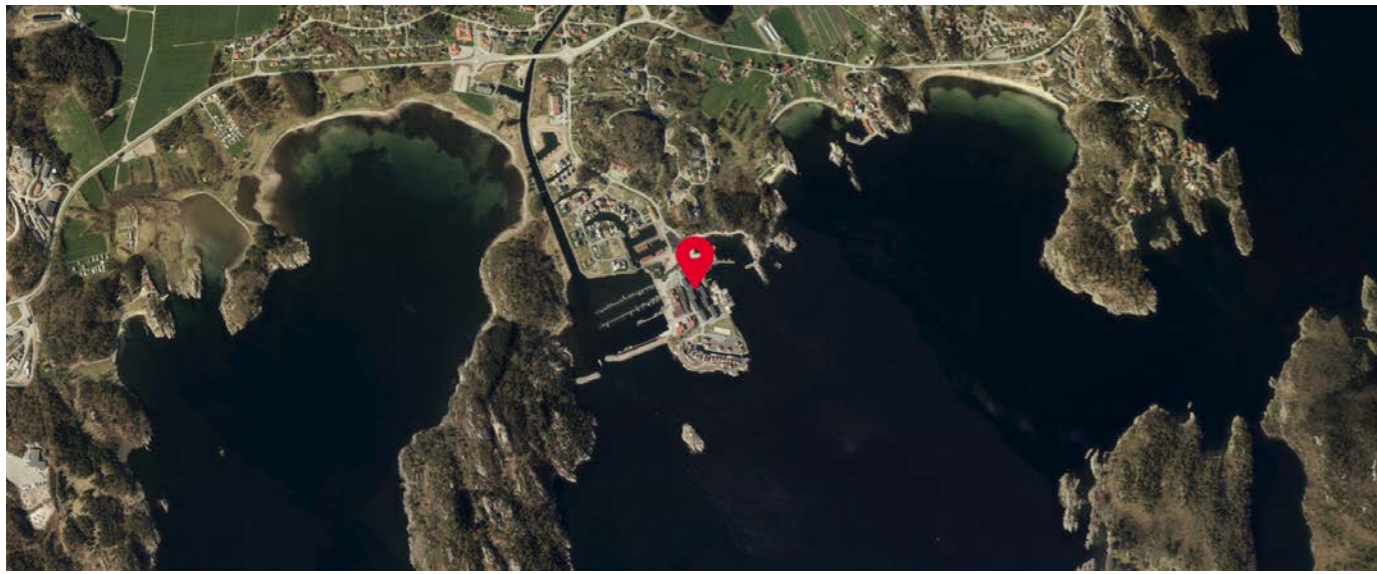
Kiwi Spangereid	8 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km	

## Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	24 min	🚗
🏠 Alleen Senter	30 min	🚗
🏠 Lindesnes apotek	21 min	🚗
🏠 Apotek 1 Lyngdal	24 min	🚗
🏠 Lyngdal Vinmonopol	25 min	🚗

2			
<b>Grunnforhold, rasfare og miljøforhold</b>			
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:			
<b>Grunnforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
<b>Rasfare, flom</b> mv. pbl § 68	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E - 2
<b>Miljøforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
<b>Tilknytning til veg og ledningsnett</b>			
<b>Adkomst</b> vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Vann- forsyning</b> pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk	Beskriv	
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	MOTTATT 10 MARS 2008	
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	LINDESNES KOMMUNE	
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Avløp</b> pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		
<b>Næringsgruppe</b>			
Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.		
	Y		
<b>Næringsgrupper - gyldige koder</b>			
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet		
B Fiske	L Offentlig forvaltning		
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning		
D Industri	N Helse- og sosialtjenester		
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester		
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner		
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger		
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.		
I Transport og kommunikasjon			
J Finansiell tjenesteyting og forsikring			
<b>Bruksareal og antall etasjer</b>			
Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
<b>Bruksareal til bolig</b>			Er det heis i bygningen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
<b>Bruksareal til annet enn bolig</b>			
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
<b>Bruksareal totalt</b>			
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.			
<b>Bygningstype</b>			
Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.		
529			
© NBR nr 5175 Juli-2003			
Side 2 av 3			

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

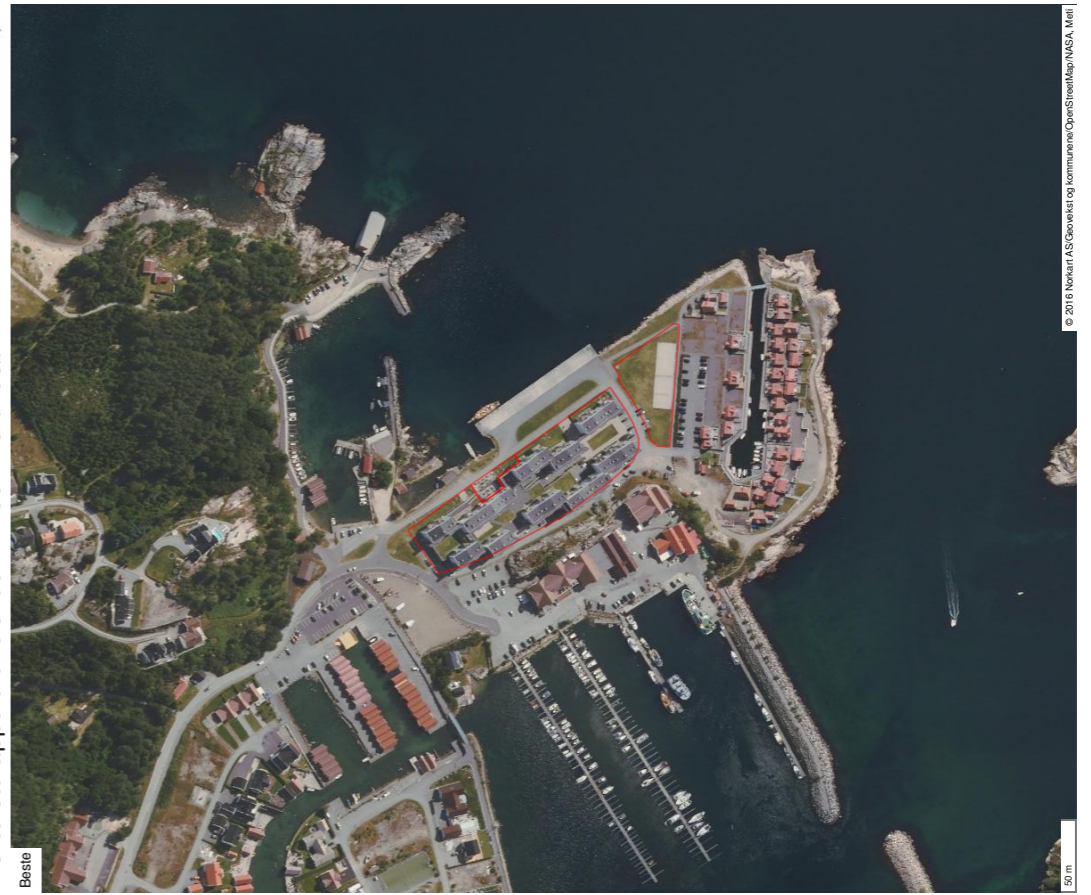


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Lyngdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

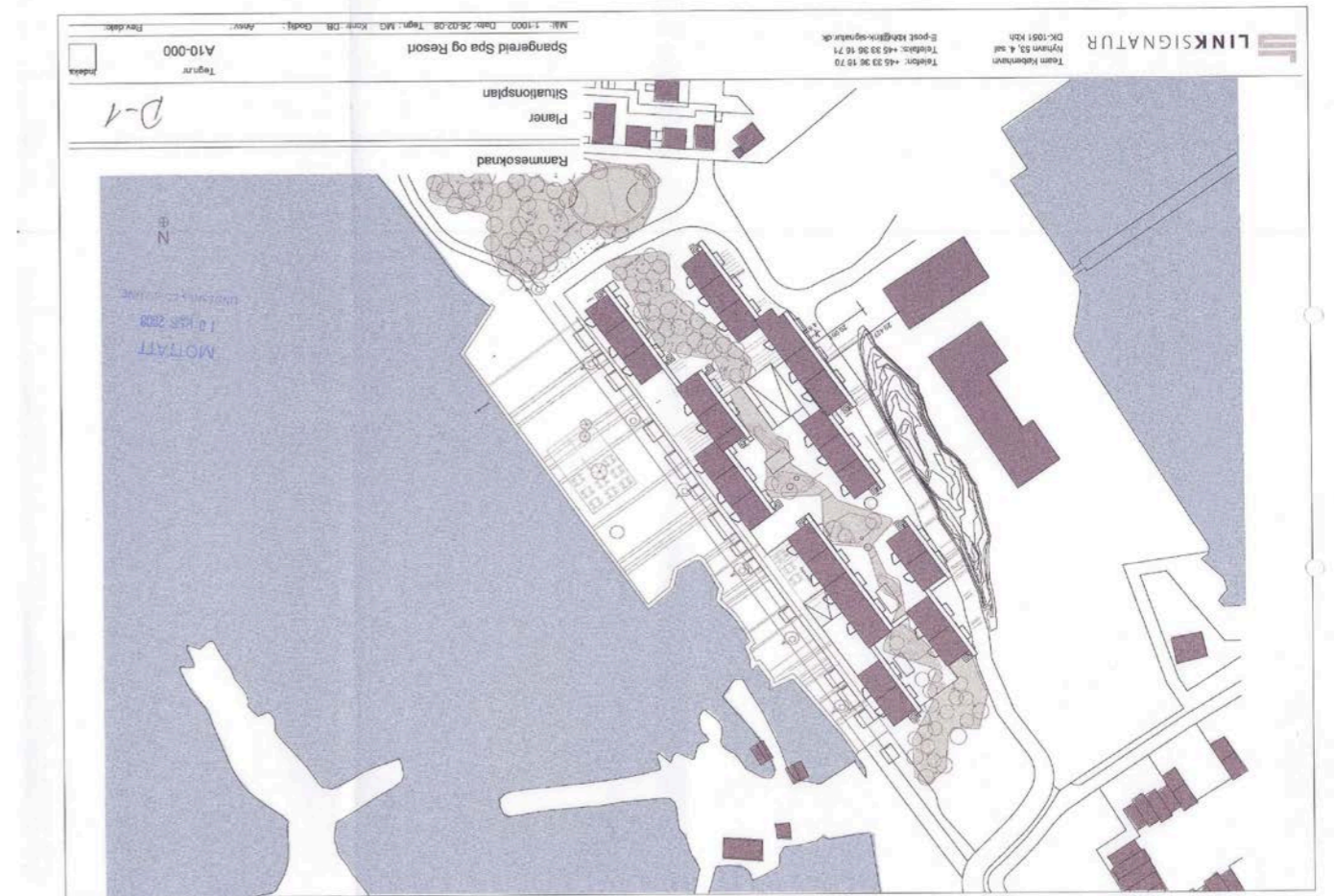
Utskriftsdato: 14.09.2022



Ortofot rapport for eiendom 4205 - 451/433//



© 2016 Norconsult AS/Gaeravet og kommunene OppeStensfjord, VASA, Vefsi





Kruse Smith Entreprenør AS v/Harald Rugland  
Kjøita 40  
4604 KRISTIANSAND S  
Harald Rugland

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	12303/2010 - 2008/636	Espen Anthony S. Walther	151/433	22.10.2010

### 151/433, BÅLY - FERDIGATTEST LEILIGHETER OG HOTELL IFM SPANGEREID SPA & RESORT - BÅLY PANORAMA AS

#### Etter plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr. 77, § 99 nr. 2 og 3

**Eiendom:** Gnr. 151, Bnr. 433 – Båly, Hele tiltaket  
**Tiltakshaver:** Båly Panorama AS  
**Ansv. søker:** Kruse Smith Entreprenør AS  
**Søknadsdato:** 21.10.2010  
**Arbeidets art:** Nybygg  
**Byggets art:** Hotell og 76 leiligheter Båly Panorama  
**Vedtak:** 30.04.2008 saksnr.: TD-170/08

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Ifølge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollere er det ikke registrert mangler.

Kommunen har ikke foretatt tilsyn.

Med hilsen

Espen Anthony S. Walther  
saksbehandler

**Sendt til:**  
Kruse Smith Entreprenør AS v. Harald Rugland

**Kopi til:**  
Teknisk sjef v. Endre Bjelland  
Jorun Skogen  
Maren AS Skjernøyv. 21 4516 Mandal  
Ståle Kongsvik  
Svein Haugen  
Båly Panorama v. Hans Petter Hagen  
Link Signatur as v/Kolbjørn Jensen, [sundnes@link-signatur.no](mailto:sundnes@link-signatur.no)

Postadresse: Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal E-post: [postmottak@lindesnes.kommune.no](mailto:postmottak@lindesnes.kommune.no) Tlf.: 38 25 51 00  
Besøksadresse: Rådhuset, 4520 Sør-Audnedal Bankgiro: 3138.07.00029 Fax: 38 25 88 35  
Internettadr.: [www.lindesnes.kommune.no](http://www.lindesnes.kommune.no) Org.nr.: 964 966 664

SAKSMAPPE: 2017/429			
ARKIVKODE:	LØPENR.: 3856/2017	SAKSBEHANDLER: Cathrine Bordvik	Sign.

UTVALG: Teknisk utvalg	DATO: 04.04.2017	SAKSNR: 30/17
---------------------------	---------------------	------------------

## Mindre endring av reguleringsplan for Bålymoen og Bålyhove

#### Vedlegg:

- 1 Søknad om mindre endring
- 2 Innspill, Båly fisk
- 3 Innspill, Knutsen
- 4 Innspill, Østrem
- 5 Uttalelse Fylkesmannen
- 6 Innspill, Rugseth
- 7 Innspill, Lindesnes hav hotell
- 8 Innspill, Evje
- 9 Innspill, Knutsen
- 10 Innspill, Nygård
- 11 Uttalelse Fylkeskommunen
- 12 Gjeldende plankart

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålymoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres:

*Pkt.1 Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.*

*Pkt.2 Bredde på takopploft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.*

*Pkt.3 Regulert møneretning tas ut.*

*Pkt.4 T-BRA endres til BRA.*

*Pkt.5 Gesimshøyden på takopploft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.*

*Pkt.6 Enhetene nummereres om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.*

Postadresse: Postboks 183 E-post: [postmottak@lindesnes.kommune.no](mailto:postmottak@lindesnes.kommune.no) Tlf.: 38 25 51 00  
4524 Sør-Audnedal Bankgiro: 3138.07.00029 Fax: 38 25 51 01  
Internettadr.: [www.lindesnes.kommune.no](http://www.lindesnes.kommune.no) Org.nr.: 964 966 664

Pkt.7 Det settes inn bestemmelse om at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Dette gjelder tomtene 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

## Saksprotokoll i Teknisk utvalg - 04.04.2017

### Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Med hjemmel i pbl § 12-14 og vedtatt delegasjonsreglement foretas en mindre endring av reguleringsplanen for Bålmoen og Bålyhove. Følgende endringer gjøres:

Pkt.1 Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.2 Bredden på takoppløft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

Pkt.3 Regulert møneretning tas ut.

Pkt.4 T-BRA endres til BRA.

Pkt.5 Gesimshøyden på takoppløft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.

Pkt.6 Enhetene nummereres om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.

Pkt.7 Det settes inn bestemmelse om at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Dette gjelder tomtene 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

### Bakgrunn:

Prosjektgruppen AS søker på vegne av grunneier Båly AS v/Konsmo Fabrikker AS om mindre endring av reguleringsplan for Bålmoen og Bålyhove, vedtatt av kommunestyret den 20.11.07.

Sørligste rekke med fritidsboliger i B14 har vist seg å være lite attraktive og mange av tomtene er derfor fortsatt ubebygde. For å få til bedre løsninger i øverste etasje og mer attraktive fritidsboliger søkes det om endringene satt opp i punktene 1-3. De tre første er de vesentlige punktene. De tre neste er av liten praktisk betydning, men tas med for å endre forhold som er blitt feil tidligere:

1. Gesimsen økes 40 cm på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.

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

2. Bredden på takoppløft tillates økt fra 2,2 m til 6,0 m på enhetene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, og 29.
3. Regulert møneretning tas ut.
4. T-BRA endres til BRA.
5. Gesimshøyden på takoppløft skal ha lavere høyde enn mønen, ikke skal ha lik høyde som det står i de gamle bestemmelsene.
6. Samtidig nummereres enhetene om i bestemmelsene slik at de passer med vedtatt plankart. Bestemmelse om utnyttelse oppdateres også til dagens i pbl.

### Søkers begrunnelse for endringene:

#### Gesimshøyden

Formålet med å øke gesimshøyden 40 cm er å få en bedre utnyttelse av øverste etasje. Dette vil da fungere som en fullgod andre etasje, med stue og kjøkken. Dette er viktig for å gjøre boenhetene mere attraktive. Endringen ble varslet på hele feltet, men etter innspill i høringsrundet søkes det kun om å endre den sørlige rekken. Denne ligger med fjellkransen mot sør, og med hytterekken langs pollen nord for seg, og har vist seg å være lite salgbare. I høringsrunden kom det flere innspill som gikk på at man burde beholde samme byggestil som tidligere ut mot pollen. Vi er etter en vurdering enige i det og søker ikke disse tomtene endret. Det søkes ikke om å endre mønehøyden på noen av enhetene.

#### Takoppløft

Formålet med å få bredere takoppløft er å få vinduer og evt en dør ut fra andre etasje. Det blir da mere lys inn og det vil være mulig å bruke dette som en hovedetasje med stue og kjøkken. Rekken i B14 med mønehøyde 9,5 m har etter opprinnelig plan en innredet tilbakefylt underetasje. Med omsøkt endring vil hovedfunksjoner i fritidsboligen bli flyttet opp en etasje, og underetasjen blir en uinnredet bod. Poenget er å få ned kostnadene med fritidsboligene, samtidig som man gjør bakre/sørlige rad i B14 mere attraktive ved å gi mer lys inn og utsikt ut mot sør. Etter innspill under høringsrunden søkes også denne endringen kun på den raden som ligger langs fjellkransen mot sør.

#### Regulert møneretning

Det er på de hyttene som ligger i B14 regulert en bestemt møneretning, mens det ikke er gjort i B15. Det foreslås at dette tas ut slik at møneretning kan vurderes i byggesaken. Det vil også være vesentlig at de hyttene som evt får høyere gesims og vindu eller også dør ut ikke har dette vendt mot nabohytta, men mot sør.

#### T-BRA endres til BRA

Begrepet T-BRA brukes ikke lenger i den nye plan og bygningsloven. BRA er den mest nærliggende benevnelsen. Endringen vil ikke ha noen praktisk fysisk betydning, og tas med etter ønske fra kommunens administrasjon.

#### Gesimshøyden på takoppløft

Etter gamle bestemmelser skulle takoppløftet ha samme høyde i gesimsen som mønen. Det ønskes at gesimsen i takoppløftet skal kunne legges lavere slik at det blir naturlig fall og ikke et flatt tak oppå takoppløftet. Det vil etter vår vurdering også bli penere at takoppløftets gesims er lavere enn mønen. Det er for øvrig slik eksisterende hytter allerede er bygd.

#### Nummerering av tomtene

Ved en tidligere mindre endring av planen ble det en uoverensstemmelse mellom plankart og bestemmelser. Endringen vil ikke ha noen praktisk fysisk betydning, og gjennomføres etter ønske fra kommunens administrasjon.

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

Uttalelse fra offentlige instanser:

**Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder**, uttalelse datert 10.03.17:

Fylkesmannen vektlegger at mønehøyden på bebyggelsen fortsatt skal være som før. Økt bredde på takoppløftet kan imidlertid føre til mer glassfasade ut mot sjøen og dermed mer lysrefleks fra denne fasaden. Dersom kommunen tillater endringen, gis det faglig råd om at bestemmelsene sikrer at glass som vender ut mot sjøen skal ha en kvalitet som gir lite lysrefleks. Videre bør bestemmelsene sikre at bebyggelsen ut mot sjøen får mørke naturtilpassede farger.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Søker har opplyst at de aksepterer at det kommer krav om glass som gir lite lysrefleks. Slik det er lagt opp til i forslaget vil endringen mest sannsynlig øke bruken av store glassfasade mot sjø. Det foreslås derfor å sette inn bestemmelse vedr. lysrefleks i tråd med Fylkesmannens anbefaling. Når det gjelder farge, så har kommunen som søker skriver allerede vedtatt en fargeplan for området.*

**Vest-Agder Fylkeskommune**, uttalelse datert 23.03.17:

Har ingen merknader til endringen.

Innspill fra naboer:

**Lindesnes havhotell, Båly fisk og Dag Østrem** har ingen merknader til endringen.

**Beboerne Christine Knutsen, Kjell-Tore Rugseth, Roy Evje og Torfinn Knutsen** har uttalt seg og er i korte drag enige om at de ikke ønsker endringen på hyttene inn mot pollen, men at det er ok på den sørlige rekken mot sjøen. Det vises til vedlagte innspill i sin helhet.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Søker har tatt dette til etterretning og det søkes nå kun om den sørlige rekken mot sjøen.*

**Ivar Nygård** ønsker ikke endringen på noen hytter. Han mener det ikke er noe problemer med utsikten og at evt. knausen mot sør kan senkes 0,5 m. Det vises til vedlagt innspill i sin helhet.

*Saksbehandlers kommentar:*

*Søkers syn er at problemet med rekken med hytter mot sør er at den ikke er attraktiv nok. Det er ikke tilfeldig at det ikke er solgt mere i den rekke. Å senke fjellknausen mot sjøen anser man ikke som et alternativ. Fjellknausen fungerer som en skjerm mot sjøen, både som skjerm mot vær og vind, men også for å dempe det bebygde preget mot sjøen. Kommunen har tidligere også vært skeptiske til å senke fjellknaus.*

**Vurdering:**

Omsøkte endring er såpass liten at den kan betraktes som en mindre reguleringsendring. Ingen offentlige instanser eller private har spesielt store innvendinger mot omsøkte endring, og det konkluderes derfor med at omsøkte reguleringsendring er å betrakte som en "mindre reguleringsendring" etter den nye pbl § 12-14.

Sørligste rekke med fritidsboliger på Bålyhove har vist seg å være vanskelige å få solgt. Det vil være av både utbygger, men også eiere av alt oppførte fritidsboliger sin interesse å gjøre disse fritidsboligene mer attraktive slik at området blir videre utbygd i tråd med plan og

---

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

område fremstår som mer ferdig. Søker har endret søknaden i tråd med innspill fra beboere slik at søknaden nå gjelder kun sørligste rekke mot sjøen. Denne er delvis skjult bak fjellknaus og det anses derfor som at endringene ikke vil medføre at det bebygde preget mot sjø vil økes i vesentlig grad. Punkt 4-6 er mindre endringer som ikke har noen vesentlig betydning annet en retting av feil/mangler i gjeldende plan.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke registrerte noe i naturbasen eller artkart og endringen gjelder i sin helhet regulert byggeområde. Naturmangfoldet er vurdert etter naturmangfoldlovens § 8, og kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter. Føre-var-prinsippet etter § 9 kommer derfor ikke til anvendelse. Samlet belastning på økosystemet vurderes som akseptabel, etter § 10, og § 11 og 12 kommer derfor ikke til anvendelse.

Med bakgrunn i de ovenforstående momenter gir administrasjonen råd om å foreta en mindre reguleringsendring som omsøkt.

**Konsekvenser for økonomi, folkehelse og barn og unge:**

Endringen vurderes til å ha ingen kjente konsekvenser for kommunens økonomi, for folkehelse og barn og unge.

---

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

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr 62-1502

Begjæringskjemaet sendes til Lindesnes kommune, Plan- og bygningsetaten,	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i leierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
--	---

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1: Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1029	Lindesnes	151	433		

2: Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
988 669 709	Båly Panorama AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i leierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>				
1	N	1695	BG	21	B	68	B	41	B	68	B	61	B	75	B
2	B	68	B	22	B	68	B	42	B	68	B	62	B	68	B
3	B	68	B	23	B	68	B	43	B	68	B	63	B	75	B
4	B	68	B	24	B	68	B	44	B	68	B	64	B	75	B
5	B	68	B	25	B	68	B	45	B	68	B	65	B	66	B
6	B	68	B	26	B	68	B	46	B	68	B	66	B	75	B
7	B	68	B	27	B	68	B	47	B	68	B	67	B	75	B
8	B	68	B	28	B	68	B	48	B	68	B	68	B	68	B
9	B	68	B	29	B	68	B	49	B	68	B	69	B	75	B
10	B	68	B	30	B	68	B	50	B	68	B	70	B	75	B
11	B	68	B	31	B	68	B	51	B	68	B	71	B	68	B
12	B	68	B	32	B	68	B	52	B	68	B	72	B	68	B
13	B	68	B	33	B	68	B	53	B	68	B	73	B	75	B
14	B	68	B	34	B	68	B	54	B	68	B	74	B	68	B
15	B	68	B	35	B	68	B	55	B	68	B	75	B	68	B
16	B	68	B	36	B	68	B	56	B	68	B	76	B	75	B
17	B	68	B	37	B	68	B	57	B	68	B	77	B	68	B
18	B	68	B	38	B	68	B	58	B	68	B	78	B	68	B
19	B	68	B	39	B	68	B	59	B	68	B	79			
20	B	68	B	40	B	68	B	60	B	68	B	80			
SUM BRØK		2987		SUM BRØK		1360		SUM BRØK		1360		SUM BRØK		1287	
SUM BRØK (TELLERE)		6994		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende opplysninger
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.
Avtale: Snr. 2 - 78 har pliktig utleie av hotellrom fra 15. september til 15. juni hvert år. Rettighetshaver til avtalen er Lindesnes kommune, orgnr. 964966664.

5. Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

*Hans Petter Hagen*      *Øyvind Mikalsen*

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr 62-1502

Hans Petter Hagen      Øyvind Mikalsen

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA ÆRRIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Farsund 7.4.2010	<i>Hans Petter Hagen</i>	Hans Petter Hagen	Ihht firmaattest Båly Panorama AS
Farsund 7.4.2010	<i>Øyvind Mikalsen</i>	Øyvind Mikalsen	Orgnr. 988669709

**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr **62-1502**


**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering<sup>10)</sup>**

Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)  
eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

Befaring er foretatt  
 Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Lindesnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.

**i Lindesnes kommune**

Dato	Underskrift	Stempel

**Noter:**

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tillaggsdel i bygning; G=tillaggsdel i tomt; BG=tillaggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsjenpart.

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7). Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

*[Handwritten signature]*  
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



**Lindesnes kommune**

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Utskriftsdato: 14.09.2022

**Planopplysninger**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	433	Festnr.		Seksjonsnr.	74
Adresse	Bålyveien 52, 4521 LINDESNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Midlertidige forbud

**Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1029201910						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel, Lindesnes 2019 - 2030						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	05.09.2019						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/1029201910/Dokumenter/1029-201910%20Bestemmelser1.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/1029201910/Dokumenter/1029-201910%20Bestemmelser1.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>11 285 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H910</td> </tr> <tr> <td><b>KPDetaljering</b></td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	11 285 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H910	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<b>Delareal</b>	11 285 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H910						
<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

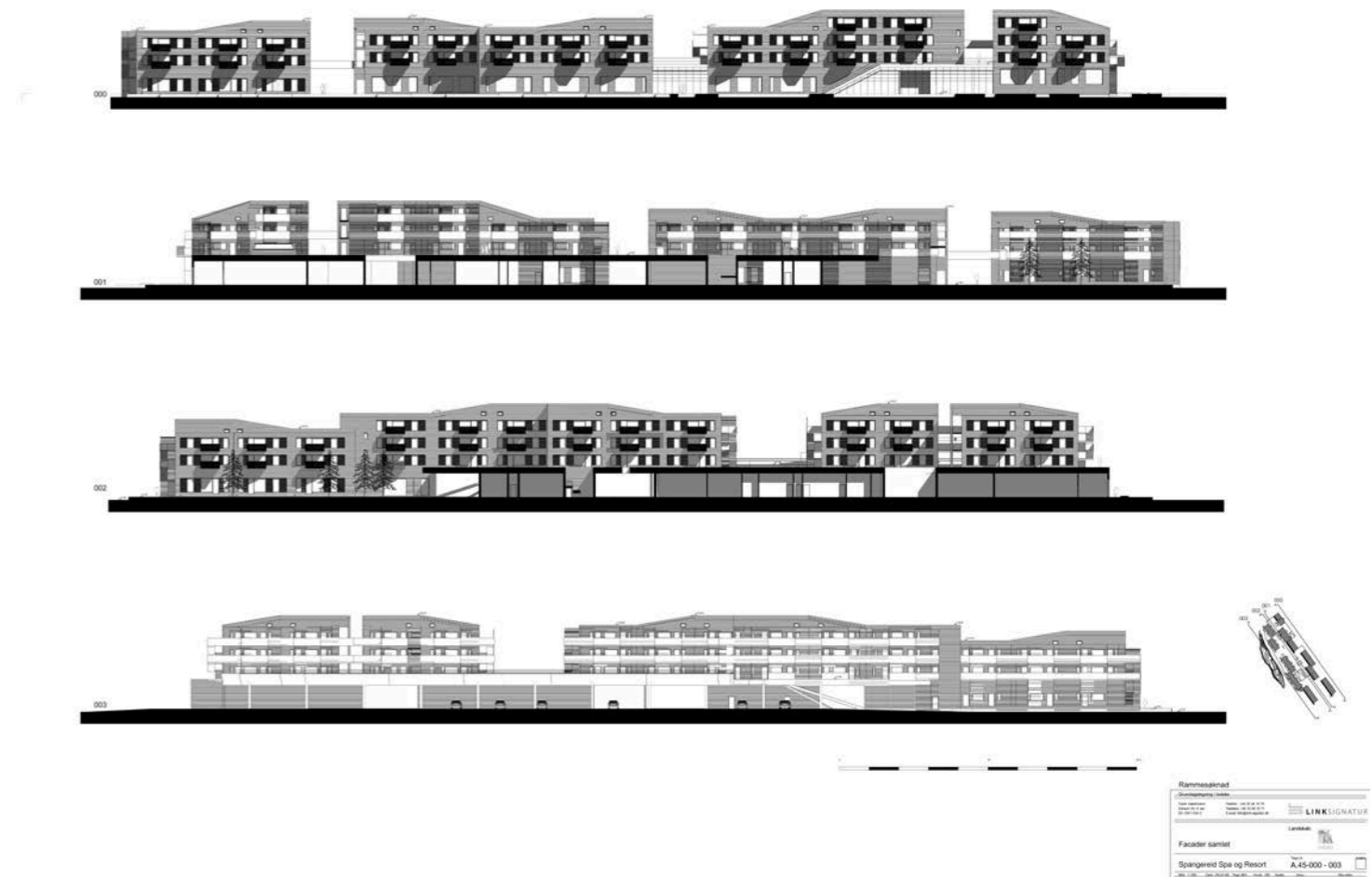
**Reguleringsplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	102990
-----------	--------



<b>Navn</b>	Bålymoen og Bålyhove
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.11.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/102990/Dokumenter/102990%20ME%20040417%20Bestemmelser.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4205/102990/Dokumenter/102990%20ME%20040417%20Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 8 338 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Annet kombinert formål  <b>Feltnavn</b> H/F/P  <b>Utdyp.</b> Hotell/forretning/parkering</p> <p><b>Delareal</b> 625 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Offentlig friområde  <b>Feltnavn</b> F3</p> <p><b>Delareal</b> 17 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Havneområde i sjø  <b>Feltnavn</b> HOS</p> <p><b>Delareal</b> 47 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Gang-/sykkelvei  <b>Feltnavn</b> G/S1</p> <p><b>Delareal</b> 60 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Offentlig friområde  <b>Feltnavn</b> F</p> <p><b>Delareal</b> 122 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Parkeringsplass  <b>Feltnavn</b> P-plass</p> <p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Kai  <b>Feltnavn</b> KAI1</p> <p><b>Delareal</b> 2 071 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Felles lekeareal  <b>Feltnavn</b> FLB1</p>



## AVTALE

Mellom

Lindesnes kommune, org.nr. 00964966664

og

Furuholmen Lindesnes as, org.nr. 990253188, eier av gnr. 55 bnr. 322  
Engervik Eiendom as, org.nr. 929023625, eier av gnr. 55 bnr. 73

Er ved undertegning av dette dokument inngått slik avtale;

1. Avtalen inngås på bakgrunn av pkt. 11.3 i reguleringsbestemmelsene for reguleringsplane vedr. Furuholmen vedtatt av Lindesnes kommunestyre 22.03.07. Dette punkt i reguleringsbestemmelsene har følgende ordlyd;

*"Friområdene skal være for allmennheten. Det skal inngås avtale mellom hjemmelshaver og kommunen som sikrer allmennhetens rett til fri atkomst og bruk av friområdene og som sikrer at områdene blir vedlikeholdt og forblir i privat eie"*

2. Partene er enige om at friområdene i.h.t. nevnte reguleringsplan, og som er de arealer som på vedlagte signerte kart er markert grønt og blått, skal kunne nyttes av allmennheten. Videre skal allmennheten ha gangrett frem til friområdene slik vist på vedlagte signerte kart, og markert gult.

I tillegg skal allmennheten som "tålt bruk" kunne nytte gangveiene langs bryggene, markert rødt på vedlagte kart. For det tilfellet allmennhetens bruk av gangveiene langs bryggene skulle bli til sjanse for eierne av enheter i området har sameiet anledning til å stoppe denne bruken. Dog skal først kommunen varsles skriftlig med 2 måneders varsel, og kommunen kan på dette grunnlag anmode om møte for å søke å komme frem til tiltak som reduserer ulempen for eierne i området.

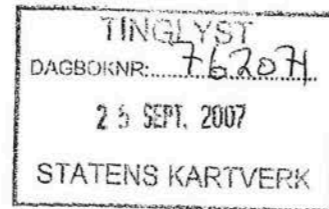
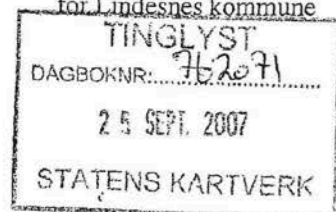
3. Retten etter pkt. 2. er vederlagsfri, og hver av grunneierne er ansvarlig for vedlikehold av de området som ligger på den enkelte eiendom.
4. Selv om rettigheter er gitt til "allmennheten" er partene enige om at juridisk rettighetshaver er Lindesnes kommune, og at det er Lindesnes kommune som i fremtiden evt. kan slette rettigheten.
5. Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 55 bnr. 322 og på gnr 55 bnr. 73 i Lindesnes kommune.



Lindesnes, den 7/9.07

for Furuholmen Lindesnes (gnr. 55 bnr. 322)

for Engervik Eiendom AS (gnr. 55 bnr. 73)



## LINDESNES KOMMUNE

Teknisk etat

### Delegert vedtak

Nr.: 133/10

Ref. utvalg: Teknisk

DeReSe  
Kirkeveien 85

4580 Lyngdal

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	6096/2010 - 2010/763	Rolf Støle	151/433	14.06.2010

### SVAR ANG. 151/433, BÅLY, BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER, LINDESNES RESORT

#### Saksframstilling/vurdering:

Båly Panorama AS v/Hans Petter Hagen søker om seksjonering av Lindesnes Resort på Båly. Det er gitt byggetillatelse for til sammen 9 blokker med hotell/leiligheter, jfr. delegert sak 22/09. Området her er regulert til H/F/P Herberge/bevertning(hotell), forretning, trafikkanlegg. I reguleringsbestemmelsenes pkt. 7 står det blant annet: H/F/P tillates ikke seksjonert og skal driftes som en enhet. I forhold til reguleringsplan og bestemmelser står det i møtereferat fra møte 29.11.07 blant annet: Partene var enige om at konseptet slik det ble presentert; tomten er en enhet og kan ikke deles mens bygningene på tomten vil bli seksjonert, er i tråd med intensjonsavtalen og reguleringsbestemmelsene. Ordføreren bekrefter 20.05.10 at dette referat forstås slik at det kan tillates seksjonering av leiligheter i byggene.

I nytt møte om tekst i pkt. 4 i begjæringen 02.06.10 var følgende tilstede: Ivar Lindal, Svein Haugen, Sverre Grindheim(DeReSe som søker for eier av 151/433), Hans Petter Hagen og Rolf Støle. Det ble da enighet om en annen tekst som bedre samsvarer med det hotelleier har i sine avtaler og den lyder slik: **Snr. 2-78 har pliktig utleie av hotellrom fra 15.september til 15. juni hvert år. Rettighetshaver av avtalen er Lindesnes kommune, orgnr. 964966664.** Denne tekst er også forevist leder av teknisk styre, Tor Magne Risdal som godtok den nye teksten.

Det begjæres seksjonering for til sammen 77 leilighetsseksjoner og 1 næringsseksjon(hotell del). Alt areal unntatt et areal for uteservering ved hotellseksjonen blir fellesareal.

Det er sendt inn utkast til vedtekter som beskriver rettigheter og om hvorledes dette skal drives.

Postadresse:	Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	E-post:	postmottak@lindesnes.kommune.no	Tlf.:	38 25 51 00
Besøksadresse:	Rådhuset, 4520 Sør-Audnedal	Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 88 35
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		

### Rådmannens vedtak:

Kommunen godkjenner omsøkte seksjonering i samsvar med lov om eierseksjoner. Det bemerkes spesielt at følgende vilkår, som skal tinglyses, gjelder: ”**Snr. 2-78 har pliktig utleie av hotellrom fra 15.september til 15. juni hvert år.**”  
**Rettighetshaver av avtalen er Lindesnes kommune, orgnr. 964966664.**

Det opplyses at tinglysing vil skje så fort seksjonene er lagt inn i matrikkel.

*Vedtaket er et enkeltvedtak og kan klages på til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket, oppgi vedtaket som det blir klaget på, den eller de endringene som er ønskelig, og grunnene til klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, vennligst oppgi når du mottok dette brevet.*

Med hilsen

Rolf Støle

Sendt til:  
DeReSe

Postadresse: Postboks 183  
4524 Sør-Audnedal  
Internettadr.: www.lindesnes.kommune.no

E-post: postmottak@lindesnes.kommune.no  
Bankgiro: 3138.07.00029  
Org.nr.: 964 966 664

Tlf.: 38 25 51 00  
Fax: 38 25 51 01



**DeReSe**

Konsulent Sverre Grindheim

Lindesnes kommune  
Oppmålingsavdelingen  
Postboks 183,  
4524 Sør-Audnedal

10763  
MOTTATT  
23 MAI 2010  
LINDESNES KOMMUNE

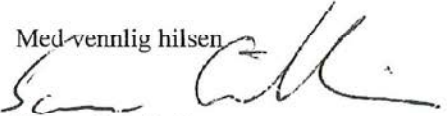
Lyngdal 21.05.10

Vedlagt oversendes korrigerede tegningsvedlegg i forbindelse med begjæring om oppdeling i eierseksjoner for Lindesnes Resort, gnr. 151 bnr. 433 i Lindesnes kommune.

Vennligst påse at disse datert 21. Mai 2010 følger saken.

Dersom det blir laget et bedre situasjonskart, ber jeg om at det brukes til seksjoneringen.

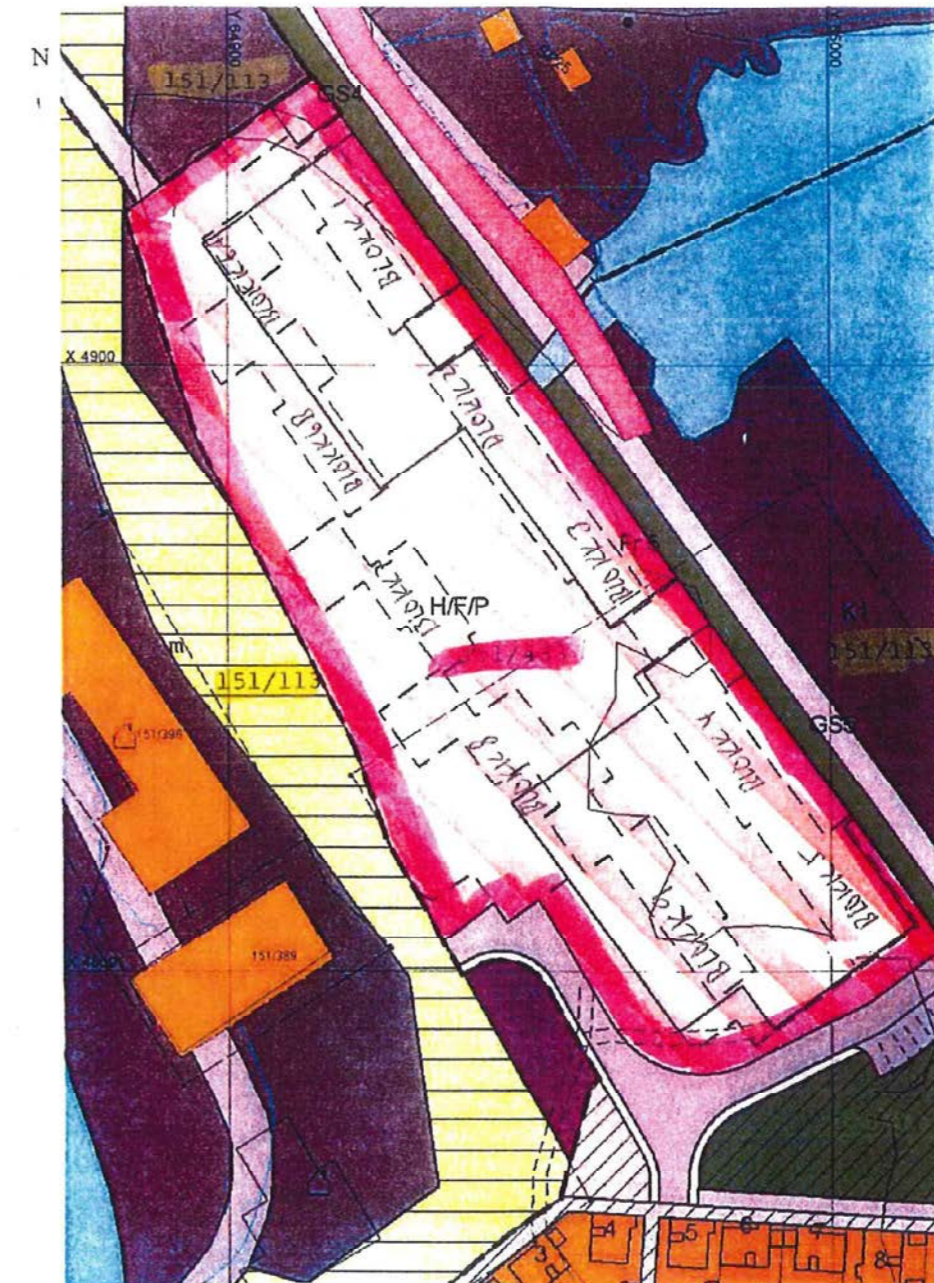
Med vennlig hilsen

  
Sverre Grindheim

Vedlegg:  
3 sett tegningsvedlegg datert 21. Mai 2010

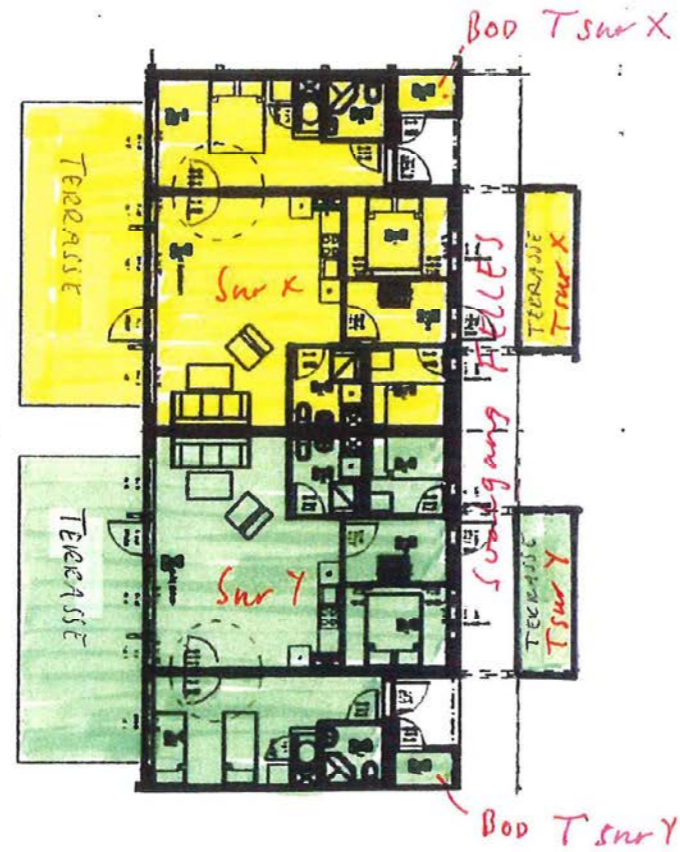
DeReSe Kirkeveien 85, 4580 Lyngdal Tlf. 38 34 72 82 Faks. 38 33 21 00 Mobil. 90 91 65 07  
derese@online.no Foretaksnr. 984 739 362 MVA  
Giro: Sparebank1 SR-Bank konto. 3126 21 02575

Gnr	151	Bnr	433	Føtter		MÅLEBREVKART	Vedlegg 1 av 7
Representasjonspunkt	X 4850	Y 64955	Z			Jnr	88/07
Kartblad	AY002-1-58		X Landem			Målestokk	20/137
Målestokk	1:1000	Are	Ca. 8500	M <sup>2</sup>			



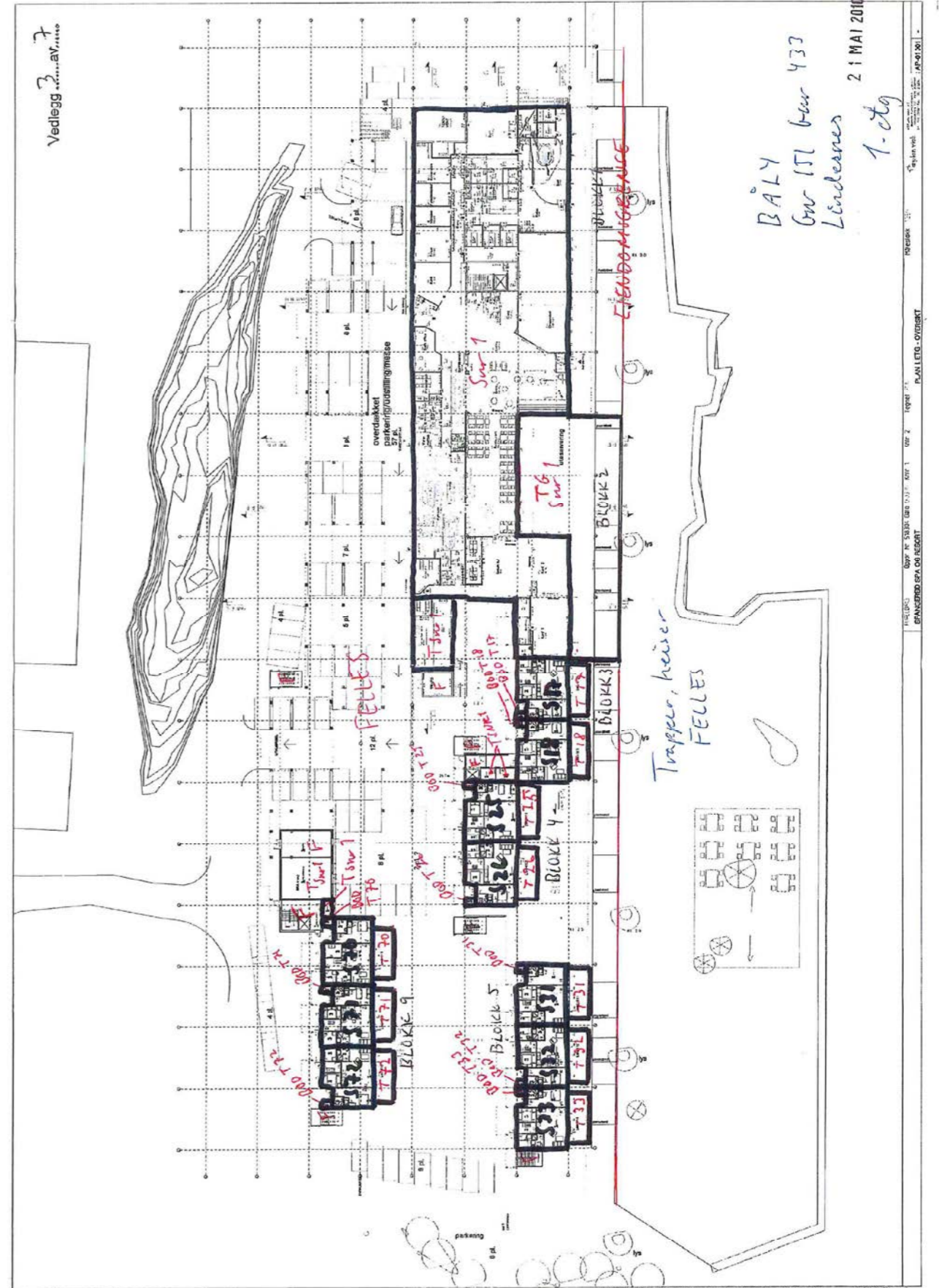
Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
151/433		4850.00	64955.00		

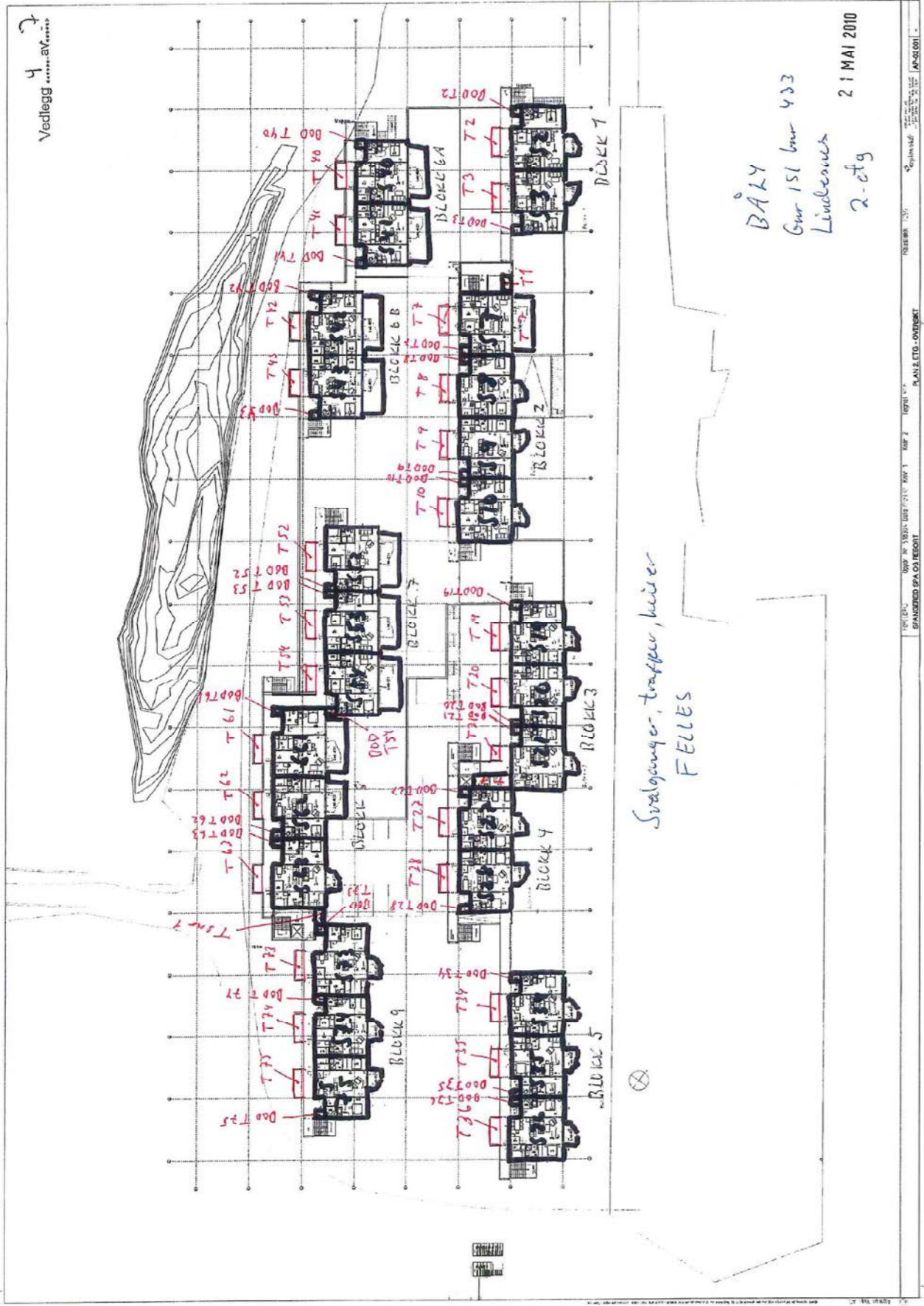
21 MAI 2010

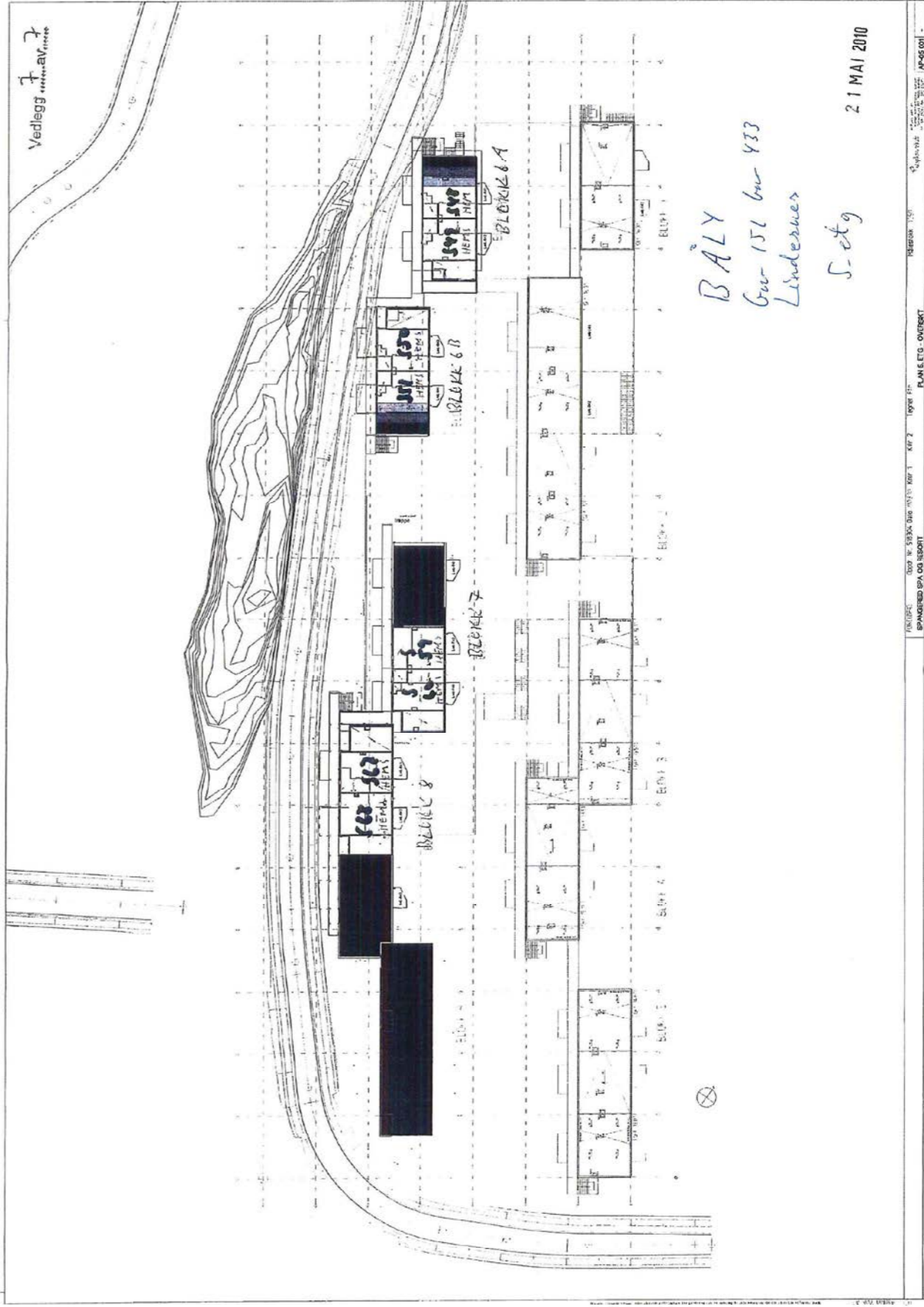
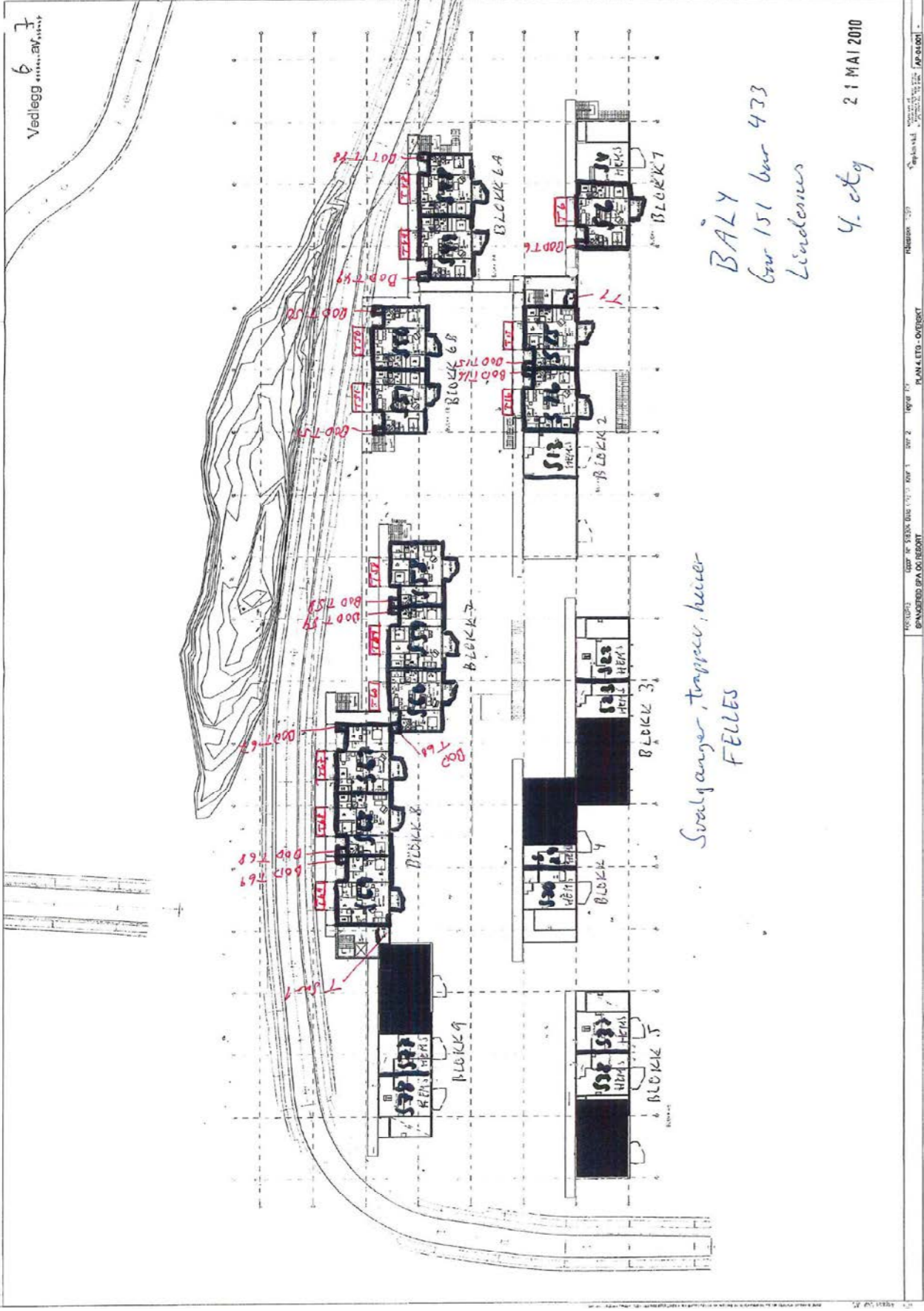


Typisk leilighetsutforming med tilleggsdeler  
Terrasseutforming varierer

21 MAI 2010  
BÅLY  
Gnr 151 Gnr 433  
Lindnesnes



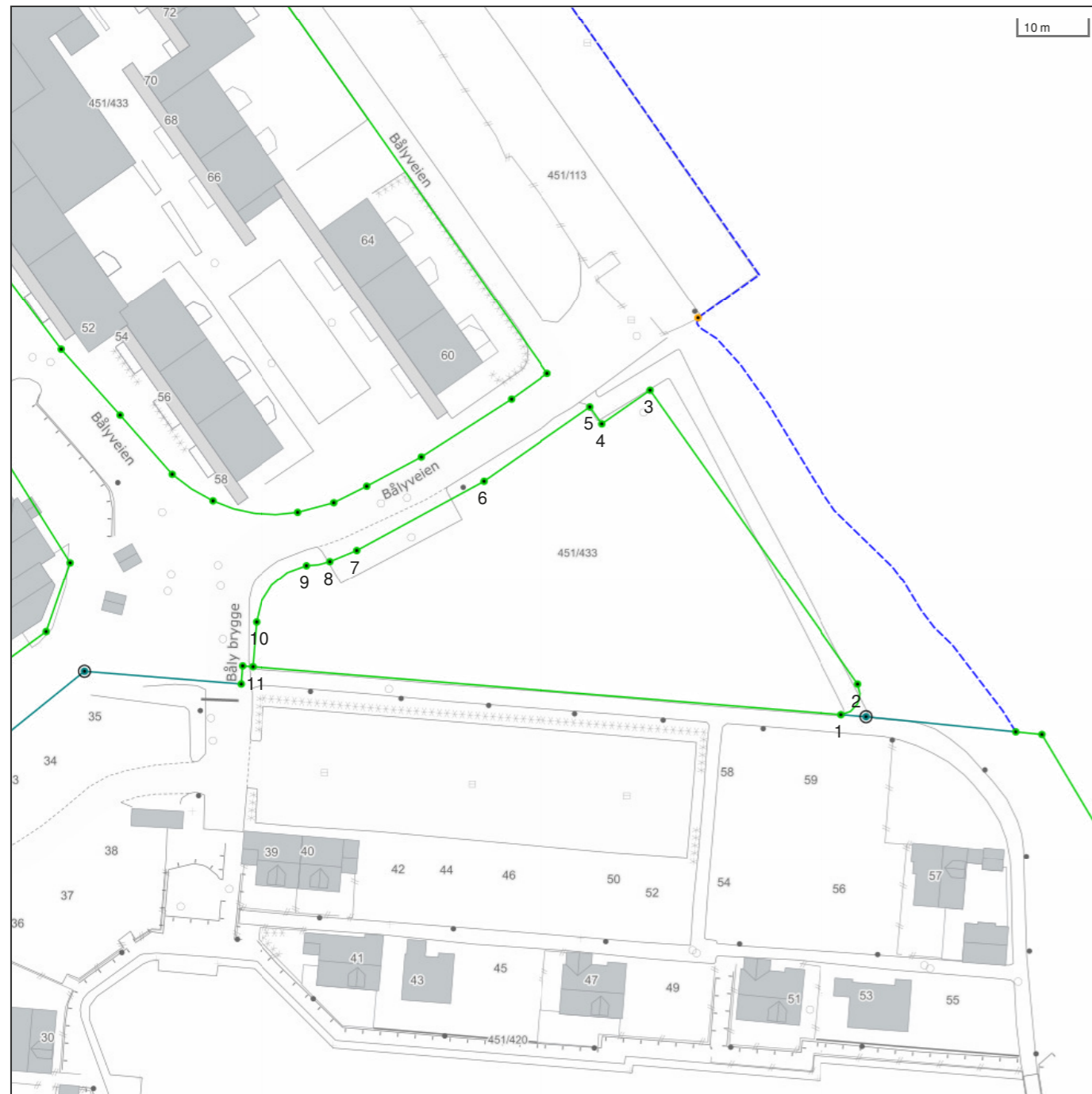






# Eiendomskart for eiendom 4205 - 451/433//74

## Teig 1 av 2



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |  |                                     |                                     |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste    | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

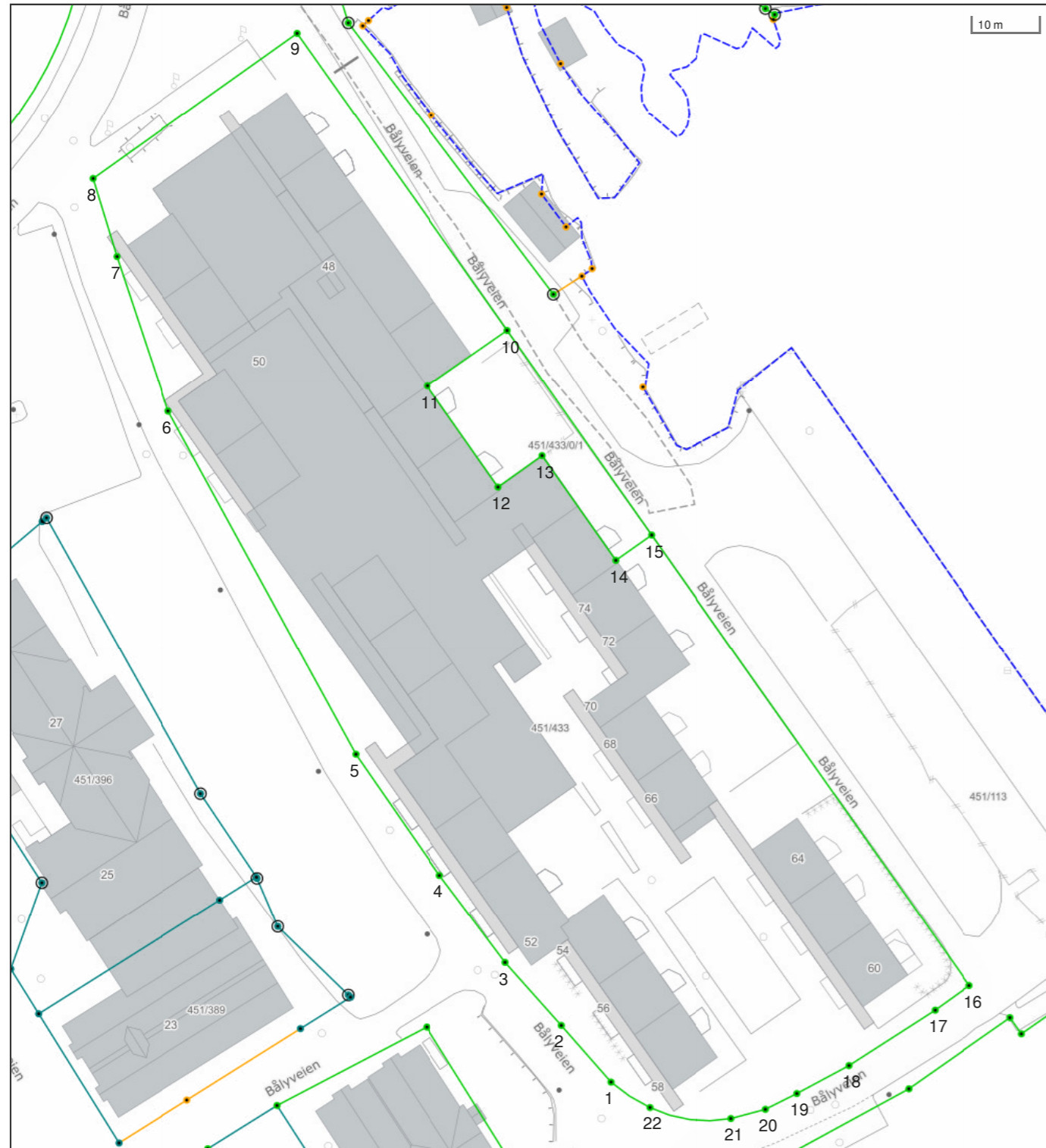
## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	2 303,50 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6434538,03	<b>Øst</b> 390935,52

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6434523,83	390982,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,56	
2	6434528,17	390985,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,95	3,15
3	6434571,49	390956,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	52,07	
4	6434566,82	390949,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,50	
5	6434569,31	390947,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,99	
6	6434559	390931,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,77	
7	6434549,5	390913,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,97	
8	6434548	390909,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,21	
9	6434547,5	390905,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,47	8,27
10	6434539,5	390898,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,82	9,25
11	6434533,07	390897,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,47	



Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |  |                                     |                                     |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpeinje vegkant     | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpeinje fiktiv      | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpeinje punktfaste      | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig            | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpeinje vannkant    | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering |                                     |

Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	8 576,10 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6434638,12	<b>Øst</b> 390876,38

#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6434561,25	390886,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,07	26,13
2	6434570	390879,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,40	
3	6434579,75	390871,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,78	
4	6434593,25	390861,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,57	
5	6434611,94	390849,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,31	
6	6434664,65	390822,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	59,21	
7	6434688,32	390815,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,73	
8	6434700,23	390811,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,36	
9	6434721,44	390843,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,02	
10	6434675,52	390873,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	55,19	
11	6434667,39	390861,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,82	
12	6434651,8	390871,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,72	
13	6434656,37	390878,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,20	
14	6434640,26	390889,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,36	
15	6434643,93	390895,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,65	
16	6434574,33	390941,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	83,65	
17	6434570,75	390936,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,41	
18	6434562,75	390922,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,51	
19	6434558,75	390914,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
20	6434556,5	390909,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,33	
21	6434555,25	390904,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,41	
22	6434557,25	390892,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,68	19,87

VEDTEKTER  
  
FOR  
  
SAMBIET LINDESNES RESORT

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold	
1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-1 Rettslig råderett .....	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	4
3-3 Ordensregler .....	4
3-4 Enerett til bruk.....	4
4 Parkering .....	4
4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. ....	5
4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....	6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	6
6-1 Felleskostnader .....	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
6-3 Heftelsesform .....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....	7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....	7
8 Styret og dets vedtak .....	7
8-1 Styret - sammensetning .....	7
8-2 Styrets oppgaver .....	7
8-3 Representasjon og fullmakt .....	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet .....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....	9
9-5 Møteledelse og protokoll .....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt .....	9

9-7 Beslutninger på årsmøtet .....	9
10 Elektronisk kommunikasjon.....	10
11 Ugildhet og mindretallsvern .....	10
11-1 Ugildhet .....	10
11-2 Mindretallsvern.....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lindesnes Resort. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30. juni 2010.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 77 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 151 bnr. 433 i Lindesnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjon 1      Næringsseksjon, heretter kalt driftsseksjonen)

Seksjon 2-78    Boligseksjoner, med tilhørende altan, hotellrom og ekstern bod på svalgang.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Eierne av boligseksjonene kan bare leie ut hotellrommet av seksjonen etter de retningslinjer som er nedfelt i seksjonseierens avtale om utleie med Lindesnes Havhotell AS (næringsseksjonen).

Leiligheten kan ikke leies ut via kommersielle salgskanaler.

Ved salg av boligseksjon har de andre seksjonseierne ikke innløsnings- eller forkjøpsrett.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Den fysiske rådigheten til eierne av boligseksjonene skal være begrenset ved avtale om pliktig utleie av hotellrommet i perioden 15. september til 15. juni hvert år. Utleieplikten kan ikke reduseres – ved vedtektsendring eller på annen måte – uten tilslutning fra Lindesnes kommune.

(3) Eier av næringsseksjonen kan drive slik virksomhet som naturlig hører til driften av hotellet, herunder blant annet restaurant, kafé, uteservering, marina mv. også om dette medfører lukt, røyk eller støy. Parkeringsarealer kan også nyttes til næringsdrift av hotellet.

(4) Næringsseksjonen kan ved anledning/ tilstelninger betinge full bruk av felles parkeringsanlegg/ ballspill – bassengareal. Eierne av seksjonene skal informeres i god tid og ved oppslag på sameiets oppslagstavle.

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(5) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(6) Alle installasjoner på fellesarealer / utvendige arealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### 3-4 Enerett til bruk

## 4 Parkering

### 4-1 Organisering

2 stk. Handicap- og 3 stk. EL-parkeringsplasser skal være forbeholdt næringsseksjonens gjester. Parkeringsareal eller andre arealer som er en del av Sameiet, skal ikke brukes som langtidsparkering av tilhengere, båter eller biler etc. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke etterlates i trappeopp ganger eller heisområder.

Næringsseksjonen har tilgang til å parkere en båt under tak i perioden oktober – april.

#### 4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

#### 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

### 5 Vedlikehold

#### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

#### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### 6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret bør fortrinnsvis ha tre representanter fra boligseksjonene (to medlemmer og ett varamedlem), og to representanter fra næringsseksjonen (ett medlem og ett varamedlem).

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for at Lindesnes Havhotell AS utfører utvendig drift, vedlikehold og fornyelser av seksjonene og fellesarealer ihht. særskilt driftsavtale mellom Sameiet og næringsseksjonen, og i henhold til budsjett for sameiet.

(2) Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

(3) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører oppfylder sine plikter. Styret kan si opp avtalen med forretningsfører.

(4) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(5) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmene.

(6) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### 8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av revisor
- valg av valgkomité som skal bestå av to personer.

Valgkomiteen skal foreslå nye styremedlemmer for neste periode. Forslag til nytt styre skal foreligge i god tid før årsmøtet.

Valgkomiteen bør bestå av en representant for driftsseksjonen og en representant for boenhetene.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet regnes stemmetall mv. i henhold til sameiebrøken.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo – eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

#### 11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

1/18/23, 3:12 PM

Min side

**BOTE**



## Orientering fra styret desember 2022



Sameiet Lindesnes Resort



22.12.2022



Kåre Reke

Hei alle sammen,

Vil med dette takke dere alle for et godt samarbeid i 2022 og ser frem til 2023.

Orientering fra Sameiet Lindesnes Resort desember 2022

<https://minside.bate.no/oppslagstavle/DF30DD49724A4BDDA29D38E9D93F3A2F>

1/5

### Felleskostnader 2023:

Felleskostnadene ble økt med ca. 500 kroner per måned i 2022, blant annet for å dekke inn rep. av balkonger. Bare to balkonger er ferdigstilt i løpet av 2022. På grunn av dette vil Sameiet ha en utgående saldo i banken på ca. 900.000 1.1.2023. Det er lagt opp til reparasjon av 35 balkonger i

2023. Det er budsjettert med et underskudd på 430.000 i 2023 men med god likviditet ved inngangen til året skal vi ha en grei likviditet. På grunn av høy generell prisvekst i samfunnet må vi øke felleskostnadene med ca. 10% i 2023. Styret håper og regner med at felleskostnadene kan reduseres etter at oppgradering av balkongene er gjennomført.

### Spa- og boblebad avdelingen på Hotellet

I forhold til spa/boblebad avdeling vurderer hotellet nå om å se på en annen bruk av lokalene, med bakgrunn i høye kostnader knyttet til nødvendige oppgraderinger av anlegget, vedlikehold og strøm. Alle kostnader/områder tilknyttet dette har ingenting med sameiet å gjøre. Men de er avhengig av å ha en drift som er lønnsom og det viser seg dessverre at spaområdet ikke er det, både sett fra besøk/attraksjon og utgiftssiden. Hotellet ser nå på en mulig ombygging av velværeavdelingen til en liten restaurant som er tilpasset matlagingskurs/vinkurs etc, samt at deler vil fungere som et prep og testkjøkken for Under. Restaurant og fellesområder er også under stadig forbedring.

Hotellet er i dialog med kommunen om en alternativ plassering av en utvendig badstue med direkte tilgang til sjøen.

### Ladestasjon EL-bil

12 nye ladestasjoner for elbil vil være på plass første halvdel av januar.

Spangereid, 19. desember 2022.

Styret i Sameiet Lindesnes Resort.

[Tilbake til Min oppslagstavle](#)

### Skriv kommentar

Viktig: ikke skriv personsensitive opplysninger i din kommentar. Den vil være synlig for alle.

Skriv kommentar..



1/18/23, 3:12 PM

Min side

Publiser kommentar

1/18/23, 3:12 PM

Min side

Orgnr. 952090275

Personvern

Andre vilkår

Informasjonskapsler / Cookies

### Mine sider

Min bolig

### Snarveier

Bate.no

Styreportal

Boliger på forkjøp

### Kontakt

+47 51 84 95 00

kundeservice@bate.no

### Åpent

Man - fre. 09:00 - 15:00

Kontakt oss

### Følg Bate

Facebook

Twitter

LinkedIn

Instagram

Nyhetsbrev

<https://minside.bate.no/oppslagstavle/DF30DD49724A4BDDA29D38E9D93F3A2F>

4/5

<https://minside.bate.no/oppslagstavle/DF30DD49724A4BDDA29D38E9D93F3A2F>

5/5



## Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 20.02.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	433	Festenr.		Seksjonsnr.	74
Adresse	Bålyveien 52, 4521 LINDESNES								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	2 354,00 kr
Eiendomsskatt	2 198,51 kr
Vann	1 604,00 kr
<b>Sum</b>	<b>6 156,51 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement kategori 1	1 stk	1 869,00 kr	1/1	0 %	1 869,00 kr	467,25 kr
Avløpsabonnement kategori 1	1 stk	2 778,00 kr	1/1	0 %	2 778,00 kr	694,50 kr
LIN e-skatt fritidsbolig	732900 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	2 199,00 kr	549,67 kr
				<b>Sum</b>	<b>6 846,00 kr</b>	<b>1 711,42 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

# BANKEN

Kvinesdal Sparebank

AVD.

## LYNGDAL

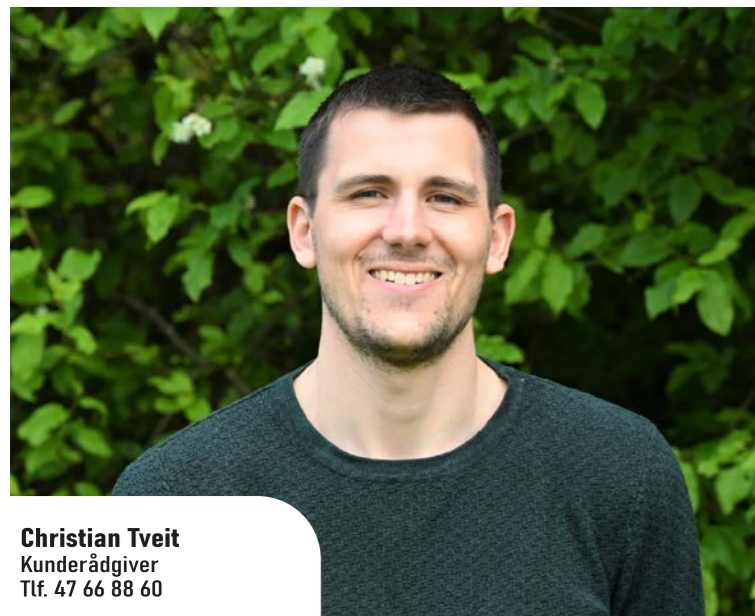
Tlf. 38 35 88 60

post@kvinesdalsparebank.no

www.kvinesdalsparebank.no



**Hanne Merete Omland**  
Kunderådgiver  
Tlf. 46 96 42 53



**Christian Tveit**  
Kunderådgiver  
Tlf. 47 66 88 60

## Om Kvinesdal Sparebank

Kvinesdal Sparebank ble etablert i 1870. Vi har hjemsted i Kvinesdal og salgskontor i Kristiansand, Sirdal, Flekkefjord og Lyngdal. Kvinesdal Sparebank skal styrke sin posisjon som en selvstendig fremtidsrettet, konkurransedyktig og moderne bank for alle typer banktjenester. Med kompetente og engasjerte medarbeidere skal vi ha kundeforhold som er langsiktige med nære og trygge relasjoner.

*«Dine drømmer - vår utfordring»*

## For oss er hver enkelt kunde viktig.

Vi ønsker å være med deg hele livet og være en støttespiller for små og store økonomiske valg. Vi hjelper deg å realisere dine planer og mål.

Vi har dørene åpne for både eksisterende og nye kunder.



**Anna S. Kvinlaug**  
Salgsleder Lister  
Tlf. 47 64 10 55



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett 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. PLUS-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 PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# 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.



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 eiendomsmegler. 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Bålyveien 52  
4521 LINDESNES

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Marita Lervik

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 401 74 219  
**E-post:** marita.lervik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre