

**aktiv.**

Bålyveien 48, 4521 LINDESNES

**Ferieleilighet med tilknyttet  
hotellrom på Havhotellet. Mulighet  
for kjøp av båthus med båtheis**



Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler

## Marita Lervik

**Mobil** 401 74 219

**E-post** marita.lervik@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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



Eiendomsmeglerfullmektig

## Catrina Lervik

**Mobil** 951 24 720

**E-post** catrina.lervik@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

# Ferieleilighet med tilknyttet hotellrom. Mulighet for kjøp av båthus med båtheis

Flott ferieleilighet med tilknyttet hotellrom på Lindesnes Havhotell, fint beliggende på Båly med gode solforhold og flott sjøutsikt mot sørvestre horisont. Tilkomst via heis og trapp.

Leiligheten inneholder gang, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og innredet hems som gir ekstra soveplass eller oppholdsrom. Uteplass på begge sider av bygget med gode solforhold gjennom dagen.

Det medfølger et tilhørende hotellrom med pliktig utleie fra 15.09 til 15.06 hvert år. Se avsnitt om utleie i salgsoppgaven for nærmere informasjon. Båthus med båtheis kan medfølge handelen mot tillegg i pris.

Båly og Lindesnes byr på vakker skjærgård, fine friluftsområder og opplevelser året rundt. Like ved ligger også undervannsrestauranten Under.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 990 000,-	<b>Soverom:</b>	3
<b>Omkostn.:</b>	Kr 51 140,-	<b>Antall rom:</b>	4
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 041 140,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 451, bnr. 433
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 654,-	<b>Snr.</b>	50
<b>Selger:</b>	Reidun Karin Sele Raymond Sele	<b>Oppdragsnr.:</b>	1408260107
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon		
<b>Byggeår:</b>	2010		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	70/70 kvm		
<b>Tomtstr.:</b>	11285 kvm		

# Innhold

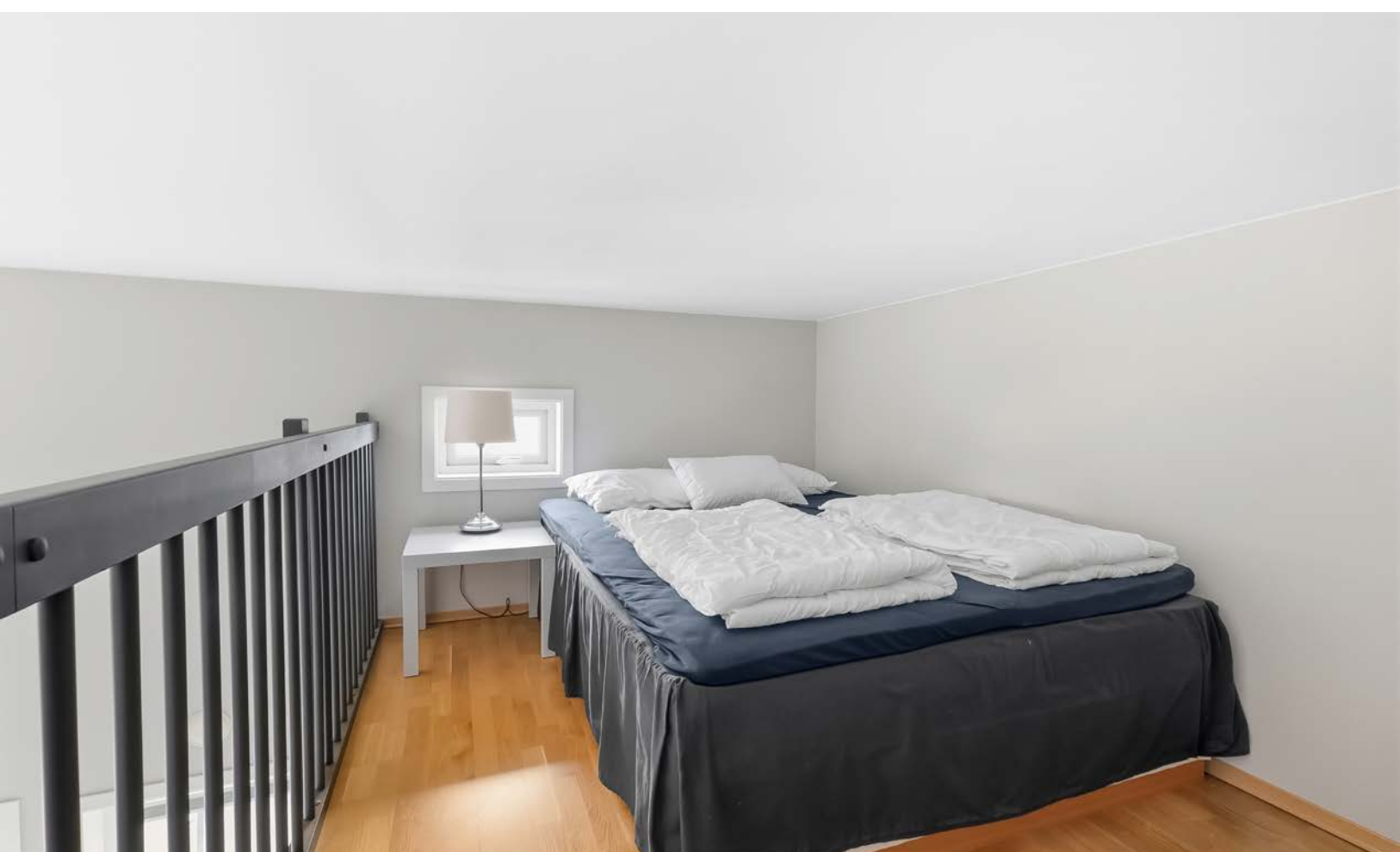
Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	19
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	52
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	82



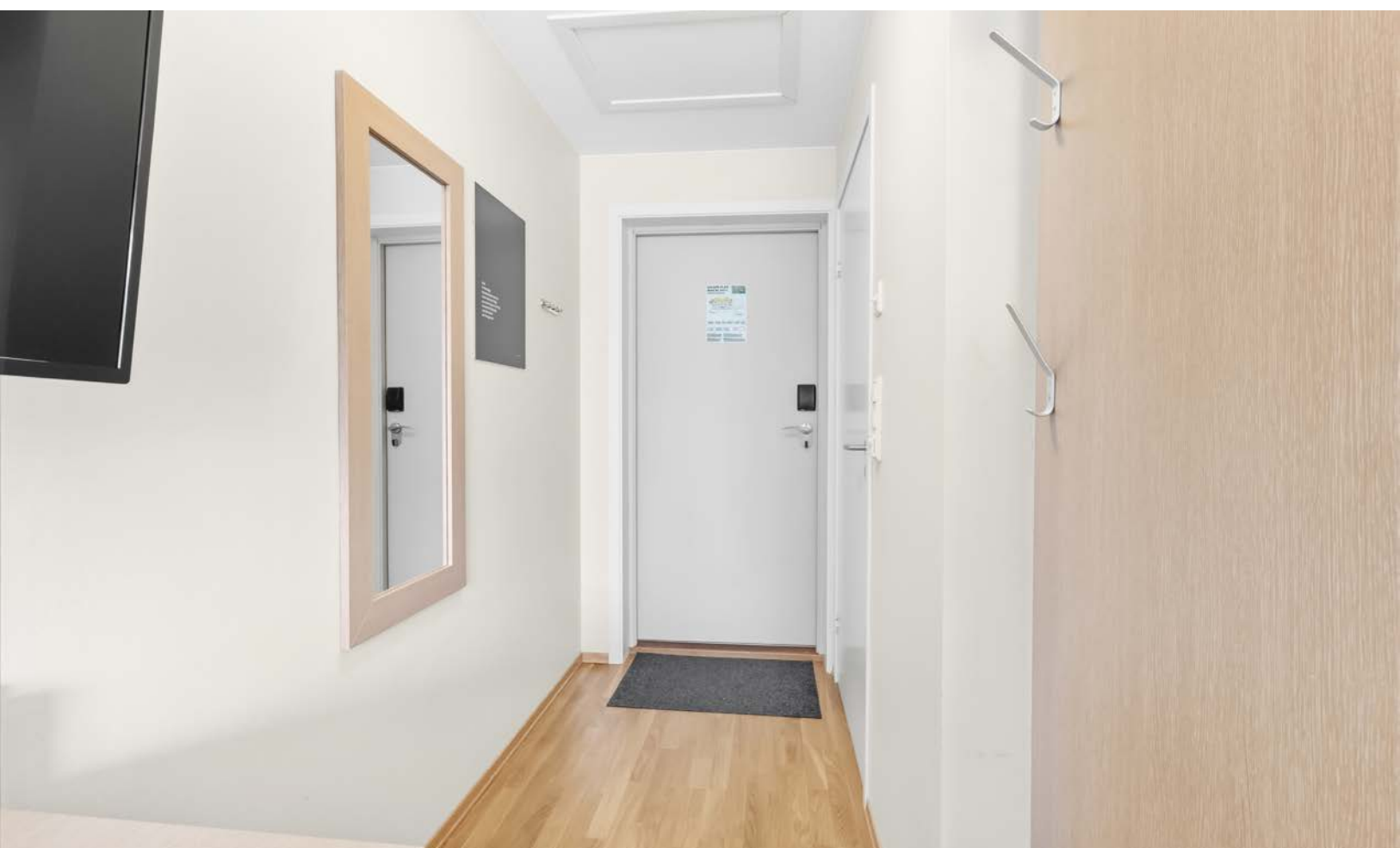














here  
at the e  
between  
under h  
you can  
toward  
and str  
on firm















# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 8 kvm

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 50 kvm Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

### Hotelrom

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 20 kvm Bad, soverom/stue og bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Hems med ikke målbart areal ca 1,2 til 1,5 takhøyde

### Tomtetype

Eiet

### 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

Sjøsandene, butikker, Amfiser, restauranter m.m.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Spangereid med kort avstand til sjøen og flotte omgivelser for både fritid og rekreasjon. Lindesnes er en populær feriedestinasjon, kjent for vakker skjærgård, friluftsområder av nasjonal verdi og Norges høyeste årsmiddeltemperatur. Her er gode muligheter for aktiviteter og opplevelser gjennom hele året.

I nærområdet finner man blant annet Spangereidkanalen, Lindesnes Kystkultursenter og gode muligheter for båtliv, bading og friluftsliv. Kiwi Spangereid med post i butikk og søndagsåpent ligger ca. 700 meter unna.

Det er ca. 30 minutters kjøretur til både Lyngdal og Mandal med butikker, restauranter, sandstrender og flere aktivitetstilbud.

### **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**

Ke Takst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, ellers normal alder slitasje og bruksmerker må likevel kunne

forventes.

Dører: Malt ytterdør med glass til leiligheten og malt tett boddør.

Malt balkongdør fra stue.

Malt tett hoveddør til Hotellrom

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekverk.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt betongplate plate som underlag for gulv

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG2

Dører

-Dørblad på hoveddør til leiligheten med slitasje/bruks merker på dørblad i nedkant.

Konsekvens/tiltak: -Det bør foretas lokal utbedring av dørblad for å forhindre videre skadeutvikling.

Leilighet - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel samt øvrige fuger bør det taes en gjennomgang av.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. -Lokalt tiltak.

Leilighet - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

-Det er påvist knast i glassuren i vask.

Konsekvens/tiltak: -Lokal utskifting eller represjon av vask.

Hotelrom - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dreneringshull i sokkel list er fuget igjen

-Ved mangelfull fall på golv vil det ved mangel av oppkant i dør være fare for lekkasje ut av rommet

-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt

og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisisikkerhet på gulvet. -Det må gjøres tiltak for å anlegge tilgang til sluk igjennom drenerings hull i dusj sokkel

-Det bør gjøres tiltak i dør for å minske faren for lekkasje ut av rommet.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Bolig fra 1980 med avvik i henhold til HMS.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak:

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2010.

Etasjeskillene er konstruert med en støpt betongplate som underlag for gulv.

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass. Leiligheten har en malt ytterdør med glass, en malt tett boddør, og en malt balkongdør fra stuen. Det er også en malt, tett hoveddør til hotelldelen.

Tilknyttet leiligheten er en balkong eller terrasse med dekke av terrassebord og glassrekkverk.

Innvendig er det en vegghegt, malt trapp til hemsene.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

##### - Utvendig - Dører

Avvik: -Dørblad på hoveddør til leiligheten med slitasje/bruks merker på dørblad i nedkant

##### - Våtrom - Leilighet > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel samt øvrige fuger bør det taes en gjennomgang av

- Våtrom - Leilighet > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: -Det er påvist knast i glasuren i vask

- Våtrom - Hotelrom > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dreneringshull i sokkel list er fuget igjen

-Ved mangelfull fall på golv vil det ved mangel av oppkant i dør være fare for lekkasje ut av rommet

-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sameiet Lindesnes havhotel, 2023

Beskrivelse: Skiftet heilt ny terrasse.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Firmanavn: Felles for sameiet (Lindesnes Havhotell), 2023

Beskrivelse: Skiftet glass, pga hakk i selve glasset, hadde brukt vinkelsliper.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Hotelrom

31. Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

BRA-i 50 kvm: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Hotelrom:

BRA-i 20 kvm: Bad, soverom/stue og bod

Hems:

BRA-i: Oppholdsrom

### **Standard**

Kjøkken leilighet:

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og platetopp er integrert. Det er i tillegg løst micro og kjøleskap. Kjøkkenet har ventilator med utlufting. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad leilighet:

Badet har fliser på vegger og gulv, og malt slett tak. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via Flexit ventilasjonsanlegg montert på vegg.

Bad hotellrom:

Badet har fliser på vegger og gulv, og malt slett tak. Det er elektrisk gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett og dusjvegger. Ventilasjon via Flexit ventilasjonsanlegg montert i tak.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte strie.

Himling: Malt slett tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannskap med rør-i-rør-system er montert i bod. Stoppekran er montert ved varmtvannstank.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør på bad og kjøkken.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og veggventiler.
- Varmtvannstank: 200 liters varmtvannstank fra 2010 er plassert i bod. Rommet har sluk og belegg på gulv.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse er plassert i gangen.

### **Innbo og løsøre**

Leiligheten selges møblert med unntak av personlige eiendeler. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på hvitevarer eller annet inventar som medfølger.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer kjøkken medfølger salget.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2023:

- Ny terrasse

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv-pakke (grunnpakke) medtatt i felleskostnader.

### **Parkering**

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

### **Solforhold**

Boligen har gode solforhold med veranda både på for- og baksiden. Som bakerste bygg har eiendommen en særlig god plassering med flotte forhold for kveldssol ved verandaen på baksiden/inngangspartiet.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige , polisenummer 85298855

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler på bad.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

### Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

51 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 053 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 4 550 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vannabonnement kategori 1: kr 1719,00

Avløpsabonnement kategori 1: kr 2831,00

E-skatt fritidsbolig: kr 2199,00

Totalt: kr 6749,00

**Eiendomsskatt**

Kr 2 199 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 730 816 for år 2024

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om 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 3 654,- 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 3 654

## 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 451, bruksnummer 433, seksjonsnummer 50 i Lindesnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

13.03.2008 - Dokumentnr: 2008/216068-2/200 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

06.11.2008 - Dokumentnr: 2008/900784-1/200 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

06.11.2008 - Dokumentnr: 2008/900817-1/200 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

27.10.2009 - Dokumentnr: 2009/811496-1/200 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

28.10.2009 - Dokumentnr: 2009/814531-1/200 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: GLITRE NETT AS  
ORG.NR: 982 974 011  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Med flere bestemmelser  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.10.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Herberge/bevertning/hotell, spa, resort, forretning og parkering

Følger reguleringsplanen for Bålyhove/ Bålymoen. Planen regulerer eiendommen til herberge/bevertning/hotell, spa, resort, forretning og parkering.. 26.04.2007

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

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

bud inngis.

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.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Ansvarlig megler**

Marita Lervik  
Daglig og faglig leder/ Eiendomsmegler  
[marita.lervik@aktiv.no](mailto:marita.lervik@aktiv.no)  
Tlf: 401 74 219

Catrina Lervik  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[catrina.lervik@aktiv.no](mailto:catrina.lervik@aktiv.no)  
Tlf: 951 24 720

#### **Oppdragstaker**

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929  
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

#### **Salgsoppgavedato**

20.05.2026


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bålyveien 48 , 4521 LINDESNES

 LINDESNES kommune

 gnr. 451, bnr. 433, snr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1429

Eiendomsverdi ref nr: QL6550

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

### Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2010 beliggende i 4 etg med heis i fra felles trappeoppgang.

Leiligheten er innholdsrik med:

2 soverom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom og hems

Hotellrom:

Stue/soverom, bad, gang, bod

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.

Leiligheten vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer med 2 lags glass.

Malt ytterdør med glass til leiligheten og malt tett boddør.

Malt balkongdør fra stue.

Malt tett hoveddør til Hotellrom

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten/hotellrom har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Parkett

Veggoverflater: Malte strie

Takoverflater: Malt slett tak.

Bad leilighet: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

Bad Hotellrom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Vegghengt malt trapp til hems

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Leilighet:

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring og synlig

smøremembran som tettesjikt

Hulltaking utført i stue/kjøkken bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Det blei også foretatt fukt målinger på overflater i dusj med ingen avvik registrert

Bad hotellrom:

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger.

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme. .

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett og smøremembran under klemring

Hulltaking utført i gang bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent

Det blei også fukt målt på overflater med normale forhold konstatert

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, løst micro og kjøleskap.

Parkett på gulv og malt strie på vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod.

Stoppekran montert ved varmtvannstank.

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1980 med avvik i henhold til HMS

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

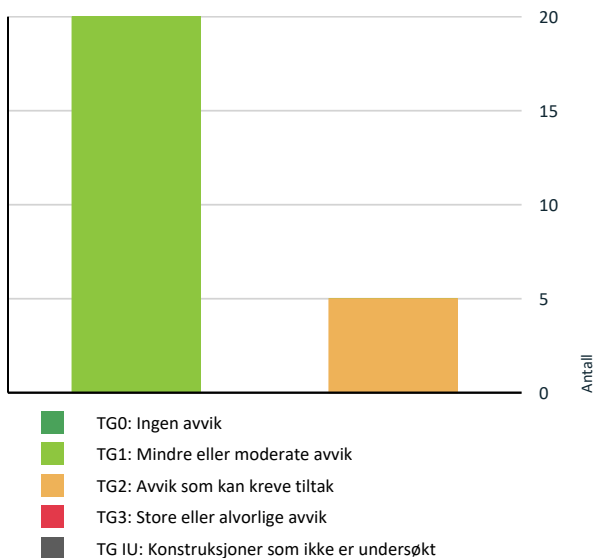
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet med Hotellrom

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Dørblad på hoveddør til leiligheten med slitasje/bruks merker på dørblad i nedkant



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



#### Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel samt øvrige fuger bør det taes en gjennomgang av



#### Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist knast i glasuren i vask



#### Våtrom > Hotelrom > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dreneringshull i sokkel list er fuget igjen

-Ved mangelfull fall på golv vil det ved mangel av oppkant i dør være fare for lekkasje ut av rommet  
-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2010

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny terrasse
------	---------------	-------------

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass.  
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik , ellers normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Malt ytterdør med glass til leiligheten og malt tett boddør.  
Malt balkongdør fra stue.  
Malt tett hoveddør til Hotellrom  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
-Dørblad på hoveddør til leiligheten med slitasje/bruks merker på dørblad i nedkant

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Det bør foretas lokal utbedring av dørblad for å forhindre videre skadeutvikling.



slitasje/bruks merker i nedkant

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

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glassrekkverk.  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater i leiligheten/hotellrom har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater: Parkett  
Veggoverflater: Malte strie  
Takoverflater: Malt slett tak.  
Bad leilighet: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak  
Bad Hotellrom: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Støpt betongplate plate som underlag for gulv  
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.  
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Vegghengt malt trapp til hems

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel samt øvrige fuger bør det taes en gjennomgang av

##### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Lokalt tiltak



Mangler oppkant i dør

### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring og synlig smøremembran som tettesjikt



### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
-Det er påvist knast i glasuren i vask

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Lokal utskifting eller represjon av vask



knast i glasuren i vask

### LEILIGHET > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Flexit ventilasjonsanlegg montert på vegg

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i stue/kjøkken bak dusj.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent  
Det blei også foretatt fukt målinger på overflater i dusj med ingen avvik registrert

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## HOTELROM > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toilet, dusjvegger.  
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

## HOTELROM > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

## HOTELROM > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk da dreneringshull i sokkel list er fuget igjen

-Ved mangelfull fall på golv vil det ved mangel av oppkant i dør være fare for lekkasje ut av rommet

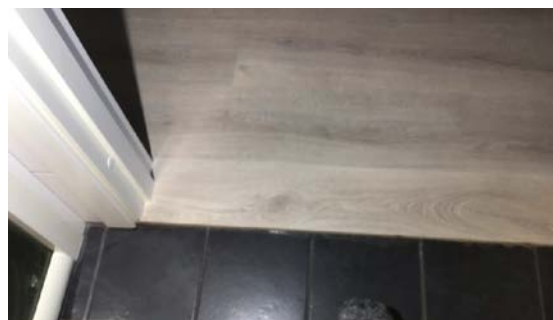
-Det bør anlegges ny fuge ved dørterskel

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Det må gjøres tiltak for å anlegge tilgang til sluk igjennom drenerings hull i dusj sokkel

-Det bør gjøres tiltak i dør for å minske faren for lekkasje ut av rommet



dreneringshull i sokkelist er fuget igjen

## HOTELROM > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett og smøremembran under klemring



## HOTELROM > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjvegger.



HOTELROM > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Flexit ventilasjonsanlegg montert i tak

HOTELROM > BAD

## 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,4 vektprosent  
Det blei også fukt målt på overflater med normale forhold konstatert

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, løst micro og kjøleskap.  
Parkett på gulv og malt strie på vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.  
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

## 1 TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## 1 TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i bod.  
Stoppekran montert ved varmtvannstank.

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad og kjøkken.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

**Årstill:** 2010      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

## Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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**

## Generell kommentar

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



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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Bolig fra 1980 med avvik i henhold til HMS

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

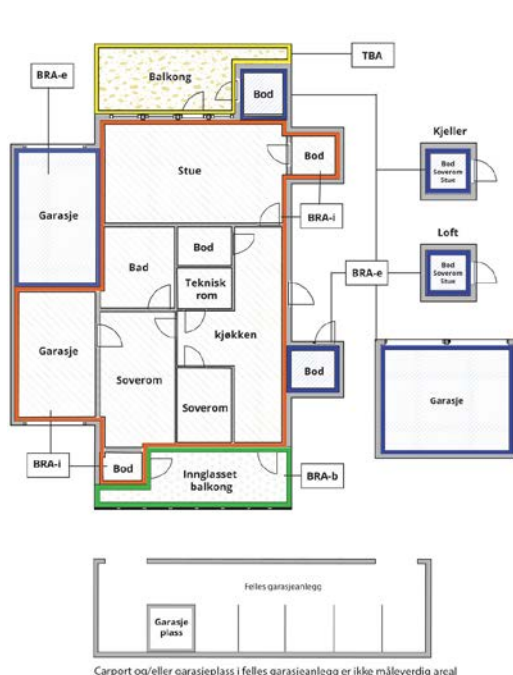
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Leilighet	50			50	8		50
Hotelrom	20			20			20
Hems						12	12
<b>SUM</b>	<b>70</b>				<b>8</b>	<b>12</b>	<b>82</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Vindfang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Hotelrom	Bad, soverom/stue, bod		
Hems	Oppholdsrom		

### Kommentar

Hems med ikke målbart areal ca 1,2 til 1,5 takhøyde

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	451	433		50	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bålyveien 48

#### Hjemmelshaver

Sele Raymond, Sele Reidun Karin

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.05.2026		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Raymond Sele

Reidun Karin Sele

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bålyveien 48

4521 Lindesnes

4205-451/433/0/50



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Sameiet Lindesnes havhotel

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet heilt ny terrasse.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Skiftet glass, pga hakk i selve glasset,, Hadde brukt vinkelsliper..

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Felles for sameiet ( Lindesnes Havhotell)

**Beskrivelse av arbeidet:** Felles for sameiet

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Hotelrom

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

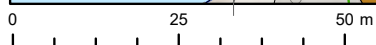
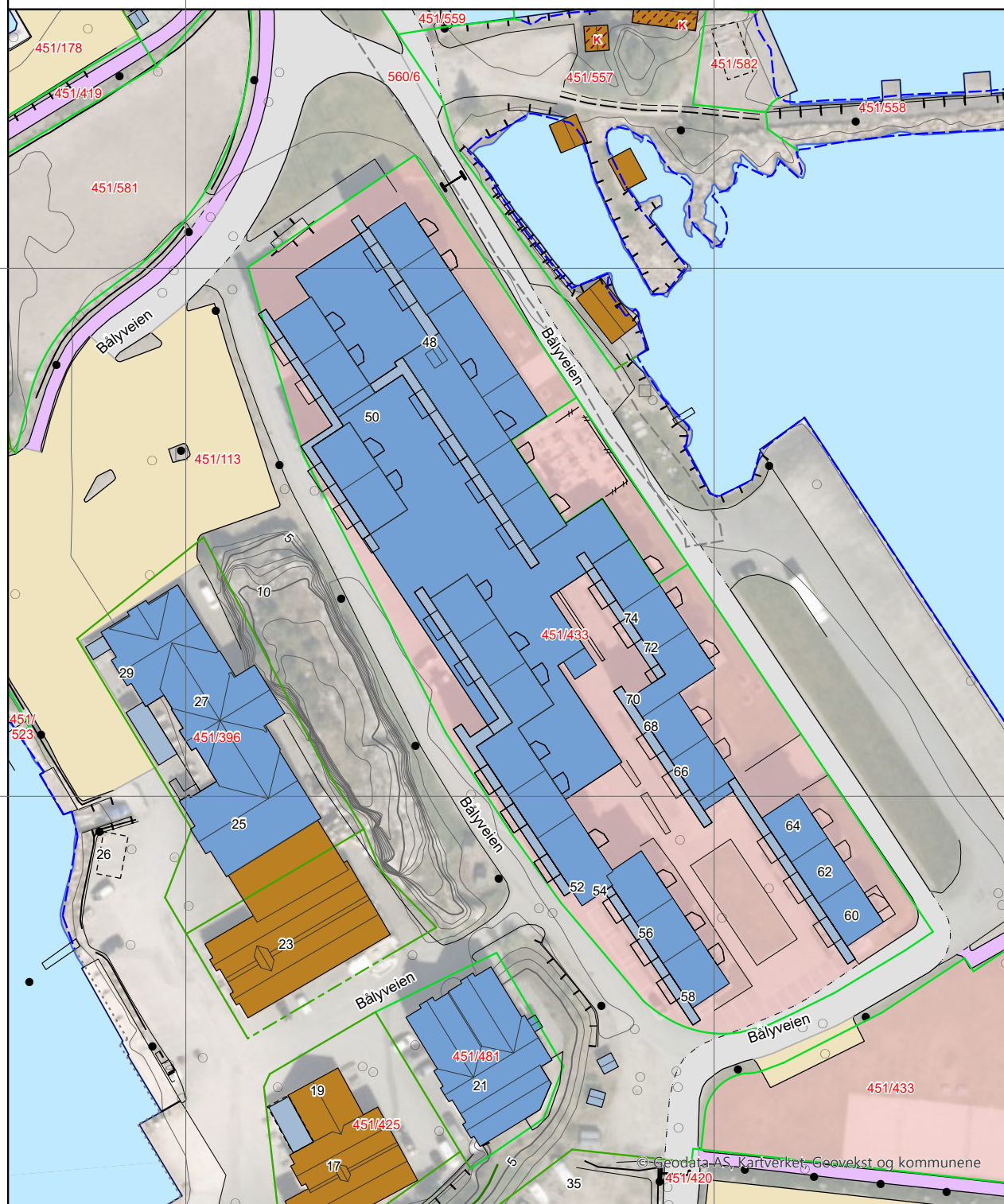
Kommune: 4205 Lindesnes  
Eiendom: 4205/451/433/0/50

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 7.5.2026

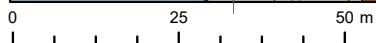
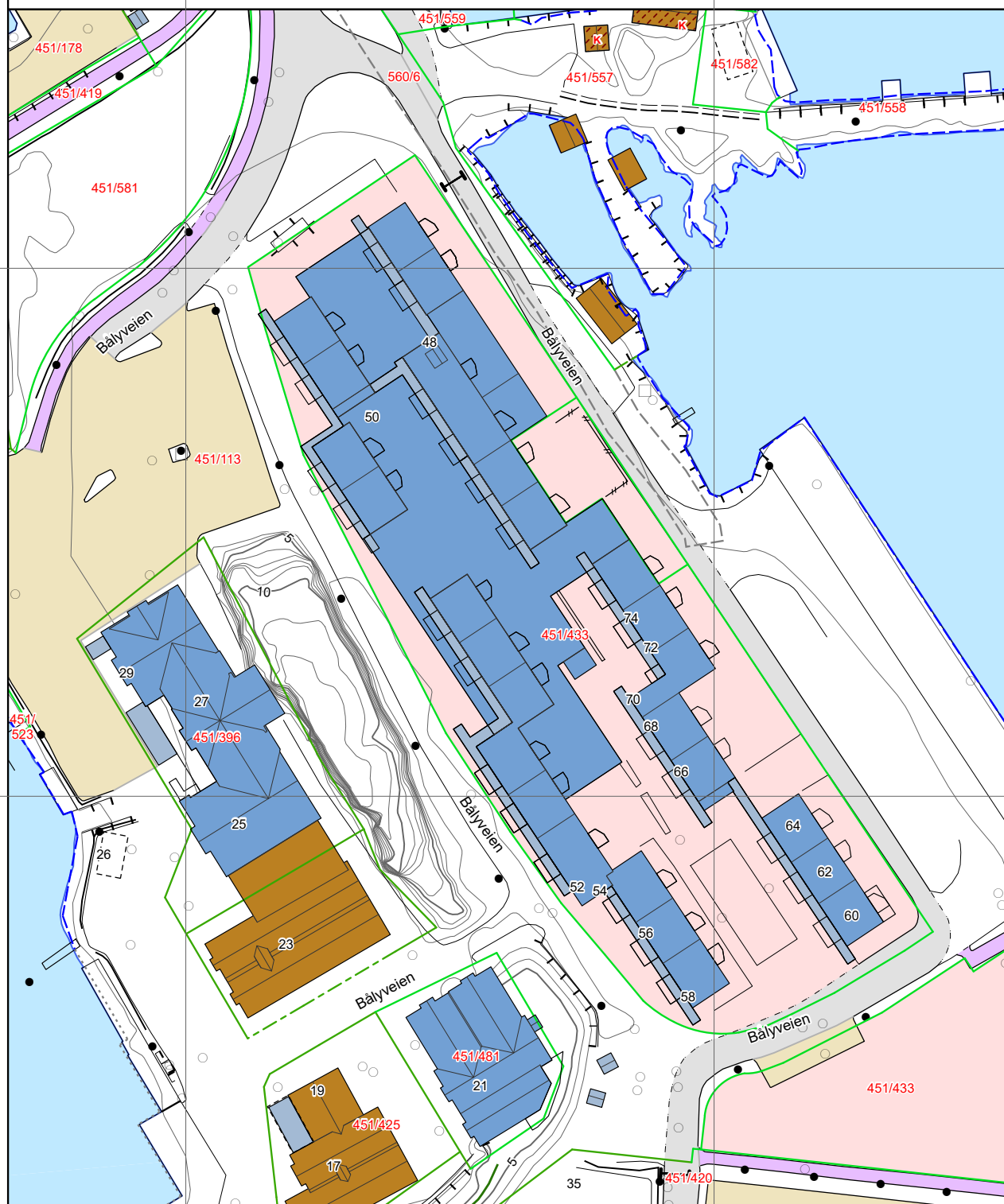


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.












## Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMBET 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. Eiere 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, varmepumpe, 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 brannslukkingsapparat
- 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 utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (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 utskiftning 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, pantessikkerhet 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 fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6-2 Panterett for seksjonseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 anlegg 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 iht. 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 oppfyller 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 fram møtte 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.

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

Valgkomitéen 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 framtreddende 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.



# LINDESNES KOMMUNE

## Teknisk etat

---

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

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 kontrollerende 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 Rugsland

**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, [sandnes@link-signatur.no](mailto:sandnes@link-signatur.no)

---

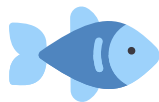
Postadresse:	Postboks 183, 4524 Sør-Audnedal	E-post:	postmottak@lindesnes.kommune.no	Tlf.:	38 25 51 00
Besøksadresse:	Rådhuset, 4520 Sør-Audnedal	Bankgiro:	3138.07.00029	Fax:	38 25 88 35
Internettadr.:	www.lindesnes.kommune.no	Org.nr.:	964 966 664		

# Nabolagsprofil

Bålyveien 48

## Avstand til sjø

41 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 13 min	🚗
🚗 Hølleskaret Linje 203	10 min	🚶 0.9 km
🚗 Båly kryss Linje 203	11 min	🚶 0.9 km

## Avstand til byer

Lyngdal	19 min	🚗
Mandal	32 min	🚗
Kristiansand	58 min	🚗
Grimstad	1 t 30 min	🚗
Stavanger	2 t 44 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Spangereidhallen	15 min	🚶
🚗 Spangereidhallen	15 min	🚶

## Havner i området

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



## Aktiviteter

Spangereidkanalen	11 min	🚶
Lindesnes Kystkultursenter	6 min	🚗

## Sport

⚽ Njerveåsen Ballbinge Ballspill	7 min	🚶 0.6 km
⚽ Spangereid friidrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	14 min	🚶 1.3 km
🏊 Shapes Lindesnes	18 min	🚗
🏊 Sørlandsbadet trening	18 min	🚗

## Dagligvare

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

## Varer/Tjenester

🏠 Sentrumsgården	19 min	🚗
🏠 Alleen Senter	25 min	🚗
🏠 Lindesnes apotek	18 min	🚗
🏠 Apotek 1 Lyngdal	19 min	🚗
🌿 Lyngdal Vinmonopol	19 min	🚗





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Kjøpe bolig?

## Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



**Christian Tveit**  
Tlf. 476 68 860



**Hanne Merete Omland**  
Tlf. 469 64 253



**Tommy Slettebø**  
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

### Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal  
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank  
Avdeling Lyngdal  
Fiboveien 2A  
4580 Lyngdal

Kontakt:  
Tlf. 38 35 88 60  
post@banken.no  
www.banken.no

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Bålyveien 48  
4521 LINDESNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marita Lervik**Telefon:** 401 74 219  
**E-post:** marita.lervik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre