

Bålyveien 70

Spangereid/Båly



Prisantydning: **kr 1 800 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen leilighet med vakker utsikt. Møbler og hvitevarer inkludert, klar til utleie!

OMRÅDE
Spangereid/Båly

ADRESSE
Bålyveien 70, 4521 LINDESNES

Prisantydning
kr 1 800 000,-

Fellesgjeld: **kr 24 698,-**
Omkostninger: **kr 60 200,-**
Totalpris: **kr 1 884 898,-**
Kommunale avgifter: **kr 6 737,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 422,-**
Fellesutgifter: **kr 3 187,-**

BRA-i: 69 m²
BRA-e: 1 m²

BRA Total: 70 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2010
Soverom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 11285 m²



Kai Andrè Osestad
Eiendomsmegler

990 99 201
kai.osestad@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal
Store Elvegate 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 451, bruksnummer 433, seksjonsnummer 27 i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 70 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken. Hotellidel: Sov/entre, bad.

BRA-e: 1 m² Utvendig bod er ikke oppmålt men er beregnet til ca. 1m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Alt av utvendige arealer som ikke naturlig tilhører den enkelte enhet er å anse som fellesareal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Hotellidel utgjør ca. 19m² inkl. skillevegg. Utboksing av vegger/rør er ikke fratrullet for samt skap med bereder. Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Balkong arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 8m² av TBA. Utvendig bod er ikke oppmålt men er beregnet til ca. 1m² og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Kristian Torland den 24.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11285 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Ferieleiligheten ligger på Båly, ca 10 km. fra Norges sydligste punkt, Lindesnes fyr. Havhotellet har flott beliggenhet ved utløpet av spangereidkanalen. Området består av ferieleiligheter, hytter og helårsboliger. Her har man umiddelbar nærhet til sjømatutsalg, restauranter/pub mm i Båly havn som ligger som nabo til havhotellet. Den kjente restauranten Under ligger i kort avstand fra leiligheten. Videre er det gangavstand til butikk, bensinstasjon, og idrettsanlegg. Kjøreavstand til Mandal er ca en halvtime. Avstanden til Kristiansand og Stavanger er hhv. 1 t 15 min og gode 2 timer

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 Vigleandsbroa og ta til venstre i neste rundkjøring. Følg RV 460 videre til Spangereid, og ta av mot Båly.

Bebbyggelsen

Området består av ferieleiligheter, hytter og helårsboliger. Her har man umiddelbar nærhet til fiskeutsalg, restauranter/pub mm i Båly havn som ligger som nabo til havhotellet

Bygningssakkyndig

Kristian Torland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i betong elementer med for det meste kledning av tre samt steni plater utvendig. Vinduer og dører utført i trekonstruksjon. Utvendige overflater blir ikke videre kommentert i rapport. Innvendige overflater består av parkett og malte overflater. Takhøyden varierer men er fra ca. 2.,27m. Isolering etter datidens std.

Sammendrag selgers egenerklæring

Planer og godkjenninger

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

27 Er det utført radonmåling? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Kristian Torland den 24.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Flott ferieleilighet beliggende på Lindesnes havhotell på Båly. Leiligheten er beliggende i 2 etg. i blokk 4.

Det medfølger utvendig bod til leiligheten, denne er ikke vurdert. De utvendige overflater blir ikke videre vurdert da disse ligger under sameiet. Se sameiets papirer for mer. Leilighetens overflater fremstår hovedsakelig i bra stand og er fra byggeår med dets naturlige elde og slitasje man må forvente ut ifra alder og bruk. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift. Det mangler brannslukningsapparat i hotell del ut ifra befaring

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

- Kjøkk uteplass.
- Utleie muligheter.
- Nærhet til butikk, turløyper, strand og Lindesnes fyr.
- Bra utnyttet romfordeling.
- Sameie.

Følgende avvik har fått TG2:

- Badene har noen øvrige mindre avvik.
- Fordelerskap er kledd igjen samt bereder mangler aut. vannstopper.
- Elektro og ventiler med mindre avvik.
- Etasjeskillet har avvik etter dagens krav, hovedsakelig ved balkongdør.

Følgende avvik har fått TG3:

- Vinduer/dører med noen avvik som må utbedres.

TG3 gis balkongdøren som har synlig svikt i gulvet og målt fukt på sin høyre side. Det må påregnes en utbedring. Det er og noe synlige svellinger på foringene samt noe krakelering mot front på vinduer uten at det blir målt fuktverdier her på befaring. En mindre pågående lekkasje grunnet utettheter kan måtte påregnes som ved stort vindu hotell del hvor det er større glipe på utv. belistning mot karm. Av mindre avvik registreres det stedvis noe rust/korrosjon på hengsler. Utvendige karmen og belistning vil trenge vedlikehold grunnet flass/sprekker. Par innerdører tar imot karm samt har normal slitasje som ytterdørene.

Utbedring av vindu/er, dør med fuktskade må påregnes og en full gjennomgang av alle vinduer/dører anbefales grunnet slitasje og avvik registrert. Overflatebehandlinger, justering/smøring må og påregnes. Utbedringskostnader 10 000 - 50 000.

- Badene har avvik mot krav da det er montert sokkelist på dusjdører uten dreneringsmulighet.

Bad leilighets-del:

TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har hull men disse er fuget igjen. Det faller for øvrig rundt 25mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra fallet er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk. Døren er og plassert i våtsonen men dusjens dører hindrer for evt. vannsprut. Døren har og en mindre sprekk i terskel. Ingen utbedringer nødvendig dør, kun ved behov bytt terskel.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør man fjerne silikonfuger anlagt hvor drens hull er plassert på sokkel. Grunnet manglende fall ved ut fra sluk vil og installering av dusjkabinett kunne fjerne problemet. Kostnad er gitt fjerning silikonfuge.

Utbedringskostnader overflater Under 10 000.

Bad hotell-del:

TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har ikke etablert hull. Det faller for øvrig rundt 20mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra fallet er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk. Fugene i dusjen har og noen mindre sprekker som bør gås over.

Etablering av hull i sokkel bør utføres. Videre bør man gå over fuger. Kostnad er gitt etablering av hull, disse må anlegges under terskel høyden på dør hvor membran er smurt. Installering av dusjkabinett vil og bidra til å utbedre forholdet.

Utbedringskostnader overflater Under 10 000

- Gulvet i stue/kjøkken del har skader ved balkongdøren

TG3 settes parkett gulvet ved balkongdøren som har svellinger og skader etter fukt. Det registreres normal slitasje ellers som må forventes ut ifra bruk/alder.

Om det ikke etableres en terskel ved balkongdøren som vil skjule skaden etter reparasjon vil man påregne å skifte gulvet. Kostnad er gitt nytt gulv, vurder selv behovet da sliping av gulvet ikke vil kunne utbedres skaden slik jeg ser det.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Leiligheten selges med alt av møbler og innbo, slik den fremstår på visningen.

Hvitevarer

De hvitevarer som er i leiligheten vil medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Renovering av verandaen mot øst.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i leiligheten og hotellrommet. Internett og standard kanalpakke inngår i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i fellesanlegg, de fleste parkeringsplassene er under tak.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring

Polisenummer

35565922

Diverse

Seksjonen er delt med en leilighetsdel og et hotellrom. Hotelldelen er bygget som et eget separat hotellrom bestående av et soverom/oppholdsrom og bad. Enheten har separat inngang samtidig som den er tilknyttet hoveddelen med dør som kan åpnes når begge enheter benyttes av eier.

Leiligheten og hotellrommet selges komplett innredet og klar til bruk, internett og kabel-tv begge steder.

I perioden fra 15.september til 15. juni plikter man å stille hotellrommet til disposisjon for utleie til hotellet. Det blir kun betalt leie for de døgn hotellrommet er i bruk.

Leilighetsdelen står fritt til eiers disposisjon, men også denne kan leies ut gjennom driftsselskapet. Se for øvrig vedlagte avtale mellom hotelldriften og leilighetseierne samt vedtektene.

Sameiet Lindesnes Resort består av 9 bygninger, 77 leiligheter og 1 næringsdel

Mulighet for leie av båtplass.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulvet på begge badene.

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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 6 737

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet dekker faste gebyrer vann (1869,-) og avløp 2778,- og standard hytterrenovasjoen/MAREN, kr 2.090,-. Forbruk av vann og avløp inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 422

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Det betales eiendomsskatt i Lindesnes kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Eierbrøk**

68/6994

Felleskostnader inkluderer

Alle felleskostnader for driften av sameiet samt inkl. renter/avdrag på fellesgjeld. Internett og TV-pakke er også inkludert i denne summen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 187

Andel Fellesgjeld

Kr 24 698

Andel fellesgjeld år

2024

SAMEIET

Sameienavn

Lindesnes Resort

Organisasjonsnummer

996291553

Om sameiet

Sameiet består av 9 bygninger, 77 leiligheter og 1 næringsseksjon (hotellet.) Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.

Lånebetingelser fellesgjeld

Felles lån skal være nedbetalt i 2027. Rentene og avdraget på lånet inngår som en del av felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4205/451/433/62:

13.03.2008 - Dokumentnr: 216068 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2008 - Dokumentnr: 900784 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433

Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2008 - Dokumentnr: 900817 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2009 - Dokumentnr: 811496 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2009 - Dokumentnr: 814531 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4205 Gnr:451 Bnr:433
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2010 - Dokumentnr: 482823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 62
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68/6994
Snr. 2 - 78 har pliktig utleie av hotellrom fra 15. september til 15. juni hvert år.
Rettighetshaver: Lindesnes kommune, org.nr. 964966664

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.2010. Ferdigattesten gjelder leiligheter og hotell ifm Spangereid Spa og resort. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.10.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål, lekeplass, off.friområde, havneområde, gang-/sykkelvei mm, og tilhører reguleringsplan for Bålmoen og Bålyhove, ikraftsettelsesdato 20.11.2007, og Kommuneplanens arealdel 2023-2035. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Leilighetens tilhørende hotellrom har utleieplikt 40 uker i året.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan

vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Prisantydning

Kr 1 800 000

Totalpris

Kr 1 884 898

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 45000,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 57700,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som

følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 58.000 inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 6.600,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 90.800,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Rita Jonasmo
Kjetil Jonasmo

Oppdragsansvarlig

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Ansvarlig megler

Kai André Osestad
Eiendomsmegler
kai.osestad@sormegleren.no
Tlf: 990 99 201

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegate 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.09.2024



Pent og velholdt







Åpen stue/kjøkkenløsning.



Uteplass på begge sider





Flott tilhørende hotellrom







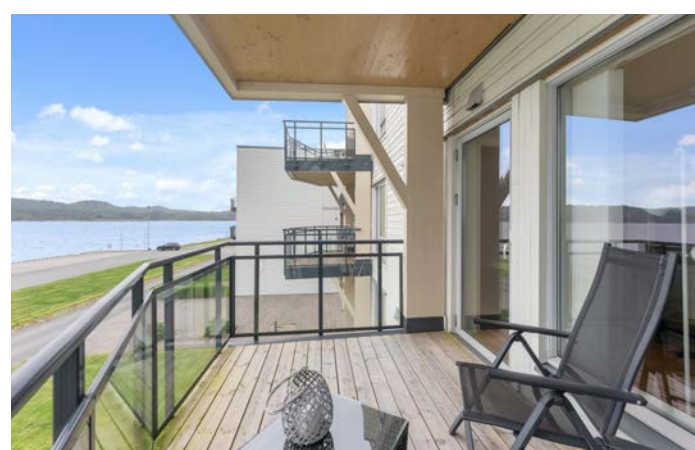
Bad hotellrom



Bad i leilighetsdelen.



To soverom i leilighetsdelen



Verandaen ble fornyet i 2023.



Utsikt mot sjøen også fra uteplassen ved inngangspartiet.



Velkommen til visning!



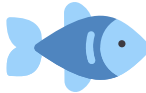
Oversiktsbilde

Nabolagsprofil

Bålyveien 52

Avstand til sjø

82 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 15 min	🚗
🚏	Lyngdal rutebilstasjon	25 min	🚗
	Totalt 8 ulike linjer	17.9 km	
🚏	Båly kryss	13 min	🚶
	Linje 203	1 km	
🚏	Njerve	14 min	🚶
	Linje 203	1.1 km	

Avstand til byer

Lyngdal	24 min	🚗
Mandal	34 min	🚗
Kristiansand	1 t 5 min	🚗
Grimstad	1 t 34 min	🚗
Stavanger	2 t 44 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Spangereidhallen	20 min	🚶
🚗	Lindesnes Fyrmuseum	16 min	🚗

Havner i området

- Spangereid Gjestehavn - Båly Ha...
Drivstoff
- Lindesnes Kystkultursenter - Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Spangereidkanalen	14 min	🚶
Lindesnes Kystkultursenter	7 min	🚗

Sport

🏊	Spangereid friidrettsanlegg	18 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.3 km	
🏆	Njerveåsen Ballbinge	18 min	🚶
	Ballspill	1.4 km	
🏊	Shapes Lindesnes	20 min	🚗
🏊	Lindesnes Lekeland	20 min	🚗

Dagligvare

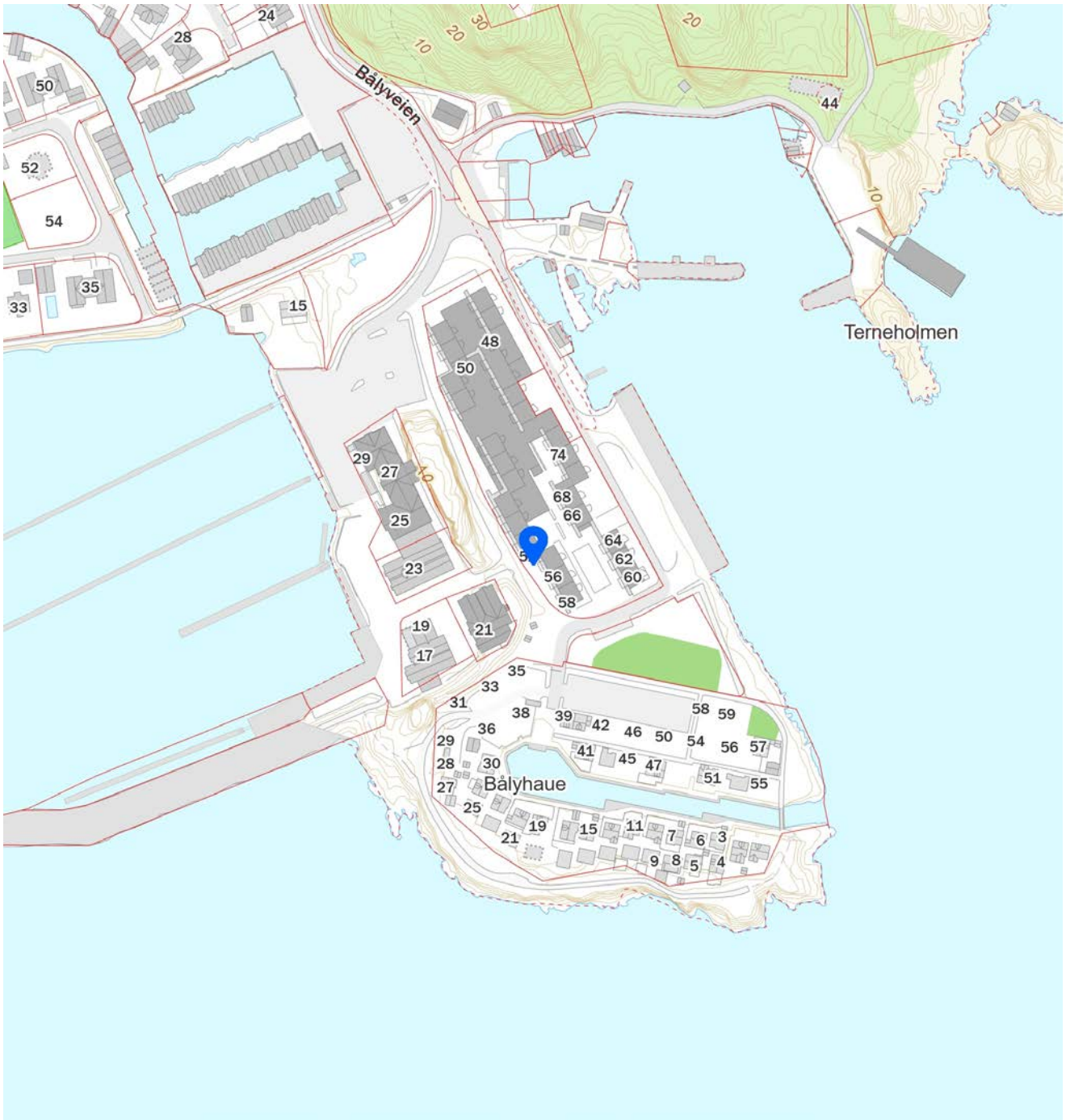
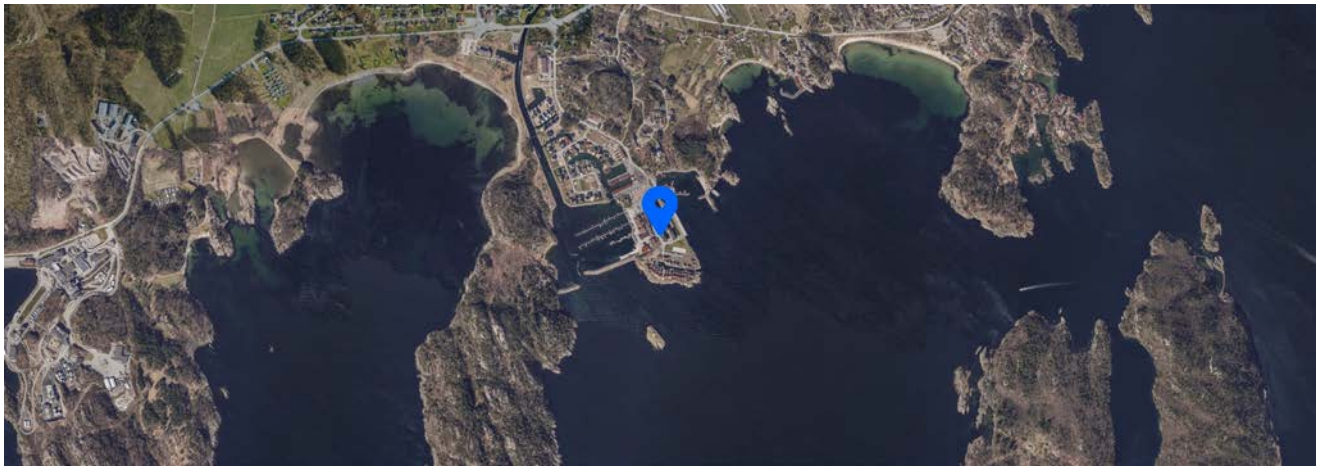
Kiwi Spangereid	10 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km	

Varer/Tjenester

🏠	Sentrumsgården	24 min	🚗
🏠	Alleen Senter	29 min	🚗
🏠	Lindesnes apotek	22 min	🚗
🏠	Apotek 1 Lyngdal	24 min	🚗
🏠	Lyngdal Vinmonopol	24 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Bålyveien 70, NR. 421 4521 LINDESNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 70 m²

BRA-i: 69 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19238>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3 gis balkongdøren som har synlig svikt i gulvet og målt fukt på sin høyre side. Det må påregnes en utbedring.

Det er og noe synlige svellinger på foringene samt noe krakelering mot front på vinduer uten at det blir målt fuktverdier her på befaring. En mindre pågående lekkasje grunnet utettheter kan måtte påregnes som ved stort vindu hotelldel hvor det er større glipe på utv. belistning mot karm.

Av mindre avvik registreres det stedvis noe rust/korrosjon på hengsler. Utvendige karmer og belistning vil trenge vedlikehold grunnet flass/sprekker. Par innerdører tar imot karm samt har normal slitasje som ytterdørene.

Anbefalte tiltak

Utbedring av vindu/er, dør med fuktskade må påregnes og en full gjennomgang av alle vinduer/dører anbefales grunnet slitasje og avvik registrert.

Overflatebehandlinger, justering/smøring må og påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 – 50 000

Våtrom: Bad leilighets del

Oppsummering av overflater

TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre ett evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har hull men disse er fuget igjen.

Det faller for øvrig rundt 25mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra fallet er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk.

Døren er og plassert i våtsonen men dusjens dører hindrer for evt. vannsprut. Døren har og en mindre sprekke i terskel. Ingen utbedringer nødvendig dør, kun ved behov bytt terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør man fjerne silikonfuger anlagt hvor dreng hull er plassert på sokkel.

Grunnet manglende fall ved ut fra sluk vil og installering av dusjkabinett kunne fjerne problemet.

Kostnad er gitt fjerning silikonfuge.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Bad hotel del

Oppsummering av overflater

TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre ett evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har ikke etablert hull.

Det faller for øvrig rundt 20mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra fallet er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk.

Fugene i dusjen har og noen mindre sprekker som bør gåes over.

Anbefalte tiltak overflater

Etablering av hull i sokkel bør utføres. Videre bør man gå over fuger. Kostnad er gitt etablering av hull, disse må anlegges under terskel høyden på dør hvor membran er smurt.

Installering av dusjkabinett vil og bidra til å utbedre forholdet.

Øvrig: Diverse

Oppsummering

TG3 settes parkett gulvet ved balkongdøren som har svellinger og skader etter fukt. Det registreres normal slitasje ellers som må forventes ut ifra bruk/alder.

Anbefalte tiltak

Om det ikke etableres en terskel ved balkongdøren som vil skjule skaden etter reparasjon vil man påregne å skifte gulvet. Kostnad er gitt nytt gulv, vurder selv behovet da sliping av gulvet ikke vil kunne utbedres skaden slik jeg ser det.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2 er gitt da gulvet detter ned ved balkongdøren som har en pågående skade.

Anbefalte tiltak

Oppretting av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.

Vannledninger

Oppsummering

TG2 er gitt da fordelerskapet er kledd imot og det må demonteres noe innredning for å komme til dette. Ellers ingen avvik.

Anlegg fra byggeår, påkoblet kommunalt nett.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er sameiet sitt ansvar.

Stoppekran/fordelerskap er plassert i hotell del ved bereder.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å etableres tilgang til fordelerskapet.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2 er gitt etter krav da kursfortegnelsen ikke er oppdatert da den ikke er i samsvar med antall sikringer. (gjelder nr 11)

Anbefalte tiltak

Oppdater kursfortegnelsen.

Ved behov kan det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 settes da berederen ikke er plassert i rom med sluk og det mangler lekkasjesikring i rommet i form av automatisk vannstopper.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres fukt/kondens på ventil soverom, trolig ved mye vær/regn kommer noe inn. Må holdes under oppsyn.

Det store soverommet mangler og ventiler selv om det er skyvedører i rommet.

Det er ingen videre avvik utover det, men på generelt basis bør filter m.m. renses/gjennomgås årlig på flexit anlegget.

Anbefalte tiltak

Hold ventil i stuen og soverom under oppsyn og vurder utluftingen.

Forhør deg med eier om rensing og bruk av flexit anlegget.

Bo deg inn og vurder behovet for etablering av ventiler på yttervegg om sameiet godkjenner det.

Våtrom: Bad leilighets del

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Våtrom: Bad hotel del

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukningsapparat i hotell del ut ifra befarung.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

6.6.2024

Rapportdato

10.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kjetil Jonasmo

Navn: Rita Jonasmo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kristian Torland

Telefon: +4799276076

Firma: Lindesnes Takst AS

Epost: kristian@lindesnestakst.no

Adresse: Doneheia 104, 4516 Mandal



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og Byggmester med over 20 års erfaring fra nybygg, restaurering og kontroll av våtrom/lufttetthet.

Egne premisser:

Det er brukt protimeter og tramex fuktmåler. Innvendige overflater blir ikke videre kommentert med annet det foreligger større bruksslitasje/avvik enn hva som kan forventes ut ifra alder. Det var en del utstyr i rommene men de fleste overflater er besikket, mindre avvik vil kunne forekomme. Deler av kommunale papirer er gjennomgått. Utvendig bod er ikke oppmålt grunnet manglende nøkkel på befaring, er kun betegnet etter ca. mål. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Bålyveien 70, NR. 421, 4521 Lindesnes

Kommunenr: 4205

Gårdsnr: 451

Bruksnr: 433

Festenr:

Seksjonsnr: 27

Andelsnr:

Leilighetsnr: 421

Byggeår: 2010 - Bygget er oppført i betong elementer med for det meste kledning av tre samt steni plater utvendig. Vinduer og dører utført i trekonstruksjon. Utvendige overflater blir ikke videre kommentert i rapport. Innvendige overflater består av parkett og malte overflater. Tak høyden varierer men er fra ca. 2.,27m. Isolering etter datidens std.

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Flott ferieleilighet beliggende på Lindesnes havhotell på Båly. Leiligheten er beliggende i 2 etg. i blokk 4. Det medfølger utvendig bod til leiligheten, denne er ikke vurdert. De utvendige overflater blir ikke videre vurdert da disse ligger under sameiet. Se sameiets papirer for mer.

Leilighetens overflater fremstår hovedsakelig i bra stand og er fra byggeår med dets naturlige elde og slitasje man må forvente ut ifra alder og bruk. Det er registrert enkelte konstruksjoner som er gitt TG 2 og TG 3, da dette blant annet er forhold hvor utførelse avviker fra standardens krav (NS3600), og ikke nødvendigvis har skader eller feil som tilsier at umiddelbare tiltak er nødvendig. Samtidig er det enkelte av forholdene som blant annet påvirker sikkerhet i bruk og vannskadesikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres.

TG3:

- Vinduer/dører med noen avvik som må utbedres.
- Badene har avvik mot krav da det er montert sokkelist på dusjdører uten dreneringsmulighet.
- Gulvet i stue/kjøkken del har skader ved balkongdøren.

TG2:

- Badene har noen øvrige mindre avvik.

- Fordelerskap er kledd igjen samt bereder mangler aut. vannstopper.
- Elektro og ventilering med mindre avvik.
- Etasjeskillet har avvik etter dagens krav, hovedsakelig ved balkongdør.

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

- Kjøkk uteplass.
- Utleie muligheter.
- Nærhet til butikk, turløyper, strand og Lindesnes fyr.
- Bra utnyttet romfordeling.
- Sameie.

Rapporten må leses i sin helhet. Spørsmål vedrørende rapport kan stilles til undertegnede på mobil 99276076 eller mail.

Lykke til på visning!

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	70	69	1	0	15
Totalt m²	70	69	1	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Leilighet	69	69	0	Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken. Hotellldel: Sov/entre, bad.	
Totalt m²	69	69	0		

Kommentar til arealberegning

Hotelldel utgjør ca. 19m² inkl. skillevegg. Utboksing av vegger/rør er ikke fratrullet for samt skap med bereder.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Balkong arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 8m² av TBA.

Utvendig bod er ikke oppmålt men er beregnet til ca. 1m² og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong i trekonstruksjon med glass rekkverk. Balkong/veranda med sarnafil tekking og glassrekkverk ved ing. partiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkong ut fra stuen er funnet i bra stand. Terrassebordene vil trenge normalt vedlikehold. Ing. partiets balkong/veranda er tekket med sarnafil, ut ifra visuelt er det tilstrekkelig fall samt oppkant ved dør må påregnes utført tilfredsstillende ut ifra alder selv om ytterdørene er noe utsatt ved mye vær, hold ytterdørenes karmen under jevnlig oppsyn.	
TG-1	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2-lags glass fra byggeår. Innerdører slette/2 speils.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
TG3 gis balkongdøren som har synlig svikt i gulvet og målt fukt på sin høyre side. Det må påregnes en utbedring. Det er og noe synlige svellinger på foringene samt noe krakelering mot front på vinduer uten at det blir målt fuktverdier her på befaring. En mindre pågående lekkasje grunnet utettheter kan måtte påregnes som ved stort vindu hotellidel hvor det er større glipe på utv. belistning mot karm. Av mindre avvik registreres det stedvis noe rust/korrosjon på hengsler. Utvendige karmen og belistning vil trenge vedlikehold grunnet flass/sprekker. Par innerdører tar imot karm samt har normal slitasje som ytterdørene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av vindu/er, dør med fuktskade må påregnes og en full gjennomgang av alle vinduer/dører anbefales grunnet slitasje og avvik registrert. Overflatebehandlinger, justering/smøring må og påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldukke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
TG2 er gitt da gulvet detter ned ved balkongdøren som har en pågående skade.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av gulv anbefales før eventuelt nytt gulv legges.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet består av slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrert stekeovn. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenet fremstår i pen stand med lite slitasje etter bruk. Til informasjon er det ikke anlagt vannstopper, dette var ikke krav under søknadsperioden. Kan anbefales vannstopper.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk vifte tilkoblet flexit anlegg. Det mangler komfyrvakt, dette var ikke krav under søknadsperioden. Kan anbefales anlagt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler brannslukkingsapparat i hotell del ut ifra befarng.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen videre avvik registrert. Anlegg fra byggeår, påkoblet kommunalt nett. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2 er gitt da fordelerskapet er kledd imot og det må demonteres noe innredning for å komme til dette. Ellers ingen avvik. Anlegg fra byggeår, påkoblet kommunalt nett. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar. Stoppekran/fordelerskap er plassert i hotell del ved bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør vurderes å etableres tilgang til fordelerskapet.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG2 er gitt etter krav da kursfortegnelsen ikke er oppdatert da den ikke er i samsvar med antall sikringer. (gjelder nr 11)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppdater kursfortegnelsen. Ved behov kan det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Under benk/iskap hotell del	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
TG2 settes da berederen ikke er plassert i rom med sluk og det mangler lekkasjesikring i rommet i form av automatisk vannstopper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk typ flexit på våtrom/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Det registreres fukt/kondens på ventil soverom, trolig ved mye vær/regn kommer noe inn. Må holdes under oppsyn. Det store soverommet mangler og ventiler selv om det er skyvedører i rommet. Det er ingen videre avvik utover det, men på generelt basis bør filter m.m. renses/gjennomgås årlig på flexit anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Hold ventil i stuen og soverom under oppsyn og vurder utluftingen. Forhør deg med eier om rensing og bruk av flexit anlegget. Bo deg inn og vurder behovet for etablering av ventiler på yttervegg om sameiet godkjenner det.	

6.11 Våtrom: Bad leilighets del

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre ett evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har hull men disse er fuget igjen. Det faller for øvrig rundt 25mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra fallet er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk. Døren er og plassert i våtsonen men dusjens dører hindrer for evt. vannsprut. Døren har og en mindre sprekk i terskel. Ingen utbedringer nødvendig dør, kun ved behov bytt terskel.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør man fjerne silikonfuger anlagt hvor dreng hull er plassert på sokkel. Grunnet manglende fall ved ut fra sluk vil og installering av dusjkabinett kunne fjerne problemet. Kostnad er gitt fjerning silikonfuge.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett, opplegg for vaskemaskin, rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk styrt vifte via Flexit system. Tilluft ved dør og anlagt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue/kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad hotel del

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
TG3 gis etter krav da sokkel anlagt i dusjen vil hindre ett evt. lekkasjevann fra å renne til sluk før tilstøtende rom. Sokkelen har ikke etablert hull. Det faller for øvrig rundt 20mm fra topp flis til dør til sluk, ut ifra faller er der noe lite ut fra sluk hvor dusjdører er plassert. Mindre vann vil kunne renne ut ved utett silikonfuge i bunn av sokkel ved bruk. Fugene i dusjen har og noen mindre sprekker som bør gåes over.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablering av hull i sokkel bør utføres. Videre bør man gå over fuger. Kostnad er gitt etablering av hull, disse må anlegges under terskel høyden på dør hvor membran er smurt. Installering av dusjkabinett vil og bidra til å utbedre forholdet.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Videre foreligger det heller ingen dokumentasjon på membran arbeider gjort. Membran for øvrig synlig i sluk og ved avløp vask.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusj, baderomsinnredning med servant, vegghengtklosett, rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen videre skader er registrert annet enn normal bruksslitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Rommet har mekanisk styrt vifte via Flexit system. Tilluft ved dør og anlagt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da det ble utført fuktsøk direkte på flis uten forhøyede verdier. Videre er det hull i rørene ved berederskapet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Diverse

Beskrivelse	
Innvendige Overflater	
Oppsummering av øvrig	TG-3
TG3 settes parkett gulvet ved balkongdøren som har svellinger og skader etter fukt. Det registreres normal slitasje ellers som må forventes ut ifra bruk/alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Om det ikke etableres en terskel ved balkongdøren som vil skjule skaden etter reparasjon vil man påregne å skifte gulvet. Kostnad er gitt nytt gulv, vurder selv behovet da sliping av gulvet ikke vil kunne utbedres skaden slik jeg ser det.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Egenerklæring

Bålyveien 70, 4521 LINDESNES

26 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bålyveien 70

Postadresse

Bålyveien 70

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?



Ja



Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?



Ja



Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?



Ja



Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Vet ikke

Informasjon om selger

Hovedselger

Jonasmo, Rita

Medselger

Jonasmo, Kjetil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råde i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93698372

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 24.05.24 Side 1 av 2

Sameiet Lindesnes Resort	V ³ r ref.:	643/27
B ³ lyveien 70	Type:	Eierseksjonssameie
4521 LINDES NES	Eiere:	Kjetil J onasmo, Rita J onasmo
Organisasjonsnr: 996 291 553	Seksjonsnr:	27

1: Felleskostnader

Tot. innv. m ³ ned:	3 187	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 037
Tilleggsytelser:	TV-pakke	150

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	24 697	Gjeld siste ³ rsoppg.:	26 544
Klient ajourf. l ³ n:	2 540 027,40	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	2 700 000

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16367914568, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.05.2024: 6.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 24.05.2024: 2 540 027

Andel av saldo: 24 698

Første termin/første avdrag: 28.03.2024 (siste termin 28.09.2027)

Pt-rente

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans Kjetil Stusvik

Adresse: Daleveien 850

Postnr/-sted: 4519 HOLUM

Telefon: Mob.: 97083459

E-post: lindesnes.resort@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.05.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	3 187
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	3 187

6: Ligning - 2023

Annen formue:	22 526	Gjeld:	26 544	Andre inntekter:	254
		Utgifter:	210		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 27		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 451/433

Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	Landkreditt Forsikring	Polisenr:	35565922
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

			SSBnr:	H0204
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Ingen	
Heis:	J a			
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering			
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA	68
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 24.05.24 Side 2 av 2

Sameiet Lindesnes Resort	V³r ref.:	643/27
B³ lyveien 70	Type:	Eierseksjonssameie
4521 LINDES NES	Eiere:	Kjetil J onasmo, Rita J onasmo
Organisasjonsnr: 996 291 553		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsl³p standard: Nei Kategori: Br³k 68

Fasiliteter:

- 9 bygninger - 77 leiligheter og 1 n³ ring (hotelldrift)
- Standard ordensregler
- Utleieavtale med n³ ringsseksjonen (hotell)
- Heiser (serviceavtale inng³tt med KONE)
- Egen faktura p³ eiendomsskatt/kommunale avgifter
- M³ nedlige felleskostnader dekker normal drift og vedlikehold
- Kostnader for TV-pakke betales som et tillegg til felleskostnadene
- Internett-kostander er tatt inn i felleskostander drift
- Parkeringsplasser
- Eierseksjonsloven í 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbr³k. Dette inneb³r at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser



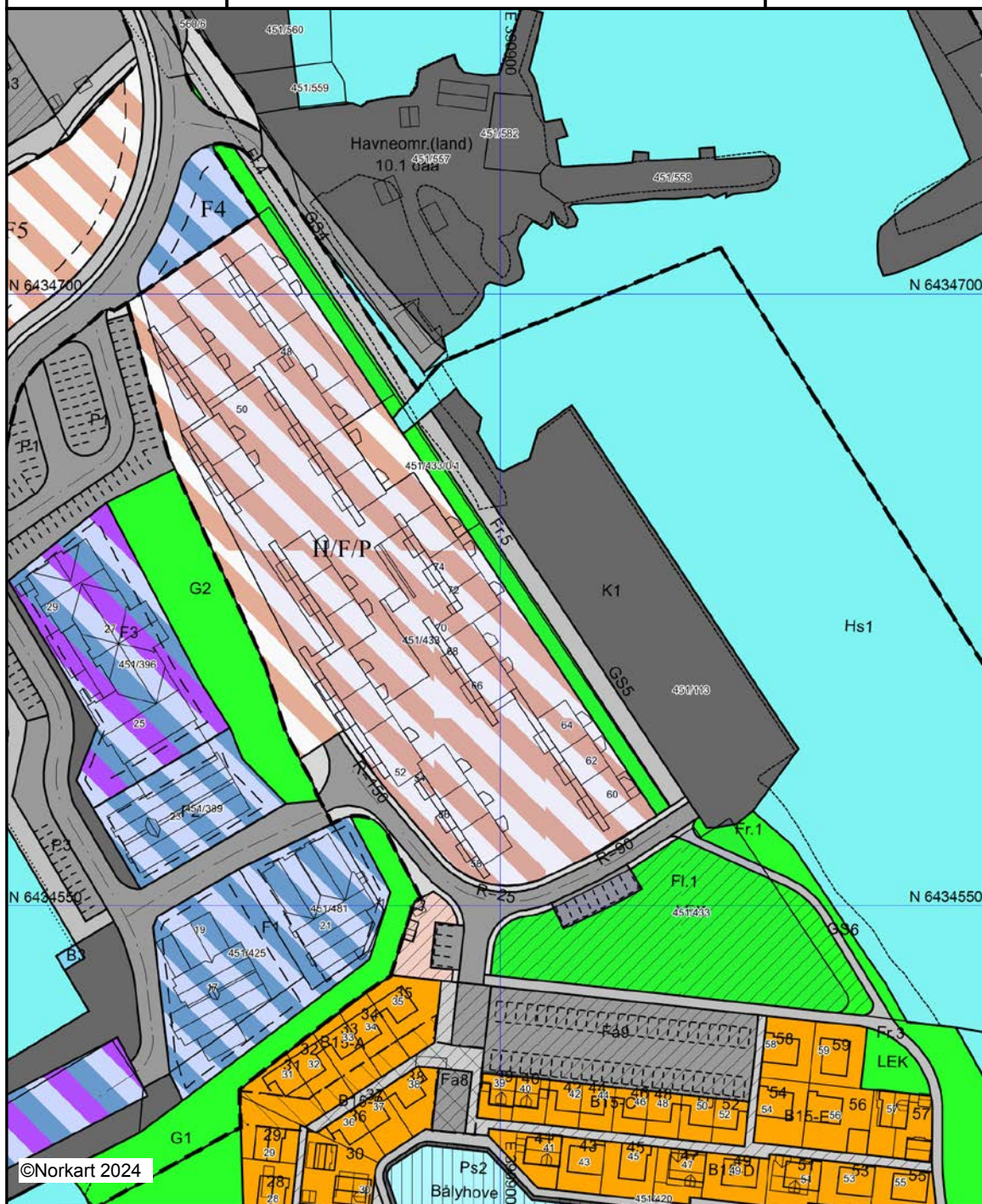
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/433/0/27
Adresse: Bålyveien 70
Utskriftsdato: 29.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Bevertning
-  Bensinstasjon
-  Annet byggeområde

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

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

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Bru
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET 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 seksjonseiernes 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 trappeoppganger eller heisområder.

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

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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 tilfeldige 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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre 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 besluttet 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 anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret skal sørge for at Lindesnes Havhotell AS utfører utvendig drift, vedlikehold og fornyelser av seksjonene og fellesarealer 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 frammøtte 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgivningen 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.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Lindesnes Resort.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2022, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Fredag 02.06.2023, kl. 18:00

Havhotellet, med mulighet for deltakelse på Teams

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2022

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Lindesnes Resort

2. Årsregnskapet for 2022

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2022.
De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Jorun Bøgelund og Hans Kjetil Stusvik har sagt seg villig til å stille som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Torbjørn Pollestad og Jan Herigstad har sagt seg villig til å stille som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Torbjørn Pollestad og Jan Herigstad velges som varamedlemmer for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Torbjørn Pollestad og Jan Herigstad stiller som valgkomite.

Forslag til vedtak: Torbjørn Pollestad og Jan Herigstad velges som valgkomite.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2023.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2023

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

TEKSTEN TILPASSES AV BATE - FULLMAKT DIGITALT ÅRSMØTE

Selskapets navn:.....

Org.nr:.....

Signaturberettiget:.....

Fullmakt gis til:.....

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer.

Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som seksjonseier.

Selskapets navn:.....

Seksjonsnr:.....

Kommune:.....

Fullmakten er:

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i årsmøtet som skal avholdes følgende dato.....

Den som har gitt fullmakten vil få tilgang tilsvarende seksjonseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres styret i god tid før årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktshaver.

.....
sted og dato

.....
signatur

643 Sameiet Lindesnes Resort

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		2 582 760	2 098 296	2 840 000
Innbetalt felleskostnader nNy ring		827 004	671 004	909 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		140 400	140 400	140 500
Sum Inntekter		3 550 164	2 909 700	3 890 200
<u>Kostnader</u>				
Forretningsførerhonorar		172 128	167 280	178 497
Tilleggstjenester forretningsfører		4 563	2 500	2 500
Revisjonshonorar	1	6 335	16 993	7 000
Vaktmestertjenester		1 696 065	1 604 292	1 727 109
Drift og vedlikehold	2	504 262	254 055	1 650 905
TV og/eller internett		511 178	492 465	520 533
Forsikringer		92 539	94 468	95 000
Kommunale avgifter		-55 259	451 814	132 000
Administrasjonskostnader		25 556	4 500	6 100
Sum kostnader		2 957 365	3 088 366	4 319 644
Driftsresultat		592 799	-178 666	-429 444
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		7 823	345	0
Rentekostnader		150	4 774	0
Netto finanskostnader		-7 673	4 429	0
Resultat	3	600 471	-183 095	-429 444

643 Sameiet Lindesnes Resort

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 710	12 559
Forskuddsbetalte kostnader		142 046	135 030
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		944 035	382 024
Sum omløpsmidler		1 103 791	529 612
SUM EIENDELER			
		1 103 791	529 612

643 Sameiet Lindesnes Resort

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		985 500	385 028
Sum egenkapital	4	985 500	385 028
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	14 169
Leverandørgjeld		103 539	90 095
Annen kortsiktig gjeld		14 752	40 320
Sum kortsiktig gjeld		118 291	144 584
Sum gjeld		118 291	144 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 103 791	529 612

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Per Steinar Lothe
Styreleder

K³ re Reke
Nestleder

Stig Ubostad
Styremedlem

J acob Reme
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Andre poster er klassifisert som anleggsmidler. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående års regnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler på årsregnskap.

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	210 221	8 248
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	125 231	110 425
6730 Honorar for teknisk rådgivning	52 340	30 938
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	116 469	104 445
Sum	504 262	254 055

Konto 6600 Hovedposten her gjelder skifte av vinduer og arbeid på terrasser.

Note 3 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	600 471	-183 095
Endring disponible midler	600 471	-183 095
Omløpsmidler	1 103 791	529 612
Kortsiktig gjeld	118 291	144 584
Disponible midler	985 500	385 028

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.22	i rets resultat	Regnskap 31.12.21
Sameiekapital, seksjonseiere	985 500	600 472	385 028
Sum Egenkapital	985 500	600 472	385 028

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lindesnes Resort.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lindesnes Resort

Styreleder	Per Steinar Lothe (sign.)	22.05.2023
Styremedlem	Kåre Reke (sign.)	17.05.2023
Styremedlem	Jacob Reme (sign.)	21.05.2023
Styremedlem	Stig Ubostad (sign.)	17.05.2023



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Lindesnes Resort

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lindesnes Resort som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Stavanger, 23. mai 2023
KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-23 08:03:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X5GMW-QGHJT-HQ647-PUZ00-MOAXD-XF5JK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Lindesnes Resort

Sameiet Lindesnes Resort ligger i Lindesnes kommune og består av 78 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 996291553.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Steinar Lothe

Nestleder, Kåre Reke

Styremedlem, Stig Ubostad

Styremedlem, Jacob Reme

Varamedlem, Jorunn Bøgelund

Varamedlem, Jan Sigurd Svela

Styrets arbeid i perioden

Arrangementer:

Det har ikke vært arrangert Sameiermøte siste periode. Informasjonsskriv ble sendt ut til andelseierne i desember 2022.

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 20 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Viktigste sak for styret i perioden har fortsatt vært avklaring angående utbedring av balkongene. Arbeidet er nå godt i gang etter en grundig gjennomgang av metode, pris og leverandør. Fire balkonger er ferdigstilt og målet for 2023 er ca. 10 balkonger. Styret vurderer fortsatt å gå til sak mot entreprenør men er usikre på muligheten for å vinne fram i en rettsak da fristen for reklamasjon er langt overskredet.

Styret har ellers jobbet med følgende saker; inspeksjon av svalganger for eventuelt å avdekke lekkasjer i belegget, oppgradering inventar og utstyr hotellrom. Hotellet har også fått på plass 12 nye elbil ladere i løpet av året.

HMS-arbeid:

HMS- arbeidet utføres og vedlikeholdes av Driftsselskapet. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i perioden.

Styrets planer fremover

Viktigste saker for styret vil være utbedring og ferdistillelse av balkongene. Ellers vil fokus på fremtidig vedlikehold av bygningsmassen være sentralt for styrets arbeid fremover.

Forsikringsavtale

Sameiet Lindesnes Resort er forsikret i Landkreditt Forsikring med polisenummer 35565922.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lindesnes Resort fredag 02.06.2023 kl. 18:00 - Havhotellet, med mulighet for deltakelse på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kåre Reke ble valgt til møteleder.

Jorunn Bøgelund ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Stig Ubostad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var 17 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 17 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Hans Kjetil Stusvik ble valgt til leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Jorunn Bøgelund ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Torbjørn Pollestad og Jan Herigstad ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Egil Skjæveland og Jan Svela utgjør boligselskapets valgkomité.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Hans Kjetil Stusvik - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Jorunn Bøgelund - valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Stig Ubostad - valgt for 2 år i 2022

Styremedlem: Jacob Reme - valgt for 2 år i 2022

Varamedlem: Jan Herigstad - valgt for 1 år i 2023

Lindesnes 02.06.2023

Protokoll for Sameiet Lindesnes Resort

Dokumentet er signert elektronisk av:

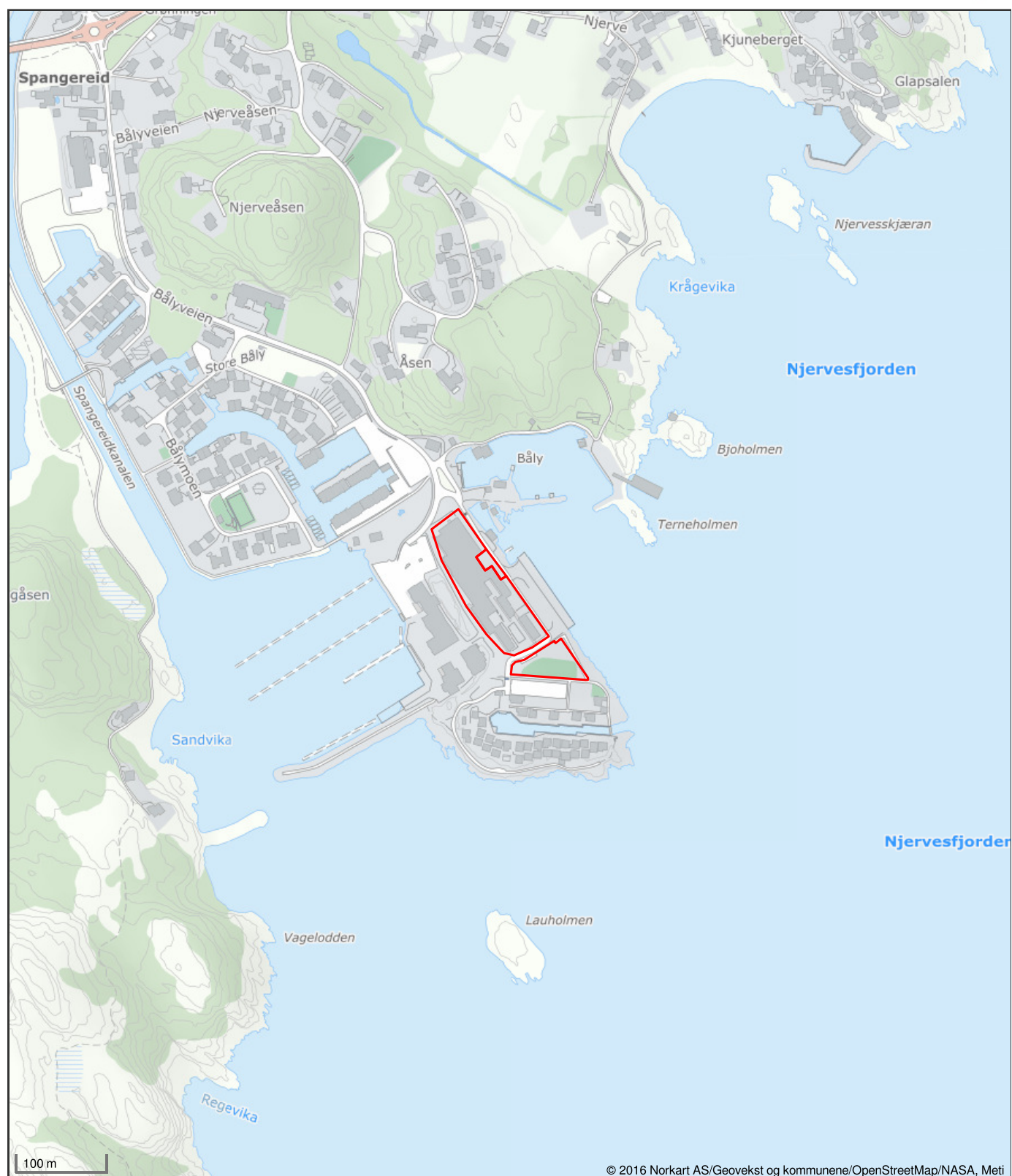
Møteleder
Protokollvitne

Kåre Reke (sign.)
Stig Ubostad (sign.)

03.07.2023
10.07.2023



Oversiktskart for eiendom 4205 - 451/433//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Lindesnes kommune

Grunnkart

Eiendom: 451/433/0/27
Adresse: Bålyveien 70
Dato: 29.05.2024
Målestokk: 1:1500



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Tore Glesne

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 06 63
Mob.: 466 71 100
tore.glesne@sor.no
Mandal



Anne Lill Lundevik

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 05 77
Mob.: 979 94 245
anne.lill.lundevik@sor.no
Lindesnes

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bålyveien 70, 4521 LINDESNES

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KAI ANDRÉ OSESTAD | Eiendomsmegler | **990 99 201**

kai.osestad@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegate 35 | 38 26 66 66