

Båly

Spangereid



Prisantydning: **kr 2 190 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Ende + Toppleilighet. Hems + Stor takhøyde. Sen kveldssol + Utsikt til sjøen i to retninger.

OMRÅDE
Spangereid

ADRESSE
Båly, 4521 LINDESNES

Prisantydning
kr 2 190 000,-

Fellesgjeld: **kr 24 697,-**
Omkostninger: **kr 67 450,-**
Totalpris: **kr 2 282 147,-**
Kommunale avgifter: **kr 6 737,- per år**
Eiendomskatt: **kr 2 199,-**
Fellesutgifter: **kr 3 187,-**

BRA-i: 70 m²
BRA-e: 2 m²

BRA Total: 72 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2010
Soverom: 3
Etasje: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 11285 m²



Kai Andrè Osestad
Eiendomsmegler

990 99 201
kai.osestad@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 451, bnr. 433, snr. 78
i Lindesnes kommune.

Areal

BRA - i: 70 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 70 m²
BRA-e: 2 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
14 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. 20m² inkl. skillevegg. Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme. Balkong arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 7,5m² av TBA. Utvendig bod er ikke oppmålt men er trolig ca. 2m² og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet. Hems er betegnet som ALH.

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.

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 fiskeutsalg, restauranter/pub mm i Båly havn som ligger som nabo til havhotellet. Den kjente restauranten Under ligger i kort gangavstand 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 Vagleandsbroa og ta til venstre i neste rundkjøring. Følg RV 460 videre til Spangereid, og ta av mot Båly.

Bebyggelsen

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom:

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.

11. Selgers kommentar: Mulig feil fall i dusj iht takstrapporten.

54. Selgers eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

56. Selgers kommentar: Hotellrom er beregnet for utleie.

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 Mangler data den 20.11.2023, 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 3 etg. i blokk 9. 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.

Følgende avvik har fått TG3:

- Balkong og vinduer/dører med noen avvik som må utbedres.
- Bad leilighets del har noe lite fall etter krav.

Følgende avvik har fått TG2:

Badene og ventilering har noen mindre avvik.

- Bereder mangler aut. vannstopper.
- Elektro med mindre avvik.

Bålyveien 52, nr. 933, 4521 Lindesnes 9 av 22

- Mindre sprekker registreres.

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

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

Lovlighet.

Vær oppmerksom på:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Det registreres at hems blir brukt til soverom, mens hems vil ikke være godkjent for varig opphold/overnatting.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler eller apparat er eldre enn 10 år.

Slukningsapparatet på hotell-del må kontrolleres.

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

Møblene på i stua medfølger i utgangspunktet ikke. For øvrig selges Leiligheten m/hotellrom med innbo og løsøre. Enkelte personlige eiendeler/mindre innbo vil ikke medfølge.

Hvitevarer

De hvitevarer som er i leiligheten medfølger boligen.

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.

Forsikringselskap

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 hoteldriften og leilighetseierne samt vedtektene.

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

Mulighet for leie av båt plass.

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 hytterrenovasjojn/MAREN, kr 2.090,-. Forbruk av vann og avløp inngår i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 2 199

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 24 697

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

07.05.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet 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.

Vedtakter/husordensregler

Vedtakter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtakter.

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:

4205/451/433/78:

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: 78
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 21.10.2010. Ferdigattesten gjelder gnr. 151, bnr. 433, Båly, hele tiltaket. 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/havneområde i sjø/offentlig friområde, gang-sykkelvei mm., og tilhører reguleringsplan Bålmoen og Bålyhove, datert 20.11.2007. 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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 2 190 000

Totalpris

Kr 2 282 147

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 54750,-

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 67450,-

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 avvike 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- 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 3,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96 100,00,- 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

Erling Roland Trading AS

Oppdragsanvarlig

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

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

13.01.2025



God takhøyde, Hems og Godt vedlikeholdt!







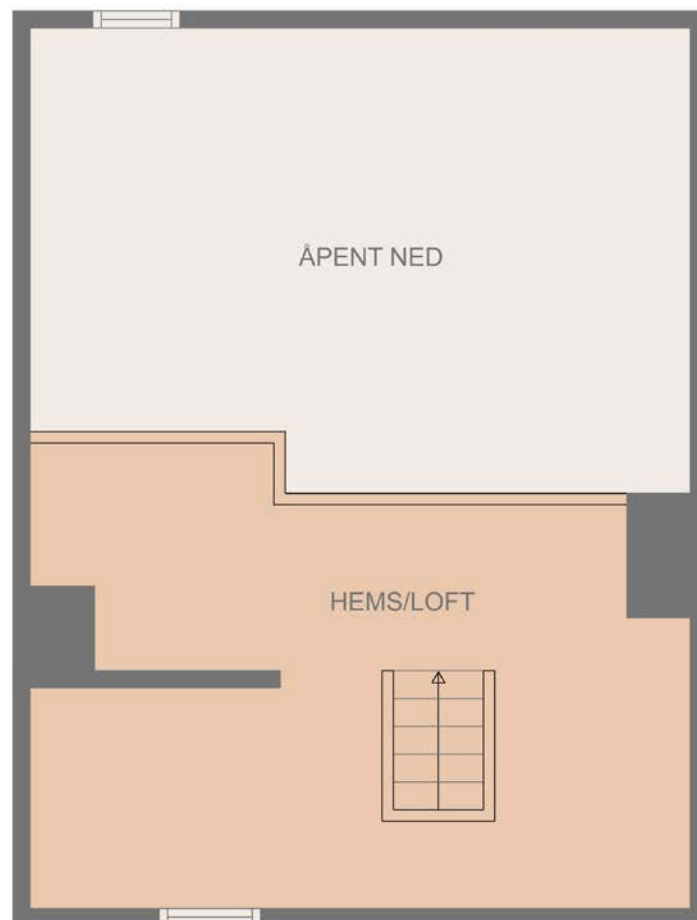
Utsikt fra uteplassen ved inngangspartiet.



Planløsning.



Leiligheten har ikke gått på ordinært utleie gjennom hotellet og vurderes å være i god stand.







To soverom i leilighetsdelen.



Hemsen har lav takhøyde men gir likevel leiligheten en ekstra dimensjon, både med tanke på total takhøyde og ekstra plass.



Hemsen er ikke målbar grunnet takhøyden.



Tilhørende hotellrom





Ende + Toppleilighet med flott utsikt og svært gode solforhold! Restauranten Under ses i forgrunnen.

Bålyveien 52, nr. 933

4521 LINDESNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet / fritidsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 72 m²

BRA-i: 70 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 etasjeskillere 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/15214>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG3 gis da håndløper/topprekken på rekkverket har sklidd ut ifra hverandre og rekkverket krever tiltak for god personsikkerhet.

Terrassebordene vil og trenge vedlikehold.

Balkongen er for øvrig teknet med sarnafil, ut ifra visuelt er det tilstrekkelig fall samt oppkant ved dør må påregnes utført tilfredsstillende ut ifra alder og beslag anlagt.

Anbefalte tiltak

Man må gå over og feste samens skjøtene på håndløper/topprekken på rekkverket.

Vedlikehold på terrassebordene må påregnes for øvrig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG3 gis ytterdøren leilighetsdel, denne har fuktskjolder på nedre del av foringen og det måles forhøyet fukt her og har trolig en mindre pågående lekkasje, trolig grunnet utettheter rundt døren. Vinduer front har og mindre løsnet sidelist. Videre har flere foringer en del sprekkdannelser/krakkeleringer, balkongdør med litt defekt pakning, rust/korrosjon hengsler dører, innerdører har merker og slitasje som baderomsdørene og mellom entre - stue/kjøkken. Stedvis tar og noen dører/vinduer imot karm samt ytterdører/vinduer må smøres. Ytterdøren til leilighets del har og en del merker samt utvendige karm og belistning vil trenge vedlikehold. Døren mellom delene mangler låsvrider.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ytterdøren må påregnes. Par av innerdørene bør og påregnes skiftet samt man må ta en full gjennomgang av alle vinduer/dører.

Overflatebehandlinger, justering/smøring må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad leilighets del

Oppsummering av overflater

TG3 er gitt da det er manglende fall på badet og risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det faller rundt 8mm fra topp flis til sluk. Det er og anlagt sokkel ved dusj, denne har dreng hull i bunn men det er ukjent tettesjikt ved terskel annet enn synlig fuge.

Det er videre ett par eldre hull i vegger etter tidligere innredning samt døren er plassert i våtsonen men dusjens dører hindre for direkte vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør man anlegge en 9mm Tek7 fuge ved dør terskel før en evt. oppgradering av rommet. Denne type fug er bedre egnet ved ett evt. lekkasjevann i rommet.

Det må videre brukes dusj med sokkel og drengshull eller dusjkabinett ved videre bruk.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

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 bygningsesakkyndig 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 ett er krav da elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Kursfortegnelsen er og ikke oppdatert og er ikke i samsvar med antall sikringer. (gjelder nr 11)

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. 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.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Hold ventiler under oppsyn og vurder utluftingen. Forhør deg med eier om rensing og bruk av flexit anlegget.

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.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å anlegge ett hull i bunn av sisternen for synliggjøring ett evt. lekkasjevann da hull ikke er påvist.

Våtrom: Bad hotel del

Oppsummering av overflater

TG2 er gitt da det er manglende fall på badet og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det faller rundt 15mm fra topp flis dør til sluk og det er anlagt sokkel ved dusj, denne har for øvrig dreng hull i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand men ved dusjing vil noe vann ikke renne til sluket grunnet manglende fall.

En 9mm Tek7 fuge ved dør terskel før en evt. oppgradering av rommet kan anbefales da denne type fug er bedre egnet ved ett evt. lekkasjevann i rommet.

Det må videre brukes dusj med sokkel og dreng hull eller dusjkabinett ved videre bruk.

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.

Øvrig: Diverse

Oppsummering

De fleste innvendige overflater har normal bruksslitasje men det registreres på hotell del at det er en del sprekker i ytterhjørner mot front.

Anbefalte tiltak

Fuging og maling for å lukke avviket bør påregnes.

Til informasjon har utvendig kledning en del slitasje og det nærmer seg maling/vedlikehold, forhør deg med sameiet om plan videre med felles kostnader./vedlikehold.

Bygningsdeler med TG-IU

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp til hems er en åpen malt tretrapp. Utført typisk hems stil noe bratt og smal b.l.a.

Så lenge det er en trapp til hems vil den ikke følge de samme lover/regler som en normal trapp. Trappen er derav ikke videre vurdert da den har flere avvik opp mot krav, bruk sunn fornuft ved bruk av trappen.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres at hems blir brukt til soverom, men hemsen vil ikke være godkjent for varig opphold/overnatting.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Slukningsapparatet på hotell del må kontrolleres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.3.2024

Rapportdato
2.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Roland Erling Trading AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring foreligger ikke da enheten har vært utleid.

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 ca. beregnet. 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 52, nr. 933, 4521 Lindesnes**

Kommunenr: **4205**

Gårdsnr: **451**

Bruksnr: **433**

Festenr:

Seksjonsnr: **78**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

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. Takhøyden varierer men er hovedsakelig ca. 2.35m. Isolering etter datidens std.

Boligtype: **Leilighet / fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Flott ferieleilighet beliggende på Lindesnes havhotell på Båly. Leiligheten er beliggende i 3 etg. i blokk 9. 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 vannsikkerhet, og hvor det anbefales at tiltak utføres.

TG3:

- Balkong og vinduer/dører med noen avvik som må utbedres.
- Bad leilighets del har noe lite fall etter krav.

TG2:

- Badene og ventilering har noen mindre avvik.
- Bereder mangler aut. vannstopper.
- Elektro med mindre avvik.

- Mindre sprekker registreres.

Øvrige viktige elementer for deg som kjøper kan være:

- Hems.
- Kjekkk 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://eiendomnorge.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. Rombenevnelser 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	72	70	2	0	14
Totalt m²	72	70	2	0	14

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Leilighet	96	72	24
Totalt m²	96	72	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Leilighet	70	69	1	Leilighets del: Entre, 2 soverom, bad, stue/kjøkken. Hotellidel: Sov, entre, bad.	Hotellidel: Bod/teknisk.
Totalt m²	70	69	1		

Kommentar til arealberegning

Hotellidel utgjør ca. 20m² inkl. skillevegg.

Mindre avvik på åpent areal vil kunne forekomme.

Balkong arealet på baksiden ved ing. parti har jeg kun tatt med uthukket, dette utgjør ca. 7,5m² av TBA.

Utvendig bod er ikke oppmålt men er trolig ca. 2m² og er medregnet som Bra-e, avvik areal vil kunne forekomme da nøkkel manglet.

Hems er betegnet som ALH.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong i trekonstruksjon med glass rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
TG3 gis da håndløper/topprekken på rekkverket har sklidd ut ifra hverandre og rekkverket krever tiltak for god personsikkerhet. Terrassebordene vil og trenge vedlikehold. Balkongen er for øvrig teknet med sarnafil, ut ifra visuelt er det tilstrekkelig fall samt oppkant ved dør må påregnes utført tilfredsstillende ut ifra alder og beslag anlagt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Man må gå over og feste samens skjøtene på håndløper/topprekken på rekkverket. Vedlikehold på terrassebordene må påregnes for øvrig.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 2-lags glass fra byggeår. Inndører slette.	
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
<p>TG3 gis ytterdøren leilighetsdel, denne har fuktskjolder på nedre del av foringen og det måles forhøyet fukt her og har trolig en mindre pågående lekkasje, trolig grunnet utettheter rundt døren. Vinduer front har og mindre løsnet sidelist. Videre har flere foringer en del sprekkdannelse/krakkeleringer, balkongdør med litt defekt pakning, rust/korrosjon hengsler dører, innerdører har merker og slitasje som baderomsdørene og mellom entre - stue/kjøkken. Stedvis tar og noen dører/vinduer imot karm samt ytterdører/vinduer må smøres. Ytterdøren til leilighets del har og en del merker samt utvendige karmen og belistning vil trenge vedlikehold. Døren mellom delene mangler låsvrider.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av ytterdøren må påregnes. Par av innerdørene bør og påregnes skiftet samt man må ta en full gjennomgang av alle vinduer/dører. Overflatebehandlinger, justering/smøring må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd som hems.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
------	-----------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen videre retningsavvik registrert.	

6.5 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
<p>Kjøkkenet består av slette fronter med laminert benkeplate med nedfelt vask og steketopp. Integrrert stekeovn. Opplegg for kjøleskap og oppvaskmaskin.</p> <p>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.</p>	

Avtrekk

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det registreres at hems blir brukt til soverom, men hemsen vil ikke være godkjent for varig opphold/overnatting.	
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?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Slukningsapparatet på hotell del må kontrolleres.

6.7 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av trapp

TG-IU

Innvendig trapp til hems er en åpen malt tretrapp. Utført typisk hems stil noe bratt og smal b.l.a. Så lenge det er en trapp til hems vil den ikke følge de samme lover/regler som en normal trapp. Trappen er derav ikke videre vurdert da den har flere avvik opp mot krav, bruk sunn fornuft ved bruk av trappen.

6.8 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.

6.9 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-1

Ingen videre avvik registrert. 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 bod hotell del.

6.10 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?	Ja
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 ett er krav da elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Kursfortegnelsen er og ikke oppdatert og er ikke i samsvar med antall sikringer. (gjelder nr 11)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Oppdater kursfortegnelsen. Ved behov kan det anbefales en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

200 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.12 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?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det registreres fukt/kondens på ventiler soverom, trolig ved mye vær/regn kommer noe inn. Må holdes under oppsyn. 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 ventiler under oppsyn og vurder utluffingen. Forhør deg med eier om rensing og bruk av flexit anlegget.	

6.13 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 er gitt da det er manglende fall på badet og risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det faller rundt 8mm fra topp flis til sluk. Det er og anlagt sokkel ved dusj, denne har dreng hull i bunn men det er ukjent tettesjikt ved terskel annet enn synlig fuge. Det er videre ett par eldre hull i vegger etter tidligere innredning samt døren er plassert i våtsonen men dusjens dører hindre for direkte vannsprut.	

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør man anlegge en 9mm Tek7 fuger ved dør terskel før en evt. oppgradering av rommet. Denne type fug er bedre egnet ved ett evt. lekkasjevann i rommet.
Det må videre brukes dusj med sokkel og drenehull eller dusjkabinett ved videre bruk.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

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, vegghengtklosett, opplegg for vaskemaskin, rommet har mekanisk avtrekk samt tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å anlegge ett hull i bunn av sisternen for synliggjøring ett evt. lekkasjevann da hull ikke er påvist.

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 grunnet tilstøtende murvegg samt målt rør i vegg ved dør. Det ble utført fuktsøk direkte på flis uten forhøyede verdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 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?	Nei
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?	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-2**

TG2 er gitt da det er manglende fall på badet og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det faller rundt 15mm fra topp flis dør til sluk og det er anlagt sokkel ved dusj, denne har for øvrig dreng hull i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand men ved dusjing vil noe vann ikke renne til sluket grunnet manglende fall.
En 9mm Tek7 fuge ved dør terskel før en evt. oppgradering av rommet kan anbefales da denne type fug er bedre egnet ved ett evt. lekkasjevann i rommet.
Det må videre brukes dusj med sokkel og drengshull eller dusjkabinett ved videre bruk.

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 tettheter 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 sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra bod, ingen fuktutslag. Det ble og utført fuktsøk direkte på flis uten forhøyede verdier.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.15 Øvrig: Diverse

Beskrivelse	
Innvendige Overflater	
Oppsummering av øvrig	TG-2
De fleste innvendige overflater har normal bruksslitasje men det registreres på hotell del at det er en del sprekker i ytterhjørner mot front.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuging og maling for å lukke avviket bør påregnes.	
Til informasjon har utvendig kledning en del slitasje og det nærmer seg maling/vedlikehold, forhør deg med sameiet om plan videre med felles kostnader./vedlikehold.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

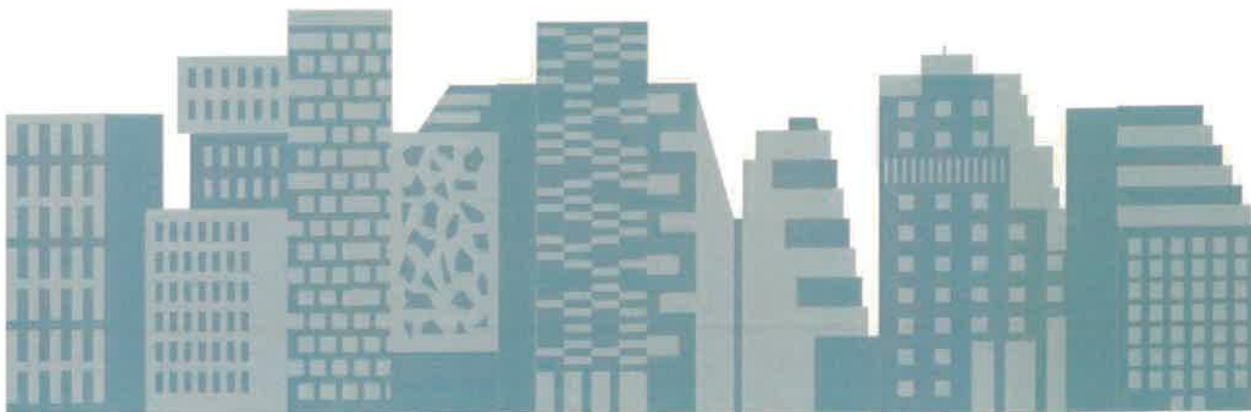
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Bålyveien 52

2. Postadresse *

4521 Lindesnes

Om boligeier

3. Hovedselger *

Erling Roland Trading AS

4. E-postadresse hovedselger *

erling@ertrading.no

5. Telefonnummer hovedselger *

47660222

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2010

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Nei

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Mulig feil fall i dusj iht takstrapporten

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

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

*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillere brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Hotellrom er beregnet for utleie

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

• Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____



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

Utleieavtale

Lindesnes Havhotell AS

og

Eier av Lindesnes – rom/leilighets Nr _____

Navn : _____

Tlf : _____ Mailadresse : _____

Kontonummer: _____

Avtaleprinsipp :

- I - Utleie av leilighet og hotellrom – med bruksfleksibilitet
- II - Utleie av hotellrom – med bruksfleksibilitet
- III - Utleie til spesielle arrangement (frivillig)

Merknader : _____

1. Avtalens bakgrunn og hensikt

Denne avtalen regulerer utleieforholdet mellom partene. Med den hensikt at Lindesnes Havhotell skal forestå utleie av enhet med oppnåelse av best mulig pris for eier.

2. Økonomiske rammer og avtalens område

Lindesnes Havhotell formidler utleie av leiligheter og hotellrom og andre tjenester i denne sammenheng.

Det legges opp til følgende forutsetninger

Høysesong.

Juni-august – utbetaling i september

Lavsesong

September til desember – utbetaling i januar

Jan-mai – utbetaling i juni

Hotellrom

Høysesong – 345,- pr.dgn.

Lavsesong – 265,- pr. dgn

Leilighet

Høysesong – 695,- pr.dgn

Lavsesong – 425,- pr.dgn

Egenbruk; selv om det legges opp til at hotellet disponerer leiligheten og hotellrommet hele tiden (eller deler) vil det være aktuelt med egenbruk på følgende betingelser

- I Januar sender driftsenheten ut en kalender for første halvår med inntil 15 dager som det ikke vil være mulig å benytte rom eller leilighet. (Spesielle arrangement)
- I Juni sender driftsenheten ut en kalender for andre halvår med inntil 15 dager som det ikke vil være mulig å benytte rom eller leilighet. (Spesielle arrangement)

Leilighetseier kan utenom det sette av sin leilighet til egenbruk så mye de selv ønsker, ved sen bestilling forutsetter det at det er ledig kapasitet.

- For hver periode leilighetseier bruker leiligheter kan det bestilles utvask ifra oss (og andre tillegg om ønskelig) 500,- for et døgn, 750,- for en helg og 1000,- for en uke. Dette må bestilles og gjøres opp for ved innsjekk.
- For hver periode leilighetseier bruker hotellrom blir leilighetseier belastet med kr 500,- for utvask og sengetøy (og andre tillegg om ønskelig) Dette må gjøres opp for ved innsjekk.

3. Andre forutsetninger

Det skisserte samarbeidet baseres på følgende forutsetninger

Det forutsettes at leiligheter/hotellrom har standard innhold og tilbud.
Dette må være i tilfredsstillende stand.

Det legges opp til en fordeling av felles kostnader slik som nå.

Det forutsettes at leilighets-/hotellromeier dekker sine kostnader som tidligere, oppgraderinger og vedlikehold som eventuelt det ikke er midler til på vedlikeholdsfondet likedan.

Ved eventuelle konflikter vil sameiestyret fungere som driftsselskapet kontaktpunkt.

Lindesnes Havhotell vil etter beste evne jobbe for å skape et pulserende hotell, som gjør det mer attraktivt for eierne av de ulike enhetene å både bruke og eie sin enhet.

Dersom leilighetseier selger sin leilighet er det opp til ny eier å vurdere utleie av leiligheten, for hotellrommet vil avtalen videreføres til ny eier.

4. Tidsfrister

Denne avtalen gjelder frem til 01.01.2027 og automatisk blir videreført med 3 år av gangen, dersom ikke andre avtaler erstatter disse.

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar

....., den

.....
Lindesnes Havhotell

.....
Leilighetseier

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 07.05.24 Side 1 av 2

Sameiet Lindesnes Resort	V ³ r ref.:	643/78
B ³ lyveien 52	Type:	Eierseksjonssameie
4521 LINDESNES	Eiere:	ER Trading AS
Organisasjonsnr: 996 291 553	Seksjonsnr:	78

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 07.05.2024: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 07.05.2024: 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. 07.05.2024

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	22 526	Gjeld:	26 544	Andre inntekter:	253
		Utgifter:	210		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 78		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

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Ingen	SSBnr:	H0309
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:		BRA	68
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 07.05.24 Side 2 av 2

Sameiet Lindesnes Resort	V ³ r ref.:	643/78
B ³ lyveien 52	Type:	Eierseksjonssameie
4521 LINDES NES	Eiere:	ER Trading AS
Organisasjonsnr:	996 291 553	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslp standard: Nei Kategori: Brjk 68

Fasiliteter:

- 9 bygninger - 77 leiligheter og 1 nN ring (hotelldrift)
- Standard ordensregler
- Utleieavtale med nN ringsseksjonen (hotell)
- Heiser (serviceavtale inng³ tt 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 sameierbrjk. Dette innebN rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 07.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	451	Bruksnr.	433	Festenr.		Seksjonsnr.	78
Adresse	Bålyveien 52, 4521 LINDESNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 451/433/0/78
Adresse: Bålyveien 52
Dato: 07.05.2024
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. uvisse 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.

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, sikringssskap 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 hærverk.

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og 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 seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter 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 ihht. særskilt driftsavtale mellom Sameiet og næringsseksjonen, og i henhold til budsjett for sameiet.

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

(3) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, fastsetter økonomiske vilkår og instruks, samt fører tilsyn med at forretningsfører 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 besluttes 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) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en 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
Inntekter				
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
Kostnader				
Forretningsfjrrerhonorar		172 128	167 280	178 497
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		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
Finansielle poster				
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

Jacob 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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. 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 retts 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 uavhengighetsstandarder) 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.

Statsautorisererte 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	Kristiansand	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 regnskapsestimatene 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 forsikringsaker.

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



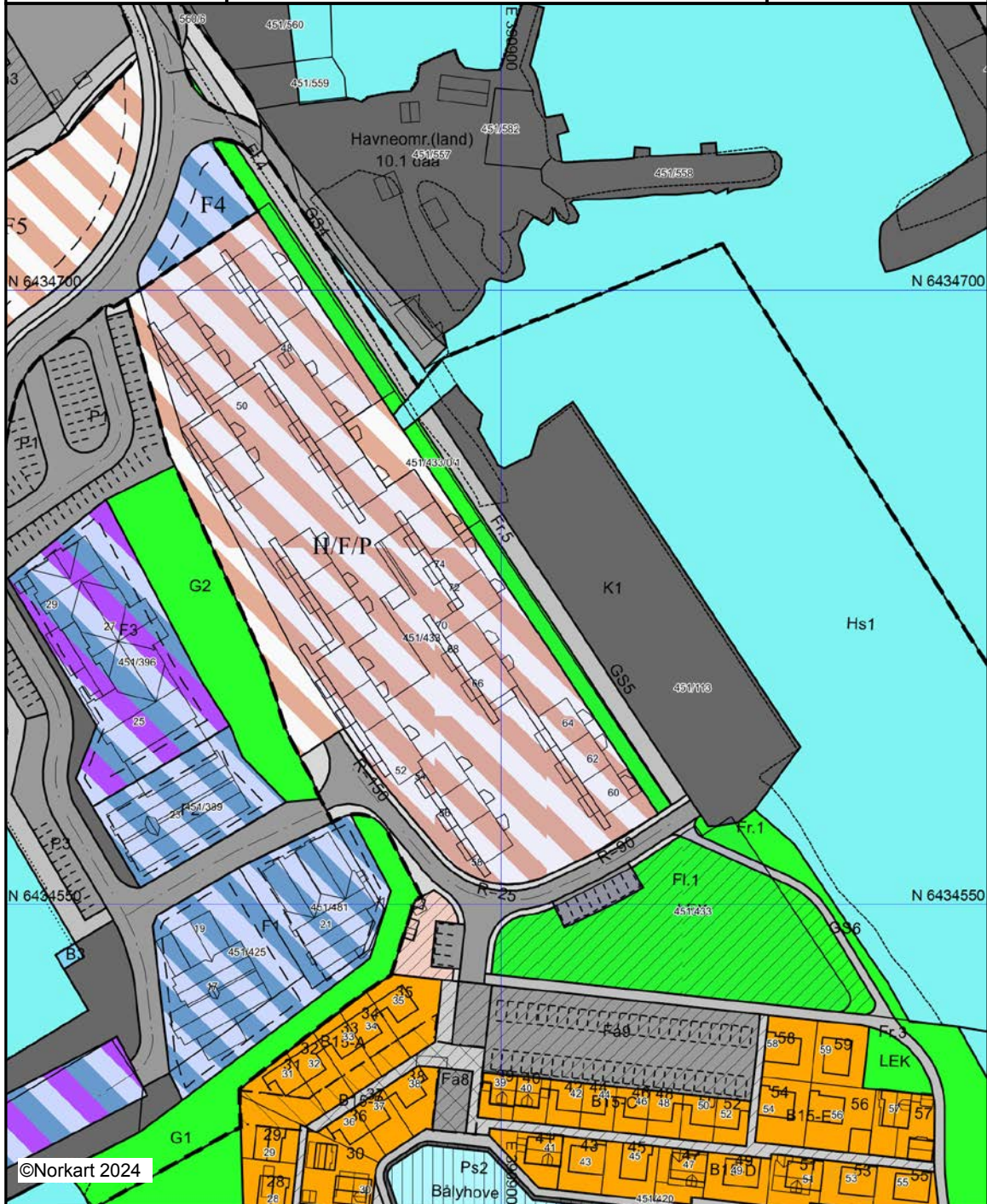
Lindesnes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 451/433/0/78
Adresse: Bålyveien 52
Utskriftsdato: 07.05.2024
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 utelært 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 kommunalteknikk
-  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 felles areal for flere eiendommer


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

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


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  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

102990 BÅLYMOEN og BÅLYHOVE

REGULERINGSPLAN

Vedtatt av kommunestyret 26.04.2007.

1. Fellesbestemmelser

Det skal utarbeides utomhusplan for friområder.

Det tillates oppført kommunaltekniske anlegg som trafo og pumpestasjoner i byggeområdene og i tilknytning til gjesteparkeringsplassene. Endelig plassering skal godkjennes av planmyndigheten.

Alle utbyggingstiltak i sjø krever tillatelse av lokal havnemyndighet.

2. Byggeområder, pbl §25 1. ledd nr 1

2.1 Byggeområdene B-1 – B-12, fellesbestemmelser

I byggeområdene B1 – B12 skal det føres opp 51 boenheter. Alle boliger, garasjer og naust skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Det skal være en boenhet i hver bolig. Bebyggelsen skal være av typen sørlandshus/sørlandsstil/gammel stil.

For B1-B12 er maks T-BRA 400 m².

For byggeområde B1 skal det utarbeides en samlet tomtedelingsplan som viser byggenes plassering og eiendomsgrenser før området kan bebygges.

Høyder på plankartet er angitt for gesimshøyde G samt mønehøyde M målt fra OK ferdig gulv. OK ferdig gulv skal være minimum kote +2,35 m. Det tillates ikke oppført bygg med underetasje/kjeller. Alle høyder er angitt som maksimalhøyder.

Takoppløft begrenses til 40% av hovedtakflatens lengde.

Boliger skal plasseres innenfor gjeldende regler for byggegrenser.

Garasjer skal være maksimalt 50 m² og kan plasseres inntil 1 m fra i nabogrense. For delfelt B1 skal garasjer være maksimalt 28 m². På garasje er maks mønehøyde 8 meter og maks gesimshøyde 6 meter.

Båthus kan oppføres som vist i planen. Båthus skal være maksimalt 50 m². Båthusene skal oppføres med en etasje + loft med maks tillatt gesimshøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 6,0 m over normalvannstand. Takvinkel skal være 35-45 grader.

Terrenginngrep, plassering og utforming av andre bygningsmessige tiltak skal være vist på søknad om rammetillatelse selv om disse arbeidene ikke skal utføres samtidig med boligen. Utenfor byggegrense tillates kun innretning lagt på bakkenivå, som skifer, treplattning og lignende. I tillegg tillates plassert en sjøbod på inntil 15 m² på hver eiendom. Denne kan plasseres inntil 2 meter fra felles sjøareal.

Det skal etableres to parkeringsplasser på den enkelte eiendom per boenhet.

2.2 Byggeområdene B1 – B12

I område B1 skal det oppføres 12 boenheter.
I område B2 skal det oppføres 4 boenheter.
I område B3 skal det oppføres 3 boenheter.
I område B4 skal det oppføres 1 boenhet.
I område B5 skal det oppføres 1 boenhet.
I område B6 skal det oppføres 2 boenheter.
I område B7 skal det oppføres 6 boenheter.
I område B8 skal det oppføres 4 boenheter.
I område B9 skal det oppføres 2 boenheter.
I område B10 skal det oppføres 10 boenheter.
I område B11 skal det oppføres 3 boenheter.
I område B12 skal det oppføres 3 boenheter.

Gesims- og mønehøyde for B1-B12 ihht plankart.

2.3 Byggeområde B13.

Området er regulert for fritidsbebyggelse.
BRA maks 150m². Maks mønehøyde er 7 m.

2.4 Byggeområde B14 og B15. Fellesbestemmelser

Området er regulert for fritidsbebyggelse. Det tillates oppført hytter med hhv BRA 150 m² for små og BRA 230 m² for store hytter.

OK ferdig gulv skal være kote +2,6 m. Alle høyder er angitt som maksimalhøyder. Det er tillatt med ett takoppløft i hver boenhet. Takoppløftet kan ha en bredde på maks 2,2 m og skal ha en gesimshøyde lavere enn mønehøyde på den aktuelle boenheten.

Tomtene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29 kan ha et takoppløft med bredde 6 meter.

Det skal bygges felles parkeringskjeller for B14 og B15 under deler av B15. Det etableres minimum 1,25 p-plass pr fritidsbolig. Parkeringskjeller etableres på cote +2,3.

Søppelhåndtering skal løses ved fellesanlegget for parkering. Utforming av renovasjonsanlegg skal inngå i tekniske planer.

2.5 Byggeområde B-14.

Det tillates oppført inntil 30 fritidsboliger med følgende gesims- og mønehøyder:

G= 6,9 m M= 9,5 m

Tomtene: 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29.

G= 3,5 m M= 6,5 m

Tomtene: 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18, 19, 22, 23, 26, 30.

2.6 Byggeområde B-15.

Det tillates oppført inntil 29 fritidsboliger med følgende gesims- og mønehøyder:

G= 9,5 m M= 12,5 m

Tomtene: 30, 31, 32, 33, 34, 35.

G= 6,5 m M= 9,5 m

Tomtene: 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58.

G= 3,5 M= 6,5

Tomtene: 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59.

2.7 Annet byggeområde N4 – N12, Båthus. Fellesbestemmelser

Det tillates oppført båthus som vist på planen. Båthus skal være maksimalt 50 m². Båthusene skal oppføres med en etasje + loft med maks tillatt gesimshøyde 3,5 m og maks tillatt mønehøyde 6,0 m over normalvannstand. Underkant svill er lik topp svill for yttervegg. Takvinkel skal være 45 grader. Det tillates maks et vindu oppe i hver gavl med maks størrelse 0,6 x 1,0 m. Takvinduer tillates ikke, båthusene tillates ikke isolert og kan heller ikke brukes til noen form for beboelse.

Båthusene N4 – N12 skal ha ensartet utforming og planlegges som et anlegg. Det skal settes strenge krav til utforming, materialbruk, fargebruk og håndverksmessig utførelse.

Det settes krav om plan for en variert utforming av båthus, som tar for seg høyde, lengde, bredde, utforming og materialvalg. Planen skal godkjennes av Teknisk styre.

3. Offentlig trafikkområde pbl §25 1. ledd nr 3

3.1 Generelt

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveier, gang-/sykkelveier og fortau med grøfter og skråninger i samsvar med gjeldende kommunale veinormaler.

På gang-sykkelvei (GS3) syd for B12 tillates kjøring til disse tre eiendommene fra øst.

GS4 og GS5 skal dimensjoneres for og tillates brukt til tung spesialtransport.

Alle bruer skal bygges med minimum 2,5 m fri seilingshøyde over normalvannstand. Gangbruer skal ikke være brattere enn 1:12.

Det skal etableres min 0,25 offentlige p-plasser pr boligenhet.

3.2 Kai.

Området K1 er avsatt til offentlig dypvannskai.

3.3 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Området Ts1 er avsatt til trafikkområde sjø sør for Bålyhove.

3.4 Havneområde i sjø

Områdene Hs1 og Hs2 er avsatt til trafikkområde sjø og vassdrag både i området ved offentlig kai og mellom småbåthavn og Bålymoen.

4. Friområder pbl §25 1. ledd nr 4

Terreng i friområde Fr.2 tillates senket til kote + 7,0 mot syd og kote +5,0 mot sydvest. Det tillattes utført nødvendige terrengarbeider for å tilrettelegge for stiatkomst rundt Bålyhove. Nødvendige terrenginngrep skal behandles i følge

godkjent utomhusplan. Det tillates anlagt borhull med nødvendige anlegg mellom sjø og Ps2 for å sikre vanngjennomstrømning.

Det skal utføres nødvendige sikringstiltak av bratte skrenter ihht godkjent utomhusplan. Friområde Fr.1 til Fr.5 skal arronderes i hht godkjent utomhusplan. Det kan etableres lekeplass i Fr.3.

Gangsti i Fr2 må opparbeides og sikres.

5. Spesialområder pbl §25 1. ledd nr 6

Privat småbåtanlegg Ps1, Ps2 og Pl1:

Det skal etableres privat småbåtanlegg på sjø og land som vist på planen (kanaler).

Ps1 er felles sjøareal for eiere av båthus (N4 – N12) og boliger i delfelt B2 til B12 som har båthus med atkomst fra kanalen.

Ps2 er felles sjøareal for eiere av fritidsboliger i delfelt B14 og B15.

Pl1 er felles bryggeanlegg (bredde 0,5 m) mellom kanal og offentlig gangvei for eiere av fritidsboliger i delfelt B14 og B15.

Kommunaltekniske anlegg:

Det kan oppføres pumpestasjoner, transformatorer og lignende.

6. Fellesområder pbl §25 1. ledd nr 7

Det skal etableres felles gangareal, parkeringsplass, felles renovasjon, lek og gårds plass.

- Fa-1 er felles parkering til båthusene i felt N4.
- Fa-2 er felles parkering til båthusene i felt N5 – N9.
- Fa-3 er felles parkering til båthusene i felt N10 – N12.
- Fa-4 er felles atkomst til båthusene i felt N4.
- Fa-5 er felles atkomst til båthusene i felt N4 – N6.
- Fa-6 er felles atkomst til båthusene N7 – N9.
- Fa-7 er felles atkomst til båthusene N10 – N12.
- Fa-8 er felles gårds plass til fritidsboliger i felt B14 og B15.
- Fa-9 er felles gangareal for felt B14 og B15.
- Fl.1 er felles lekeplass for H/F/P.
- Fl.2 er felles lekeplass for B8, B9, B10, B11 og B12.
- Fl.3 er felles lekeplass for B3, B4, B5 og B6.
- Fl.4 er felles lekeplass for B1, B2 og B7

Det skal etableres en p-plass per båthus i Fa1, Fa2 og Fa3 for båtnaustene i N4 – N12.

Annet fellesareal:

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg på områdene "annet fellesareal".

7. Kombinerte formål H/F/P

Område H/F/P. Herberge/bevertning(hotell), forretning, trafikkanlegg.

Innenfor de viste byggegrensene skal området nyttes til byggeområde for

herberge/bevertning (hotell) og forretning (Balkonger og trapper og lignende kan bygges utenfor de viste byggegrensene, men balkong tillates ikke utenfor byggeområde.) Ferieleilighet defineres ikke som hotell. Anlegget skal gis en enhetlig utforming m.h.t. materialer, form, farge og utførelse.

H/F/P tillates ikke seksjonert og skal driftes som en enhet.

Utbyggingsområdet er delt i 2 nivåer:

1. etg.: Herberge/bevertning (hotell), forretning og overdekket parkering/trafikkanlegg. I prosjektet skal innpasses kjøreatkomst til utenforliggende områder. Traseen for vegen er vist med stiplet strek i reguleringsplanen.

2. etg.: Herberge/bevertning (hotell). Hotellenheten skal ha pulttak med varierende helning og retning.

Krav til byggehøyder:

Ferdig gulv 1. etg skal anlegges på kote 2.5 m.o.h. Maks tillatte takhøyde er kote 16,8 m.o.h.

Tillatt utnyttelse (bruksareal):

Herberge/bevertning/hotell: 7800 m²

Forretning: 2500 m²

Parkering: 2800 m²

Rekkefølgebestemmelser:

Før anlegget tas i bruk skal følgende være avklart:

A. Det skal fremlegges en geologisk utredning som dokumenterer at fjellet er sikret.

B. Fellesområder og grønt/lekearealer skal være opparbeidet etter en godkjent utomhusplan. I det ligger også området merket FI.1. I utomhusplanen inngår også en plan for tilgjengelighet.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Det skal inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger for gang- og sykkelsti.

8.2 Gang- og sykkelsti samt veg må være opparbeidet fra Bålykrysset på riksvegen til pumpestasjonen før det gis byggetillatelse.

8.3 Før det gis igangsettingstillatelse til anleggstiltak skal tekniske planer være godkjent.

8.4 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B14 – B15 skal utomhusplaner for Fr 2 og Fr 3 være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.5 Før det gis igangsettingstillatelse i felt H/F/P skal utomhusplaner for Fr 1, Fr 4 og Fr 5 og FI.1 være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen hoteldriften settes i gang.

8.6 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B8, B9, B10, B11 og B12 skal utomhusplaner for Fl.2. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.7 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B3, B4, B5 og B6 skal utomhusplaner for Fl.3. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.8 Før det gis tillatelse til bebyggelse i felt B1, B2 og B7 skal utomhusplaner for Fl.4. være godkjent. Lekeplassen skal være opparbeidet i hht kommunale retningslinjer innen den 5. boenheten gis byggetillatelse.

8.9 Før området H/F/P tas i bruk skal følgende være avklart:

A. Det skal fremlegges en geologisk utredning som dokumenterer at fjellet er sikret.

B. Fellesområder og grønt/lekearealer skal være opparbeidet etter en godkjent utomhusplan. I det ligger også området merket Fl.1. I utomhusplanen inngår også en plan for tilgjengelighet.

Revidert etter mindre endringer 02.12.14 og 04.04.17

Sivilarkitekt Dolva AS/ViaNova Kristiansand AS
22.08.2006.
Revidert siste gang 21.09.10 i hht. Vedtak 11.05.10 -TS 101/10



LINDESNES KOMMUNE

Reguleringsplan for: **Bålmoen og Bålyhove**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, nr. 1 har Lindesnes Kommunestyre i møte 26.04.07, sak KS19/07 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrevedtak, samt nedenfor nevnte endringer.

Mindre vesentlig endring 28.04.09 sak TS 91/09

Mindre vesentlig endring 20.10.09 sak TS 249/09

Mindre vesentlig endring 15.12.09 sak TS 308/09

Mindre vesentlig endring 11.05.10 sak TS 101/10

Vigeland,

Ordfører



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 **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Båly, 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

Signatur

Dato/sted

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