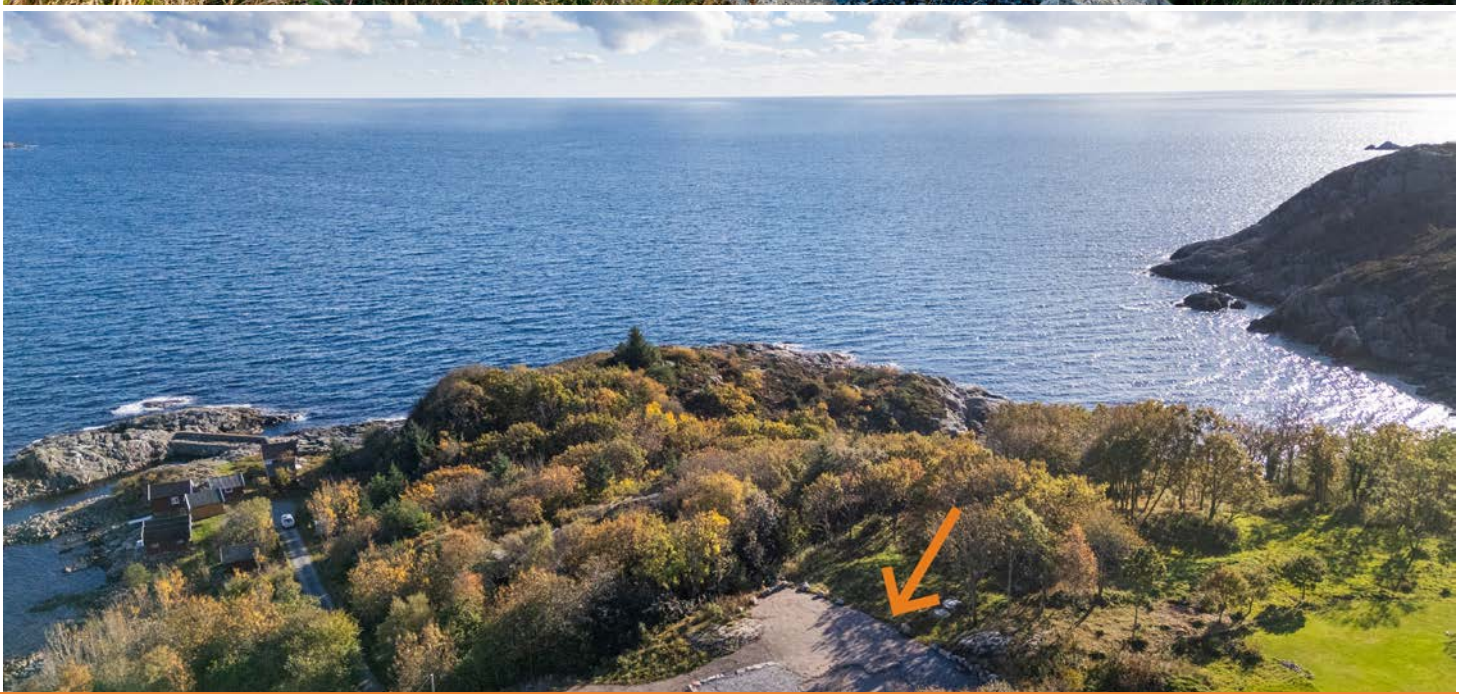
# GAUKSUM

GAUKSUM 45, 4521 LINDESNES

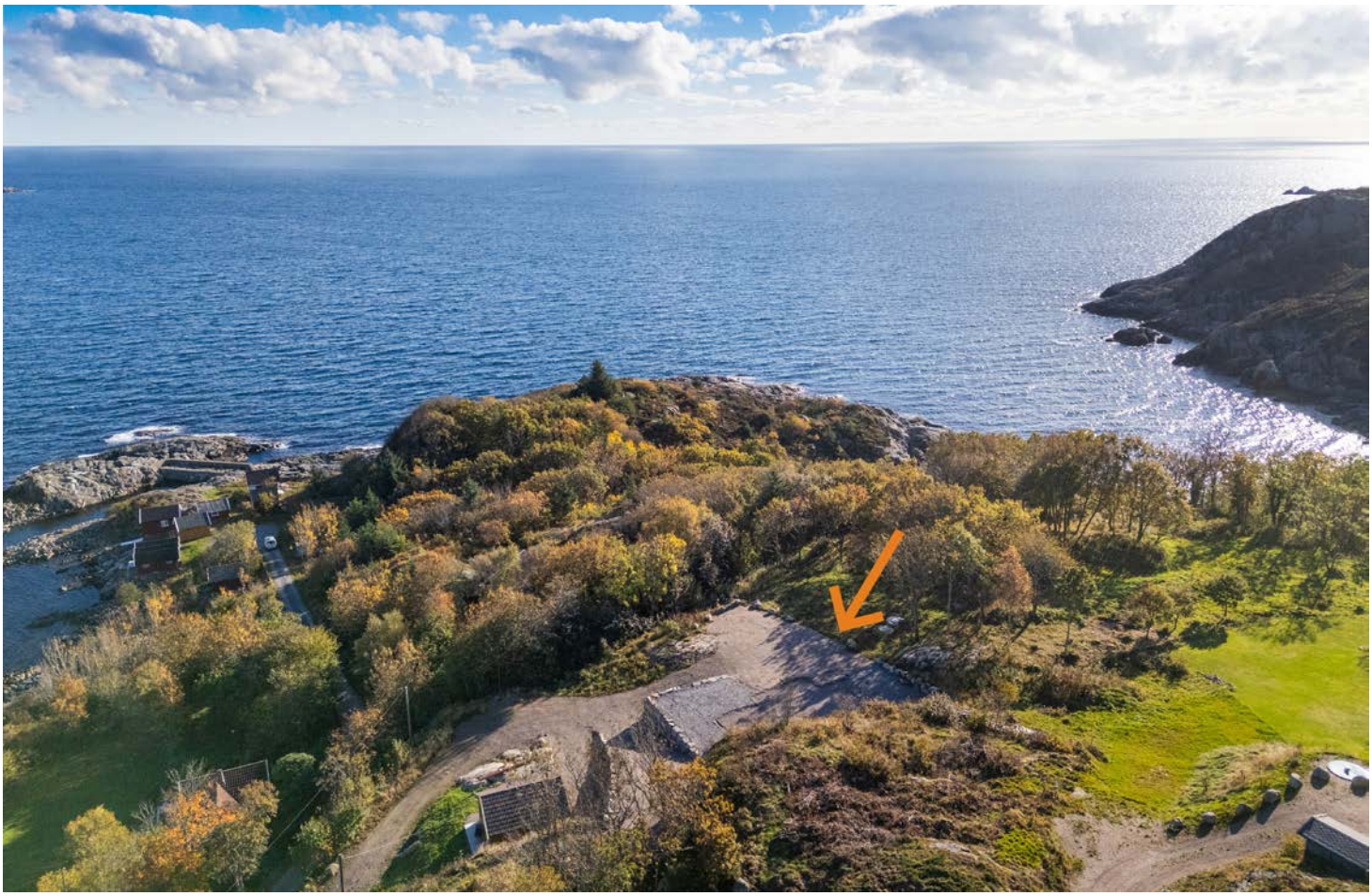
Flott og opparbeidet hyttetomt - Nydelig utsikt mot sjø og gode solforhold!





**Prisantydning: 1 500 000,- + omk**

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til Gauksum 45!
Vi har nå gleden av å presentere en planert og opparbeidet hyttetomt beliggende i naturskjønne omgivelser. Gauksum 45 er en sjelden fritidstomt hvor det allerede foreligger godkjente planer for ny fritidsbolig. Lindesnes kommune har gitt dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig med BYA ca. 104 m² , samt godkjent privat vann- og avløpsløsning med minirenseanlegg. Dette gir kjøper mulighet til å realisere et moderne fritidsprosjekt med vesentlig redusert usikkerhet knyttet til plan- og byggesaksbehandling.
Det foreligger godkjente tegninger for ny fritidsbolig med:
* BYA ca. 104 m²
* BRA ca. 95 m²
* Hems på ca. 13 m²
* 3 soverom
* Bad
* Teknisk bod
* Åpen stue-/kjøkkenløsning
* Parkering på egen tomt

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Gauksum 45 |
| **Prisantydning** | 1 500 000,- + omk. |
| **Omkostning** | 38 590,- |
| **Totalpris** | 1 538 590,- |
| | |
| **Eierform** | Eiet |
| **Tomt** | 461.5 kvm |

Kontaktperson i Exbo

Jesper Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 993 29 463
Mail: jf@exbo.no



# INNHOLD








4 Salgsoppgave

16 Egenerklæring

20 Nabolagsprofil

23 Byggetegninger

27 Utslippstillatelse og tillatelse til etablering av renseanlegg

31 Dispensasjon

37 Boligkjøperforsikring

39 Budskjema



Exbo avd. Lyngdal
Stasjonsgata 28
4580 LYNGDAL
Orgnr 986857044


Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

## OM EIENDOMMEN

### Tomtetype
Eiet

### Tomtestørrelse
461.5 kvm

### Tomtebeskrivelse
Selveiertomt på ca. 461,5 m² med attraktiv beliggenhet på Gauksum. Tomten ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse gjennom innvilget dispensasjon, og det foreligger godkjente byggetegninger, byggetillatelse og utslippstillatelse for oppføring av fritidsbolig. Dette gir kjøper et godt utgangspunkt for videre utvikling av eiendommen.

### Beliggenhet
Tomten har en usjenert og god beliggenhet på Gauksum i Lindesnes kommune. Her ligger man vendt med flott sjøutsikt, samt at gode solforhold kan nytes gjennom store deler av dagen.
Gauksum ligger som en liten avstikker fra veien ut til Lindesnes fyr.(ca 3 kilometer før Lindesnes fyr)

### Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Bebyggelsen
Tillatelse til å rive eksisterende hytte og føre opp ny hytte, 461/40, Gauksum 45 ble gitt 23.08.2024.
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort og det må søkes på nytt.

Det foreligger godkjent dispensasjon og byggetillatelse for oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen.
Det foreligger godkjente tegninger for ny fritidsbolig med:
* BYA ca. 104 m²
* BRA ca. 95 m²
* Hems på ca. 13 m²
* 3 soverom
* Bad
* Teknisk bod
* Åpen stue-/kjøkkenløsning
* Parkering på egen tomt

### Offentlig kommunikasjon
Kristiansand Kjevik 1 t 18 min

Lyngdal rutebilstasjon 25 min
Totalt 8 ulike linjer 24.3 km

Goksem 7 min
Linje 203 0.6 km

Flatebø 12 min
Linje 203 1 km

### Selger
Odd Harry Hansen

### Standard
Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

### Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av selgers egenerklæring.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Tillatelse til å rive eksisterende hytte og føre opp ny hytte, 461/40, Gauksum 45 ble gitt 23.08.2024.
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort og det må søkes på nytt

Utslippstillatelse og tillatelse til etablering av renseanlegg - 461/40 Gauksum 45 ble gitt 21.08.2024
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort og det må søkes på nytt.

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2035. Det ble søkt om og innvilget dispensasjon for oppføring av ny fritidsbolig.
Dispensasjonen er gitt av Lindesnes kommune.

Ved oppføring stiller kommunen krav om:
* Mørke og naturtilpassede farger på hytte og tak.
* Terrenginngrep skal begrenses.

* Eventuelle glassrekkverk og synlige vinduer skal ha lav refleksjon mot sjøen

Opplysninger fra Lindesnes kommune:
Det er i denne sake gitt to bygge tillatelser. Den ene gjelder riving, og den andre gjelder oppføring av fritidsbolig. Det opplyses at rivingsarbeidet er ferdig. I forhold til oppføring av ny fritidsbolig er det en forutsetning av at arbeidet med fundament/grunnmur er igangsatt, for at en skal avbryte treårs fristen. Det vises her til uttalelse fra regjeringen.no av 11.04.19. Arbeidet med fundament/grunnmur er ikke igangsatt og kjøper påtar seg ansvaret for å sette i gang med nødvendige tiltak før fristen utløper 23.08.2027. Dersom tiltak ikke blir igangsatt innen fristen er det kjøpers risiko og ansvar å søkes på nytt.

I henhold til opplysninger fra kommunen kan fristene ikke forlenges. Dersom tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, må det sendes inn en ny byggesak.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 500 000

### Info kommunale avgifter
Da dette er en ubebygd tomt er det ingen kommunale avgifter registrert.

### Formuesverdi primær
Kr 133 333

### Formuesverdi primær år
2024

### Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 461, bruksnummer 40 i Lindesnes kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter
Heftelser i eiendomsrett:
1901/900039-1/39 10.04.1901
UTSKIFTING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 4

1963/18-1/39 03.01.1963
JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 4

1996/3586-1/39 20.09.1996
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 10
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 25
Rettighetshaver: senere fradelte parseller
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 4

2022/61337-1/200 17.01.2022
21:00

JORDSKIFTE
Deling av eiendom og grensefastsetting
Sak: 20-090784REN-JAGD/JKRI GAUKSUM
AGDER JORDSKIFTERETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 4

Grunndata:
2022/484336-1/200 05.05.2022
11:00
REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4205 GNR: 461 BNR: 4
ELEKTRONISK INNSENDT

### Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og kloakk.

Vann: Eiendommen er godkjent med privat vannforsyning. Den godkjente fritidsboligen er registrert med privat innlagt vann

Avløp: Det foreligger godkjent utslippstillatelse samt tillatelse til etablering av privat minirenseanlegg for behandling av sanitært avløpsvann. Anlegget er prosjektert i forbindelse med oppføring av ny fritidsbolig. Den godkjente fritidsboligen er registrert med privat kloakkavløp.

### Regulerings og arealplaner
Eiendommen er uregulert og følger kommuneplan.
Formål: LNRF

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.09.2023
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 461 m
Arealbruk: LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Delareal 461 m
KPAngittHensyn: Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn: H530
Delareal 461 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavnH550

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 202301
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

### Kommentar konsesjon
Overdragelsen gjelder en ubebygd tomt. Kjøper plikter å undertegne egenerklæringsskjema vedrørende konsesjonsfrihet.

## KONTRAKTSGRUNNLAG
### Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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 vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
38 590,00 (Omkostninger totalt)

---
1 538 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

---

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 590

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring.
Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

## Boligkjøperforsikring
Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

## Meglers vederlag
Provisjon:
kr. 35 000,-

Andre vederlag:
Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-
Oppgjørsgebyr kr. 2 500,-
Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,-
Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,- )
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: kr. 83 592,-

## Oppdragsansvarlig
Jesper Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
jf@exbo.no
Tlf: 993 29 463

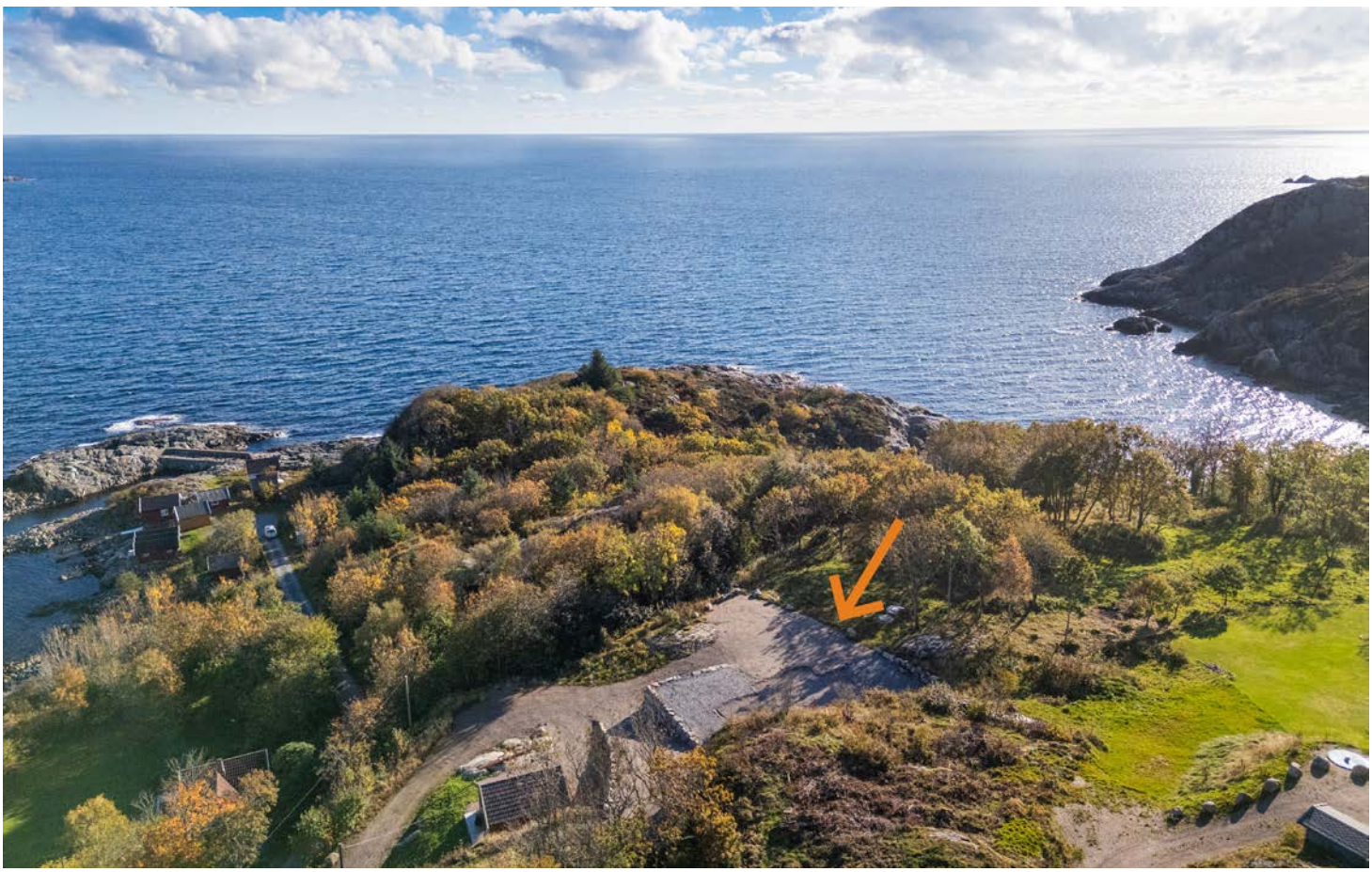
## Ansvarlig megler
Gyro Eftestøl
Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lyngdal og Farsund
ge@exbo.no
Tlf: 476 54 387

Exbo avd. Lyngdal, Stasjonsgata 28

Tlf: 380 95 550

## Salgsoppgavedato
05.11.2026







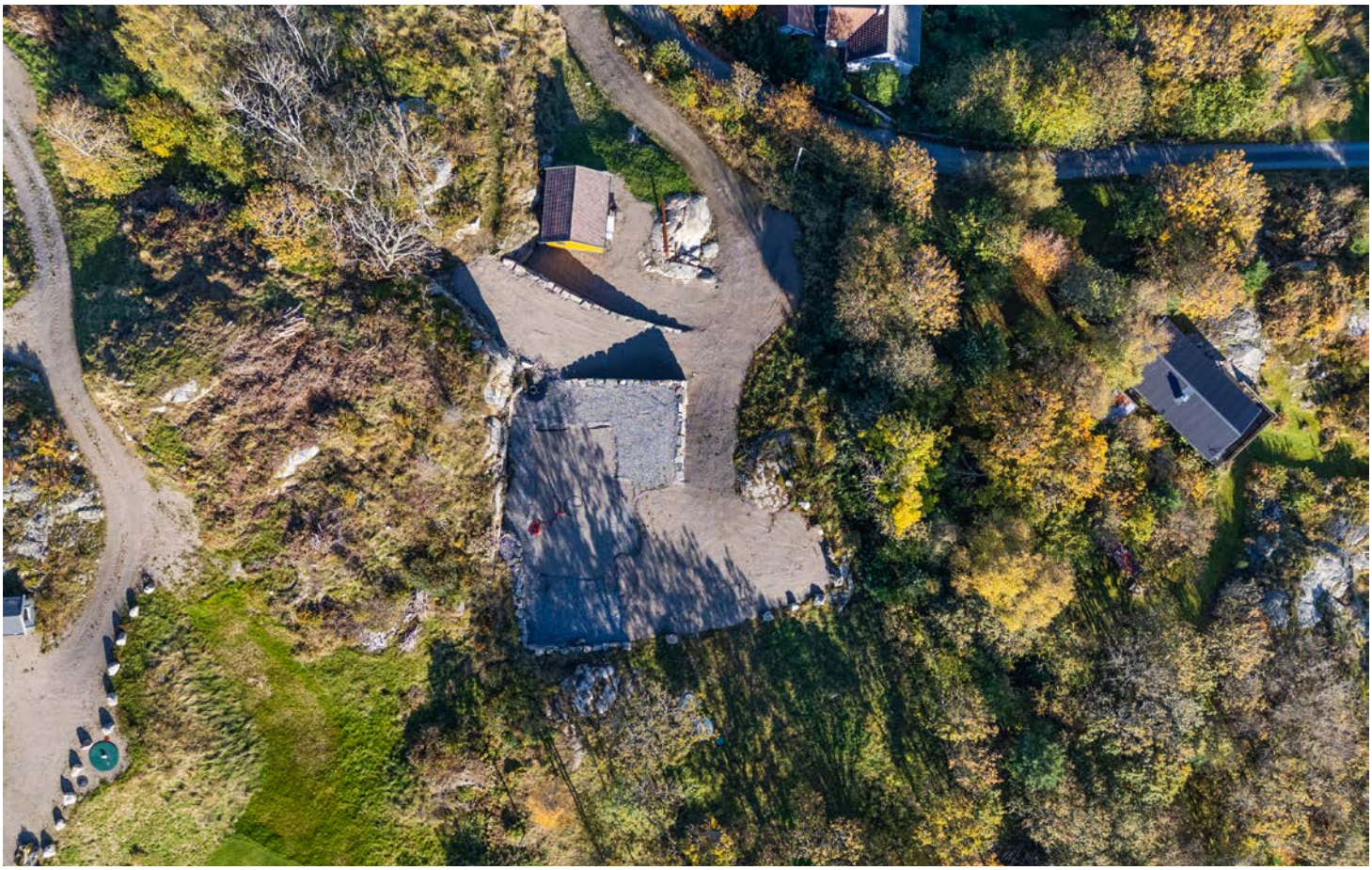






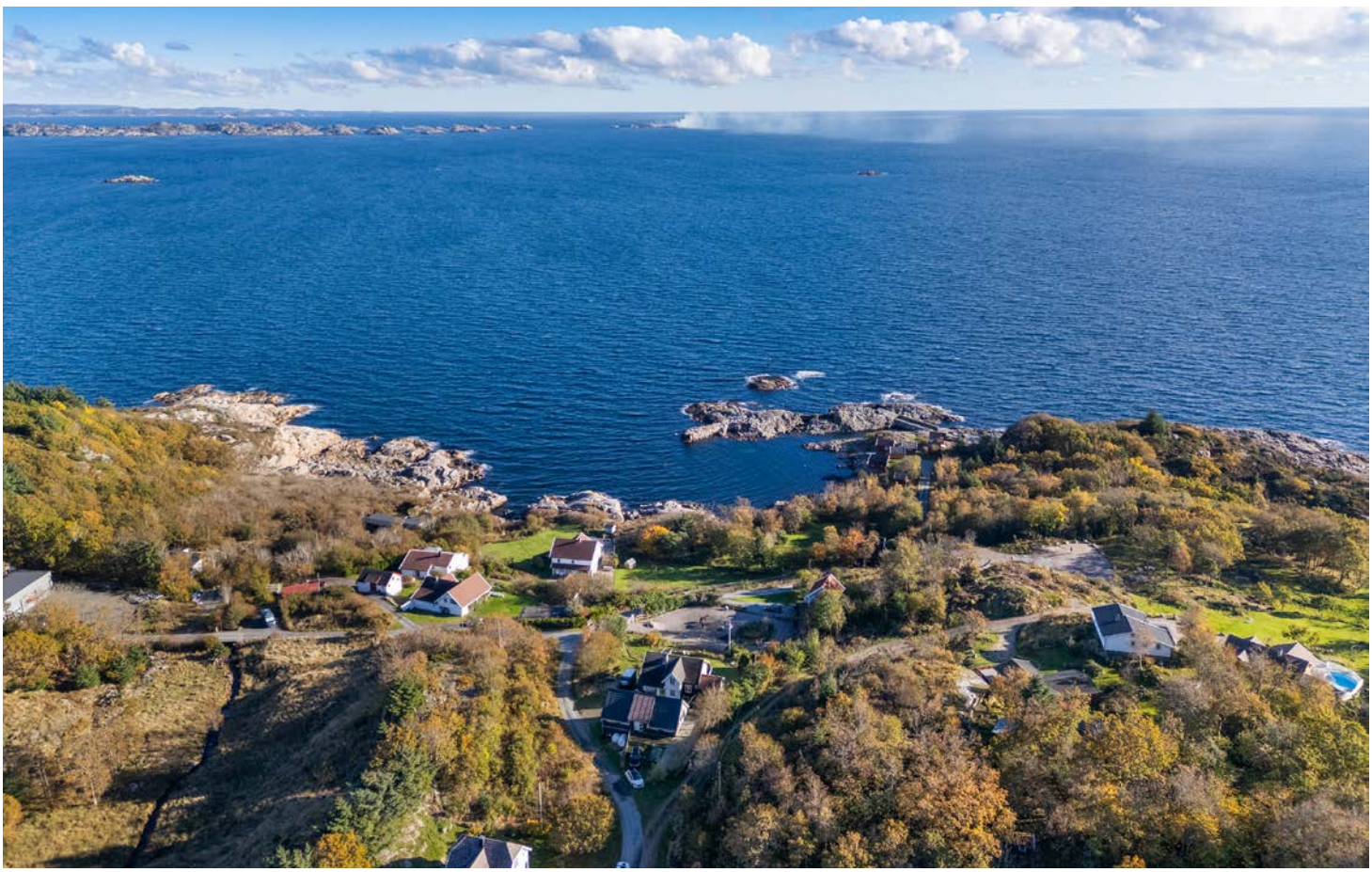












# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| EXBO Lyngdal |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1008260069 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Odd Harry Hansen |

| Gateadresse |
| --- |
| Gauksum 45 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| LINDESNES | 4521 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260069

3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

7 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

10 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

11 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008260069

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008260069

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Odd harry Hansen | b68423548ba0fada196c1 ade56c7160c0f866a1c | 21.10.2026 13:51:27 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1008260069

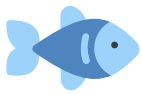
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Nabolagsprofil

Gauksum 45

## Avstand til sjø

115 m



## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Kristiansand Kjevik | | 1 t 18 min |
| Lyngdal rutebilstasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | | 25 min<br>24.3 km |
| Goksem<br>Linje 203 | | 7 min<br>0.6 km |
| Flatebø<br>Linje 203 | | 12 min<br>1 km |

## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Lyngdal | 25 min |
| Mandal | 37 min |
| Kristiansand | 1 t 4 min |
| Grimstad | 1 t 36 min |
| Stavanger | 2 t 49 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Lindesnes Fyrmuseum | 5 min |
| Spangereidhallen | 8 min |

## Havner i området



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

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Lindesnes Kystkultursenter | 5 min |
| Spangereidkanalen | 9 min |
| Rosfjordsanden | 22 min |
| Rosfjord Strandhotell - aktiviteter | 22 min |
| Sørlandsbadet | 23 min |
| Lyngdal kino | 26 min |
| Kvavik Friluftsområde | 26 min |
| Lucky Strike Bowlingsenter | 27 min |

## Sport

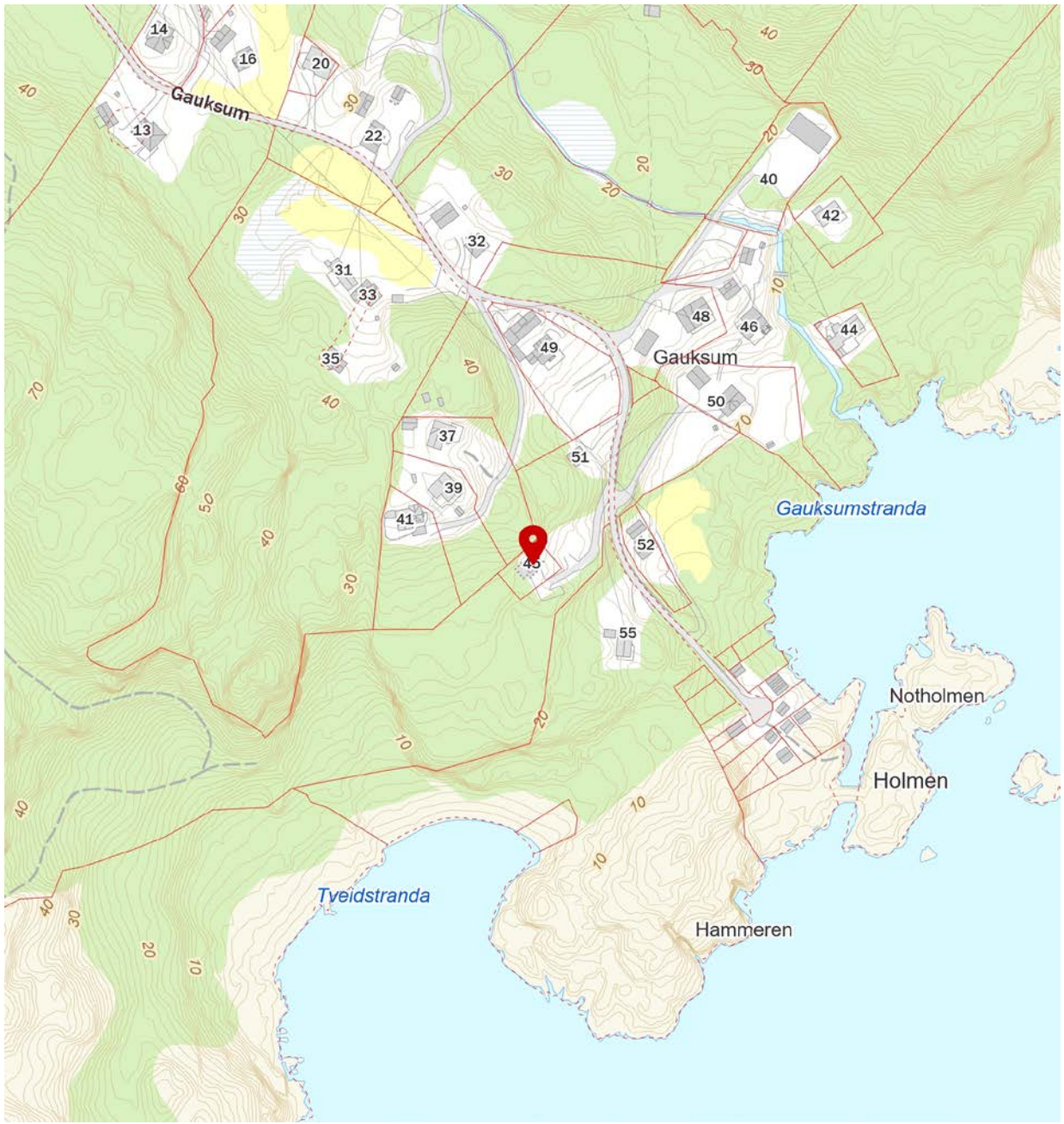
| | | |
|---|---|---|
| Spangereid grusbane - 11er<br>Fotball | | 6 min<br>6.8 km |
| Spangereid friidrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | | 7 min<br>7.2 km |
| Shapes Lindesnes | | 23 min |
| Sørlandsbadet trening | | 23 min |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Spangereid<br>Post i butikk, søndagsåpent | 8 min<br>7.5 km |
| Spar Vigeland | 23 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

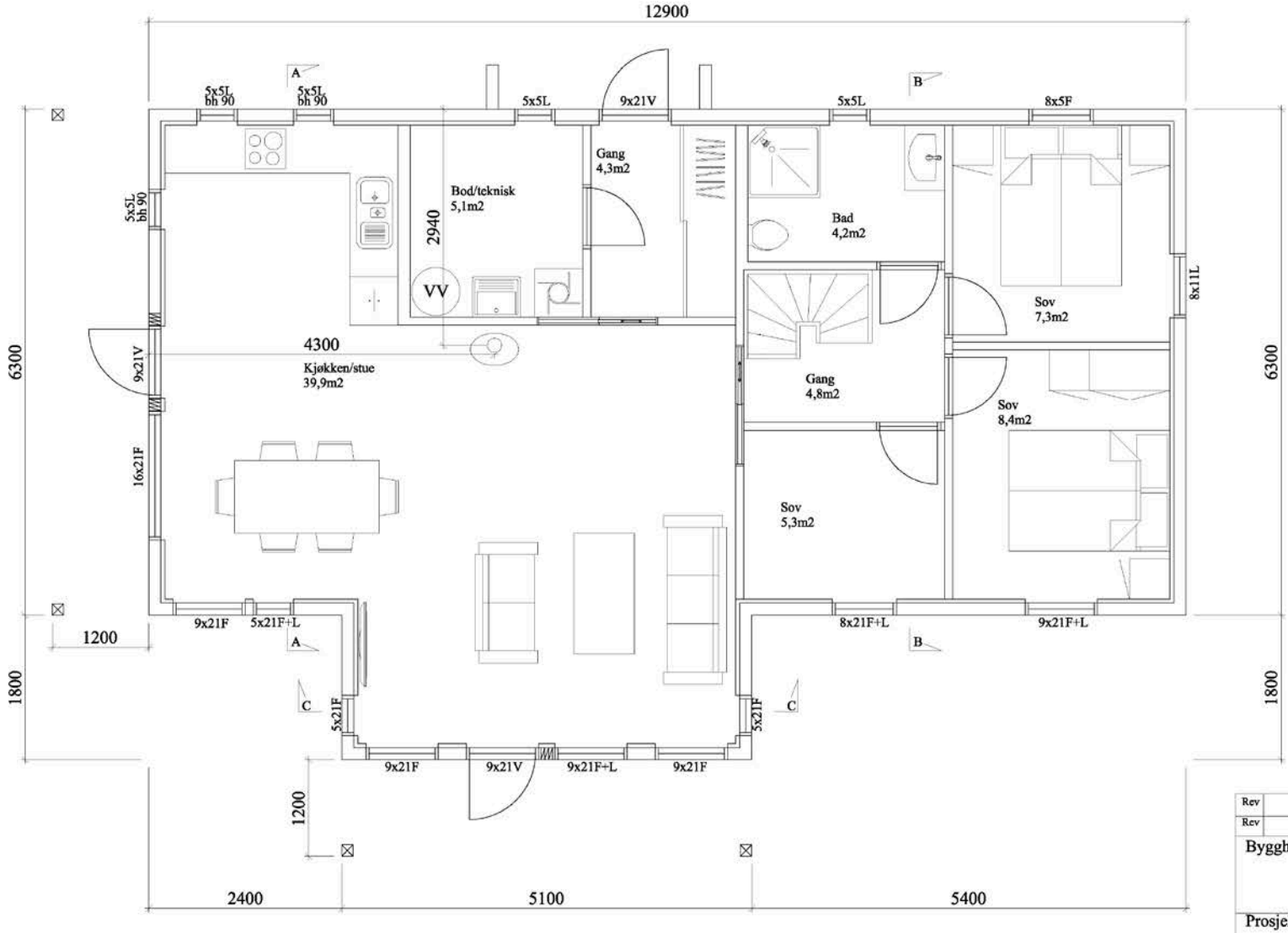
**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

BYA: 104m2
BRA: 95m2
Area hems: 13m2




| | | |
|---|---|---|
| Rev | | Rev. gjelder: |
| Rev | | Rev. gjelder: |

Byggherre

Kjell Ivar

Prosjekt

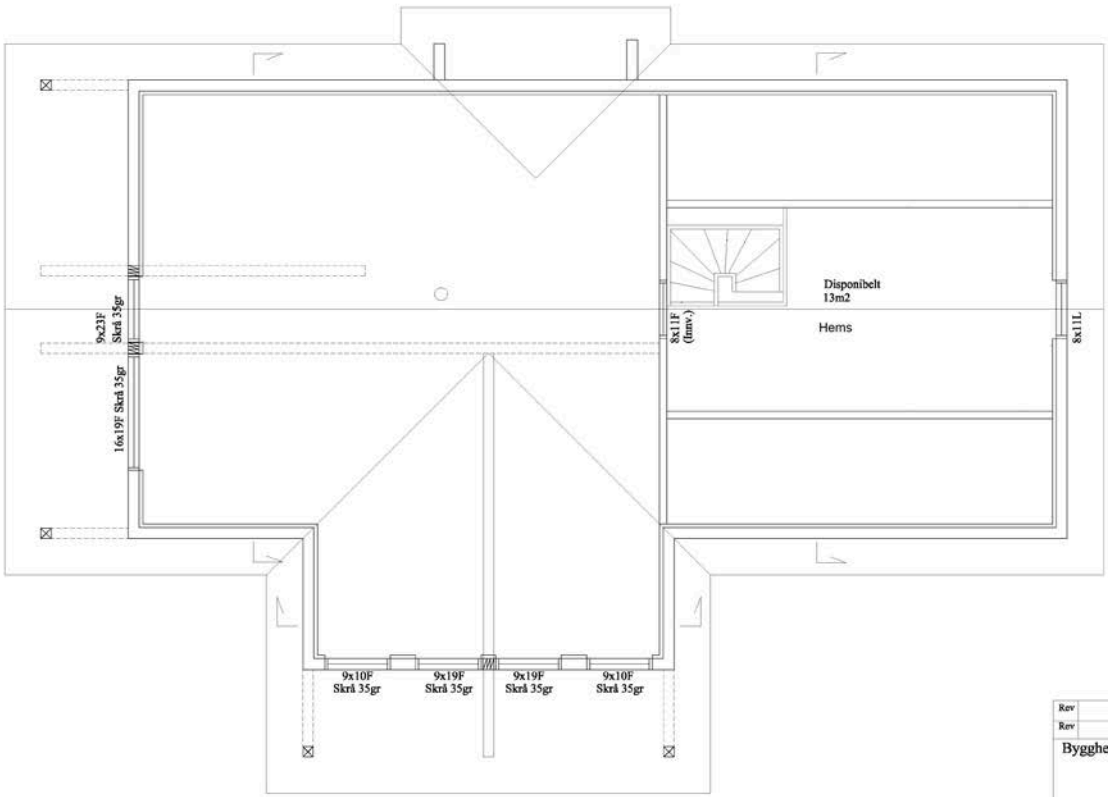
Fritidsbolig

| MÅLESTOKK: | DATO: | BYGGEPLASS: | G.nr: |
|---|---|---|---|
| A4<br>A3 1:50 | 30.10.23 | | B.nr: |

XL BYGG. LINDESNES

| Plan 1.etg | Tegnet av: Tor Otto S. | Rev |
|---|---|---|

BYA: 104m2
BRA: 95m2
Area hems: 13m2




| Rev | | Rev. gjelder: |
|---|---|---|
| Rev | | Rev. gjelder: |

Byggherre

Kjell Ivar

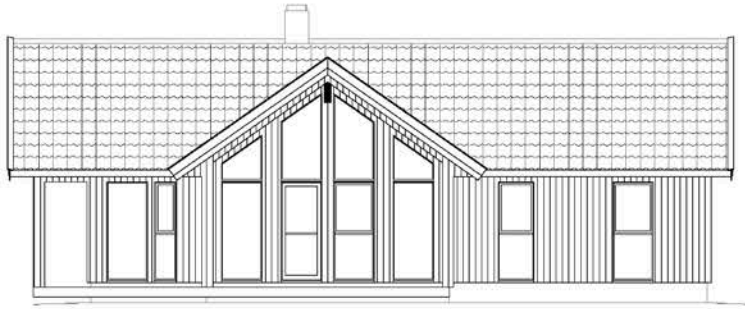
Prosjekt

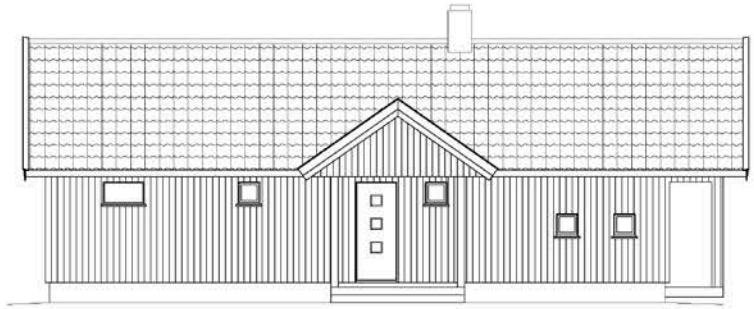
Fritidsbolig

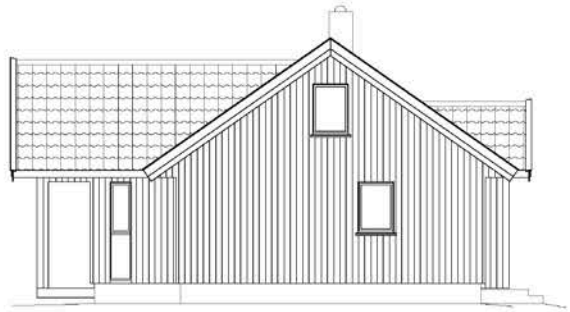
| MÅLESTOKK: | DATO: | BYGGEPLASS: | G.nr: |
|---|---|---|---|
| A4<br>A3 1:50 | 30.10.23 | | B.nr: |

XL BYGG LINDESNES

| Plan hems, takplan | Tegnet av: Tor Otto S. | Rev |
|---|---|---|









| | | |
|---|---|---|
| Rev | | Rev. gjelder: |
| Rev | | Rev. gjelder: |

Byggherre

Kjell Ivar

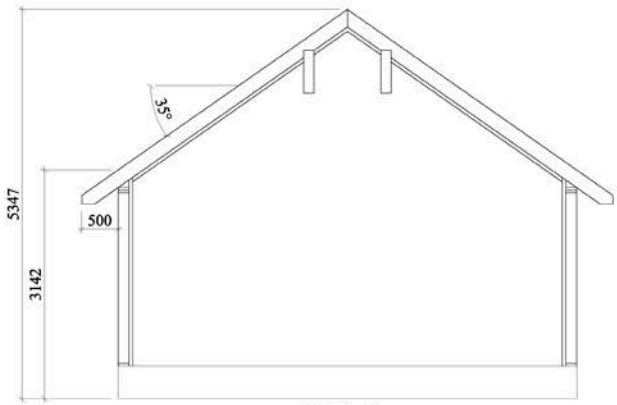
Prosjekt

Fritidsbolig

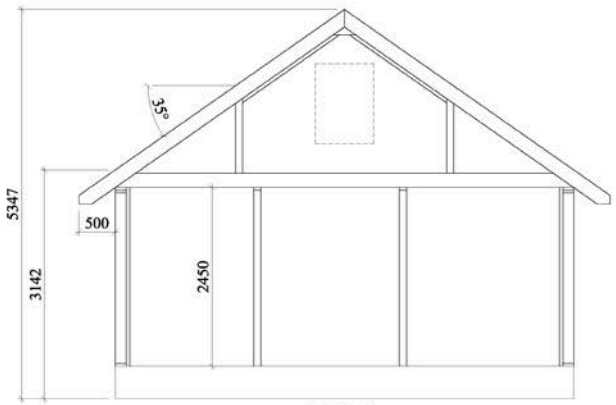
| MÅLESTOKK: | DATO: | BYGGEPLASS: | |
|---|---|---|---|
| A4<br>A3 1:100 | 03.11.23 | | G.nr:<br>B.nr: |

XL BYGG. LINDESNES

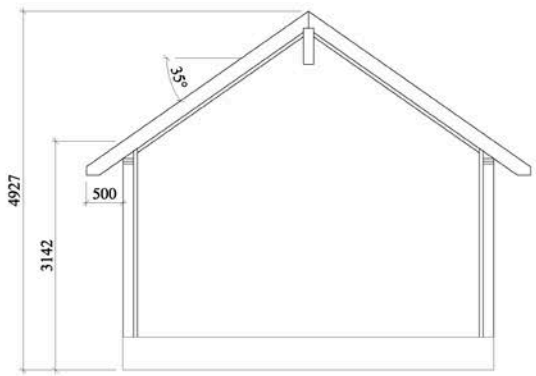
| | | |
|---|---|---|
| Fasader | Tegnet av:<br>Tor Otto S. | Rev |




Snitt A - A




Snitt B - B




Snitt C - C

| | | |
|---|---|---|
| Rev | | Rev. gjelder: |
| Rev | | Rev. gjelder: |

Byggherre

Kjell Ivar

Prosjekt

Fritidsbolig

| MÅLESTOKK: | DATO: | BYGGEPLASS: | G.nr: |
|---|---|---|---|
| A4<br>A3 1:50 | 30.10.23 | | B.nr: |

XL BYGG LINDESNES

| Snitt | Tegnet av: Tor Otto S. | Rev |
|---|---|---|

LINDESNES KOMMUNE

IPEC MILJØ AS
Tollnesveien 49
4760 BIRKELAND

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-24/00677-5 | Maria Teland | 21.08.2024 |

## Utslippstillatelse og tillatelse til etablering av renseanlegg - 461/40 Gauksum 45

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 461 / 40 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | IPEC MILJØ AS |
| Tiltakshaver: | Odd Harry Hansen |

## Vedtak

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) § 12-5 gis tillatelse til å slippe ut renset sanitært avløpsvann fra fritidsbolig på eiendom gnr. 461 bnr. 40 – Gauksum 45 og eiendom gnr. 461 bnr. 4.**

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis tillatelse til etablering av renseanlegg for fritidsbolig på eiendom gnr. 461 bnr. 40 – Gauksum 45 og gnr. 461 bnr. 4.**

**Tillatelsen gis på bakgrunn av de opplysninger som følger av søknad datert 02.07.2024.**

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**
**Det må sendes inn erklæring om ansvarsrett for landmåler og revidert gjennomføringsplan senest ved anmodning om brukstillatelse/ferdigattest.**

Utslippet skal til enhver tid tilfredsstille kravene i forskrift om forurensning §§ 12-7 til 12-13 og som angitt i søknaden.

For minirenseanlegget skal det inngås en drifts og vedlikeholdsavtale i tråd med forurensningsforskriften § 11 vedlegg 2 punkt 2.3, og kommunen skal motta kopi av denne senest ved ferdigstillelse av anlegget.

Selv om tillatelse er gitt, plikter den som volder forurensing å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler. Det vises for øvrig til forurensningsloven vedrørende endring og omgjøring av tillatelse.

Slamnivået i minirenseanlegget skal måles ved alle servicer. Minirenseanlegget skal tømmes for slam etter det til enhver tid gjeldende reglement fastsatt av Maren kommuneservice AS, eller hyppigere dersom behov for dette påvises ved service.

Eiendommen blir lagt inn i avgiftssystemet til Maren kommuneservice AS og blir fakturert med årsgebyr for slamtømming samt eventuelle andre tilleggskostnader slik det fremgår av de til enhver tid gjeldende gebyrsatser.

*Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.*

## Saksopplysninger

IPEC Miljø AS søker på vegne av Odd Harry Hansen om utslippstillatelse for renset sanitært avløpsvann og tillatelse til å anlegge minirenseanlegg med tilhørende ledninger til infiltrasjonsgrøft for fritidsbolig på eiendom gnr. 461 bnr. 40 – Gauksum 45 og gnr. 461 bnr. 4.

Alt avløpsvann fra eiendommen ledes til et minirenseanlegg av typen IPEC 10-2 ca. 16 m sørvest fra fritidsbolig med fire tilhørende infiltrasjonsgrøfter på 4 m mot sørvest på eiendom gnr. 461 bnr. 4.

Utslippet er prosjektert for inntil 2000 liter sanitært avløpsvann per døgn, dette tilsvarer 10 pe (personekvivalenter). Ansvarlig søker opplyser at anlegget ikke vil komme i konflikt med borehull og brønner da det ikke er noen i nærheten.

Ved service av anlegget skal slamvolumet alltid måles. Minirenseanlegget skal tømmes for slam etter det til enhver tid fastsatte reglement av Maren kommuneservice AS, eller hyppigere dersom behov for dette påvises ved service.

**Naturmangfoldloven**
Aktuelle databaser er sjekket uten at noe er funnet. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

**Kulturminner**
Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet, men det er flere i nærheten. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

**Risiko og sårbarhet/byggegrunn**
Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

**Nabovarsling**
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

**Infrastruktur**
Ingen endringer.

Adkomst: Det foreligger adkomst for tømming av renseanlegg.

**Erklæring om ansvarsrett**
Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 02.07.2024.
Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

**Arealplanstatus**
For området gjelder kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023.
Arealformål er LNF med hensynssone landskap og friluftsliv.

## Vurdering

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende plan**.** Det er kun lokk på tanken til minirenseanlegget og automatikkskap som blir synlig over bakken etter tilbakeføring av terreng og revegetering.

## Vurdering etter forurensingsforskriften

Foreliggende søknad om utslipp av renset sanitært avløpsvann fra fritidsbolig på gnr. 461 bnr. 40, Gauksum 45, behandles som en søknad om utslippstillatelse etter forurensningsforskriften. Den delen av tiltaket som gjelder å anlegge renseanlegg med tilhørende rørsystem m.m. krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-4.

Tiltaket er nabovarslet og ansvarlig søker opplyser at det ikke er bygninger, brønner eller borehull i nærheten som kan bli påvirket av utslippet.

Eiendommen knyttes til avgiftssystem for tømming av slamtanker i regi av Maren kommuneservice AS.

Det er ikke søkt om fravikelse av krav fra forurensningsforskriften § 12-7 til § 12-13, disse kravene er derfor gyldige.

Kommunen kan ikke se at omsøkte løsning vil gi nevneverdige effekter på miljøet eller at det vil skape brukerkonflikter. Slik søknaden foreligger vurderes utslippet til å bli akseptabelt og godkjennes som omsøkt, på de betingelser som er nevnt i vedtaket over.

Ved oppstart av anleggsarbeidene skal kommunen kontaktes for å kunne føre tilsyn med arbeidene, samt for å få en bedre oversikt over utbredelse, mektighet og egenskapene til massene i grunnen.

## Informasjon

**Ferdigstillelse**
Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Stikningsdata for plassering av anlegg og ledningstraseer innsendes digitalt på EUREF89-format, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om ferdigattest.

**Bortfall av tillatelse**
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

**Matrikkelinformasjon**
Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

**Gebyr**
Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

| | |
|---|---|
| Gebyrtype utslipp av sanitært avløpsvann, enkel sak | 15000,- |

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Maria Teland
saksbehandler

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_24-704_Plassering-002
5_TEGN_TegningNyttSnitt_24-704_Layout-003

Kopi til:
MAREN KOMMUNESERVICE AS
Odd Harry Hansen

LINDESNES KOMMUNE

INNEKLIMAXPERTEN-BKM AS
Lumberveien 51U
4621 KRISTIANSAND S

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-23/01174-5 | Annette Byre | 23.08.2024 |

## Tillatelse til å rive eksisterende hytte og føre opp ny hytte, 461/40, Gauksum 45

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 461 / 40 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | INNEKLIMAXPERTEN-BKM AS |
| Tiltakshaver: | Odd Harry Hansen |

## Vedtak

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i Pbl. § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon for at tiltaket kan utføres i LNF-området. Som begrunnelse vises det til vurdering nedenfor.**

**I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i Pbl. § 20-3 gis tillatelse til å rive og oppføre ny hytte er i tråd med tegninger og situasjonskart mottatt 07.12.23, samt øvrig dokumentasjon mottatt 07.01.24.**

**Det må i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, TEK17 § 9-6, utarbeides avfallsplan for rivetiltaket, og avfallet må leveres til godkjent mottak.**

**Tillatelsen gis på følgende vilkår:**

- **Sprengningsarbeid for å gi plass til ny fritidsbolig skal utføres så skånsomt som mulig og det tillates ikke sprenging utover fotavtrykket til nybygg, med nødvendig klaring.**
- **Areal som opparbeides rundt hytta utover viste terrasser/veranda skal begrenses til et minimum. Terrenget skal i størst mulig grad bevares som naturterreng.**
- **Hyttene skal males eller beises i en mørk farge/naturtilpasset farge. Taktekningen og samtlige bygningsdeler skal være mørke.**
- **På eventuelt glassrekkverk, samt i vinduer som blir synlige fra sjøen skal det benyttes glass som gir lite refleks.**

*Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.*

# Bakgrunn

Inneklimaxperten-BKM AS søker om å rive eksiterende hytte på eiendom 461/40. Videre søkes det om oppføring av en ny, noe større fritidsbolig, med tilnærmet samme plassering.

Det opplyses at bruksareal er 80,6 $m^2$ og bebygd areal er 104,1 $m^2$ + 25$m^2$ avsatt til parkering
Mønehøyde er oppgitt til 4,9m fra topp gulv og gesims målt fra tegning er 2,8m

**Arealplanstatus**
For området gjelder kommuneplanens arealdel år 2023-2035 PlanID 202301 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.09.2023. Området er regulert til LNF.

Det aktuelle tiltaket er i strid med gjeldende plan**.**

**Dispensasjon**
Det søkes om dispensasjon for at tiltaket kan oppføres i LNF-område.
Dispensasjonssøknaden begrunnes med følgende:

**Det søkes om dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for oppføring av en fritidsbolig med et bebygd areal på 129,1 $m^2$ på Gauksum 45 gnr/bnr 461/40 som er regulert som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).**

**Bakgrunn**

**LNF-området på Gauksum 45 er i dag bebygd med en eldre ett roms fritidsbolig. Denne ønskes fjernet og ny fritidsbolig oppføres. Tomta er markert som fritidseiendom og unntatt plankrav. Ny fritidsbolig har BRA 80,6 $m^2$, i tillegg kommer parkering på tomt med 25 $m^2$. Totalt BRA 105,6 $m^2$. Hems har maks takhøyde under møne på ca 2m og regnes ikke som bruksareal.**

**Konklusjon**

**Vi ber om at det gis dispensasjon fra gjeldende kommuneplan for oppføring av fritidsbolig med et bebygd areal på 104,1 $m^2$ pluss parkeringmed 25 $m^2$ på Gauksum 45. Vi mener at dispensasjonen vil ha liten innvirkning på områdets karakter og verdi som landbruksareal.**
**Naboer er varslet på nytt da det ikke var tatt med dispensasjon i forrige nabovarsel.|**

**Naturmangfoldloven**
Aktuelle databaser er sjekket, området er registrert som kartlagt friluftslivsområde(H530) og landskap (H550). Forhold rundt disse registreringene vurderes ikke å bli berørt, da omsøkte tiltak omfatter en fritidsbolig som har vært på stedet i flere tiår. Område er fra før bebygd og sjansen for funn er svært liten.
Naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses med dette som tilstrekkelig vurdert.

**Kulturminner**
Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å

underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

**Risiko og sårbarhet/byggegrunn**
Søker oppgir at tiltaket plasseres i område med sikker byggegrunn og aktuelle kartbaser fra NVE er sjekket.

**Andre myndigheters uttalelser**
Tiltaket er ikke sendt på høring da denne saken kun har lokal interesse.

**Nabomerknader**
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ved varslingsfristens utløp er det ikke registrert merknader i saken.

**Infrastruktur**
Ingen endringer.

Vann og avløp:
Anlegget skal tilknyttes privat vann og avløpsanlegg.
Det foreligger utslippstillatelse datert 21.08.24.

**Erklæring om ansvarsrett**
Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 07.12.23
Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

## Vurdering

Med hjemmel i Pbl. § 19-2 (1), kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen. Det er ingen som har krav på å få dispensasjon. Det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet.

I henhold til Pbl. § 19-2 (2) må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Dispensasjon gis ikke dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Dette vil bero på en samlet vurdering.

I henhold til lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

I søknad om dispensasjon mottatt 07.01.24 er det søkt dispensasjon fra oppføring av hytte i LNF område.

Hensynet bak bestemmelser i kommuneplanen om LNF-områder, er å ivareta friluftsliv (H530) og landskap (H550).
Den bebygde delen av denne eiendommen er imidlertid allerede privatisert av eksisterende bebyggelse. Det ansees derfor som kurant å dispensere for riving og gjenoppføring. Da det i denne saken er søkt om gjenoppføring av en noe større fritidsbolig, som ligger innenfor begrensningene i retningslinjene i gjeldende kommuneplan, kan ikke kommunen se at dagens situasjon endres i vesentlig grad. Når det gjelder landskapsbildet, kan vi heller ikke se at dette endres i vesentlig grad som følge av omsøkte utvidelse. På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at tiltaket ikke vil medføre at hensyn blir vesentlig tilsidesatt.
For det bebygde preget vil den visuelle opplevelsen av landskapet være tilnærmet lik, eksiterende friluftsområder rundt tiltaket vil ikke endres i vesentlig grad.
Basert på ovenstående vurdering kan ikke Lindesnes kommune se at hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi de omsøkte dispensasjonene.

Lindesnes kommune viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at man opprettholder god standard på bygningsmassen og ivaretar bebyggelsen på stedet. Man optimaliserer bruken av de arealene som allerede er privatisert. Dette medfører at eiendommen kan brukes i større utstrekning og sannsynligvis at flere kan nyte godt av denne bruken.
Vi kan ikke se at det er spesielle ulemper for allmennheten ved å innvilge omsøkt dispensasjon, på de gitte vilkår. Faren for presedens vurderes som svært begrenset da det i dette tilfellet er snakk om et erstatningsbygg.
Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Iht. lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.
Ut fra denne sakens fakta mener kommunen det er kurant og i tråd med formålsparagrafen å innvilge omsøkte dispensasjon. Kommunen kan ikke se at tiltaket kommer i vesentlig konflikt med intensjonen bak bestemmelsen det dispenseres fra eller lovens formålsbestemmelser.

Lindesnes kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.
Det søkes her om riving og gjenoppføring av en fritidsbolig som har vært på stedet i mange tiår. Det har også vært politisk bred enighet om at hjemmelshavere til fritidsbolig i LNF-områder skal få beholde det de lovlig har fra før, samt å utvide innenfor gitte begrensninger i de aktuelle planene.
En dispensasjon er etter kommunens skjønn i tråd med politiske føringer og likebehandlingsprinsipp. På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at det kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltak.

På bakgrunn av denne vurderingen mener kommunen at det kan gis dispensasjon for det omsøkte tiltak.

## Informasjon

**Ferdigstillelse**
Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Stikningsdata som angir byggets eksakte plassering må innsendes digitalt på EUREF89-format, versjon SOSI 4.0 eller nyere senest ved anmodning om brukstillatelse. Det må også innsendes kart/situasjonsplan pluss digitale stikningsdat
**Bortfall av tillatelse**
Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen

tre år, faller tillatelsen bort.

**Matrikkelinformasjon**
Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

**Gebyr**
Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

| | |
|---|---|
| Behandlingsgebyr dispensasjon | 12 000,- |
| Behandlingsgebyr fritidsbolig 1 boenhet | 21 000,- |
| Totalt | 24 000,- |

## Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

*Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.*

Med hilsen

Kjersti Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Glenn Anderson
Leder teknisk forvaltning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
Odd Harry Hansen

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 5 700 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 10 200 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 14 700 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning. | Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil. | Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen. | BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren. | Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen. |

# NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# BUDSKJEMA

**Eiendom:**

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

| Siffer | Blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

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

| Budet gjelder til: | Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|---|---|---|---|
| | | | |

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

**Finansiering av kjøpet:**

| | |
|---|---|
| Långiver bank | Lånefinsnsiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

| **Budgiver 1** | **Budgiver 2** |
|---|---|
| Navn | Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) | Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse | Adresse |
| Postnr/ -sted | Postnr/ -sted |
| Telefonnummer | Telefonnummer |
| E-post | E-post |

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

| Dato/sted | Dato/sted |
|---|---|
| | |
| Signatur | Signatur |

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

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

## NOTATER

# 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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

## NOTATER

## NOTATER

exbo

HELE LIVET

# Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Jesper Fredriksen**
T: 993 29 463
jf@exbo.no

Følg oss på

Flekkefjord Sparebank