MANDAL SENTRUM - NYERE (2013) BUTIKKLOKALE PÅ 408 KVM SELGES KLAR FOR NY BRUKER - 8 P-PLASSER

MANDAL - Store Elvegate 11B

SØRMEGLEREN

FAKTA OM EIENDOMMEN

JON ANDREAS RØSSTAD
Eiendomsmegler
900 20 059 - Jon.Rosstad@SorMegleren.no

SØRMEGLEREN

INNHOLDSFORTEGNELSE

4 . . . . . Beskrivelse

10. . . . . Bilder

SØRMEGLEREN

SALGSOPPGAVE

MANDAL - Store Elvegate 11B

OPPDRAG
14230071

EIENDOM
Store Elvegate 11B, 4514 MANDAL

EIENDOMSBETEGNELSE
Gårdsnummer 160, bruksnummer 1047, seksjonsnummer 2 i Lindesnes kommune. Sameiebrøk .

KORT OM EIENDOMMEN
Åpent, lyst og ferdig innredet butikklokale

Port for varelevering i bakkant; tilgang med stor bil

Innredet med butikk, kontor, lager, spiserom og garderober/toalett

Gateparkering samt P-plasser i Uranienborg P-hus

Ledig for umiddelbar overtakelse

Eiendommen har flott beliggenhet på hjørnet mellom Store Elvegate og Torjusheigate. Lokalet ligger i den travle delen av Mandal sentrum, tett på andre butikker, restauranter og kollektiv transport.

Standard:
Moderne og lyse lokaler fra 2013 som holder en gjennomgående god standard.

Bruksareal BRA m², BRA: 408 Kvm, P-rom: 327 kvm
P-rom: Gang/sluse, Butikk/næringslokale, Kontor, Toalettrom, Kjøkken. S-rom: Lager, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom

Vareleveringsport i bakre del av lokalet; lett tilgjengelig for gjennomkjøring med stor bil og varer rett inn på lager.

Parkering:
8 parkeringsplasser. Parkeringsplassene er lokalisert i Uranienborg P-hus. I tillegg bra med gateparkering i umiddelbar nærhet, inkl gratis korttidsparkering.

Overtakelse:
Overtakelse kan skje omgående.

EIER
Barco AS

PRISANTYDNING
Kr 4 500 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 112.500,-
Tinglysning av skjøte: kr 585,-
Tinglysning av pantedokument kr 585,-

Sum omkostninger: kr 113.670,-

Regnestykker forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at

eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/ gebyrer.

TOTAL KJØPESUM
Prisantydning 4 500 000,-
= sum kr. kr 4 500 000,-

TAKSTMANN
Sven Bentsen

TYPE TAKST
Tilstandsrapport

FELLESKOSTNADER
Kr 6 930,- pr. mnd. Forsikring bygg, service/ vedlikehold fellesanlegg, vaktmester m.m. Faktureres pr kvartal med kr 20.790,-
Bygget skal males i 2024, som kan føre til noe økt felleskostnader

EIENDOMSTYPE
Forretning/butikk

EIERFORM
Eierseksjon

INNHOLD
Arealer:
Bruksareal BRA m², Primærareal (P-ROM), Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje: BRA: 408 Kvm, P-rom: 327 kvm, S-rom: 81 kvm
P-rom: Gang/sluse, Butikk/næringslokale, Kontor, Toalettrom, Kjøkken. S-rom: Lager, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Lokale/seksjonen har tidligere vært benyttet som dagligvarebutikk. De senere årene har det vært lekebutikk og i den forbindelse gjort noe endringer på bruk og planløsning.

AREALER
Bruksareal: 408 m²

BYGGEÅR
Byggeår: 2013

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 Sven Bentsen den 07.11.2023, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Næringslokale beliggende i bygg fra 2013. Lokalet/seksjonen har opprinnelig vært en dagligvarebutikk, men ble i 2018 delvis ombygd og vært benyttet som butikk med diverse lagerlokale. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Det er kun lokalet/ seksjonen som er kontrollert (innvendig). For øvrig må hele rapporten leses

Følgende avvik har fått TG2:

Tg 2:
Innvendig > Overflater. Det er påvist andre avvik: Lokalet ble fra starten bygd opp og brukt som dagligvarebutikk med diverse lager, kjølerom ol. De senere år har lokalet har vært brukt som butikk og lagerlokale. Det er i den forbindelse utført noe endringer av bruk og planløsning. Eksempelvis har tidligere kjølerom blitt åpnet opp og veggelementer brukes idag som åpne rom/skillevegger. Bruksslitasje og noe sår/merker i overflater må påregnes i
forbindelse med bruk og ombygginger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Andre innvendige forhold. Det er påvist andre avvik: Gjennomgang for å sjekke behov for branntetting av enkelte hull i betongskille. Dette er fag/forhold som må vurderes av fagkyndig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

PARKERING
8 parkeringsplasser som kan videreutleies. Siste faktura for perioden 01/07-2023 - 30/06-2024 er betalt til Mandal Parkering kr 83.199

ETASJE
0

GRUNNAREALER
Tomteareal: 1252 m²
Tomt/Eierform: Eiet tomt

ENERGIMERKING
Energifarge Ukjent og bokstav unknown.
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no

OVERTAKELSE
Etter avtale

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 3 958,-
Vann og avløp og eiendomsskatt årsprognose for 2023. Renovasjonsavgift er inkludert i felleskostnadene.

FORMUESVERDI
Kr 4 700 000

FORMUESVERDI ÅR
2021

ÅRLIGE LEIEINTEKTER
Kr 0

ANTALL AKSJER
0

AKSJENES PÅLYDENE
0

AKSJEKAPITAL
0

SKATTEMESSIG SALDOVERDI EIENDOM
0

SKATTEMESSIG SALDOVERDI TOMT
0

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

4205/160/1047/2:
23.10.1973 - Dokumentnr: 3126 - Erklæring/avtale
ad tilfluktsrom
Overført fra: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:1047
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2023 - Dokumentnr: 1063358 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

03.10.2014 - Dokumentnr: 846076 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 4243/22073

Reseksjonering
Endring av tegninger
P-plass for snr. 10 overføres som tilleggsdel bygning for snr. 5
Endringen gjelder også nummerering av boder i 3. etasje

23.11.2015 - Dokumentnr: 1092458 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 4243/21890

06.03.2015 - Dokumentnr: 206341 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:4205 Gnr:160 Bnr:1500
Rett til å disponere 8 parkeringsplasser

VEI, VANN, AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest datert 31.03.2016. Ferdigattesten gjelder Utvikling av Store Elvegate 11 B. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

GRUNNBOKSDATO
02.11.2023.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT
Eiendommen er regulert til Bolig/ forretning 1.252 kvm og Bevaring av bygninger 380 kvm , tilhører reguleringsplan Mandal Sentrum , datert 14.09.2006. 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.

Kommuneplanens arealdel 2023-2025 datert 07.09.2023

SAMEIE NAVN
Sameiet Mandal Brygge
Sameie orgnr
914902193

INFORMASJON OM SAMEIE
Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

FORSIKRINGSSELSKAP

Gjensidige polisenr 89804283

FORRETNINGSFØRER
Adb-Senteret AS

LOVANVENDELSE
Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikeligheten som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.
Det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved budgivning.

Ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). Avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:
Dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8
Risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Avhendingsloven §4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensing forårsaket av selger. Det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. Partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. Megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

Pro & Contra
Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. Megler foretar ikke noe pro & contra pr. overtakelsesdato

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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår

personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

MEGLERS VEDERLAG
Meglers vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markedspakke kr 6.850,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 148 150,00,- inkl. mva.

SALGSOPPGAVE DATO
13.11.2023

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning.
Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.
Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/ forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/14230071. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

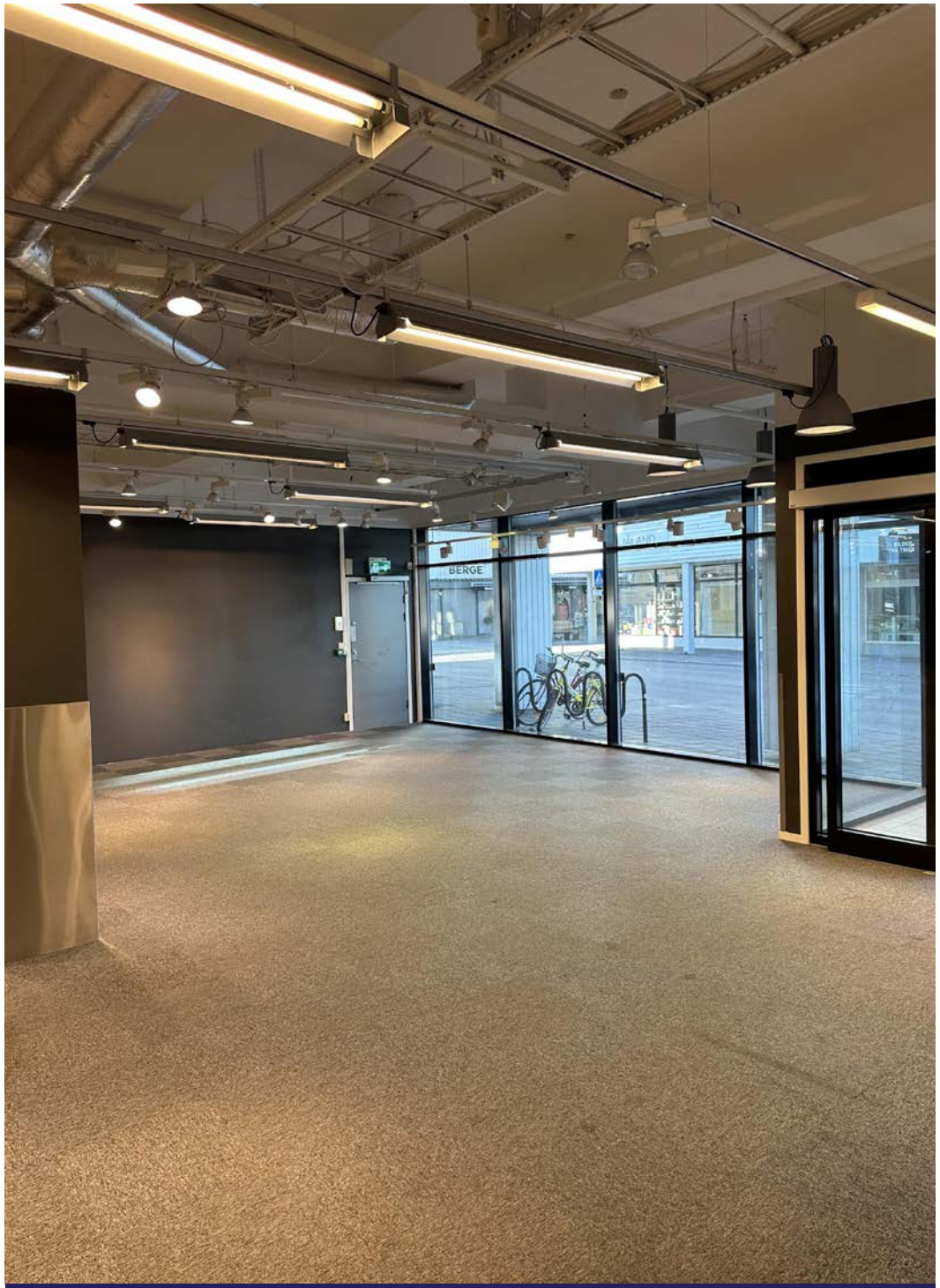
INFORMASJON OM BUDGIVNING
Informasjon i dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt i forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom han finner det formålstjenlig.

Dette forhindrer ikke at megler i en avsluttende fase vil kunne velge å gjennomføre en lukket budrunde. Det tas forbehold om å kreve sikkerhetsstillelse for det bud som blir antatt. Potensielle kjøpere inviteres herved å gi bud i tråd med dette prospekt og de forutsetninger som legges til grunn. Selger forbeholder seg retten til å akseptere eller forkaste ethvert bud.

Alle opplysninger i salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten å forringe den generelle standarden. Det tas også forbehold om feil i prospekt. Kontakt megler for mer informasjon.

Det anbefales at bygget gjennomgås med byggeteknisk fagperson før evt. budgivning.

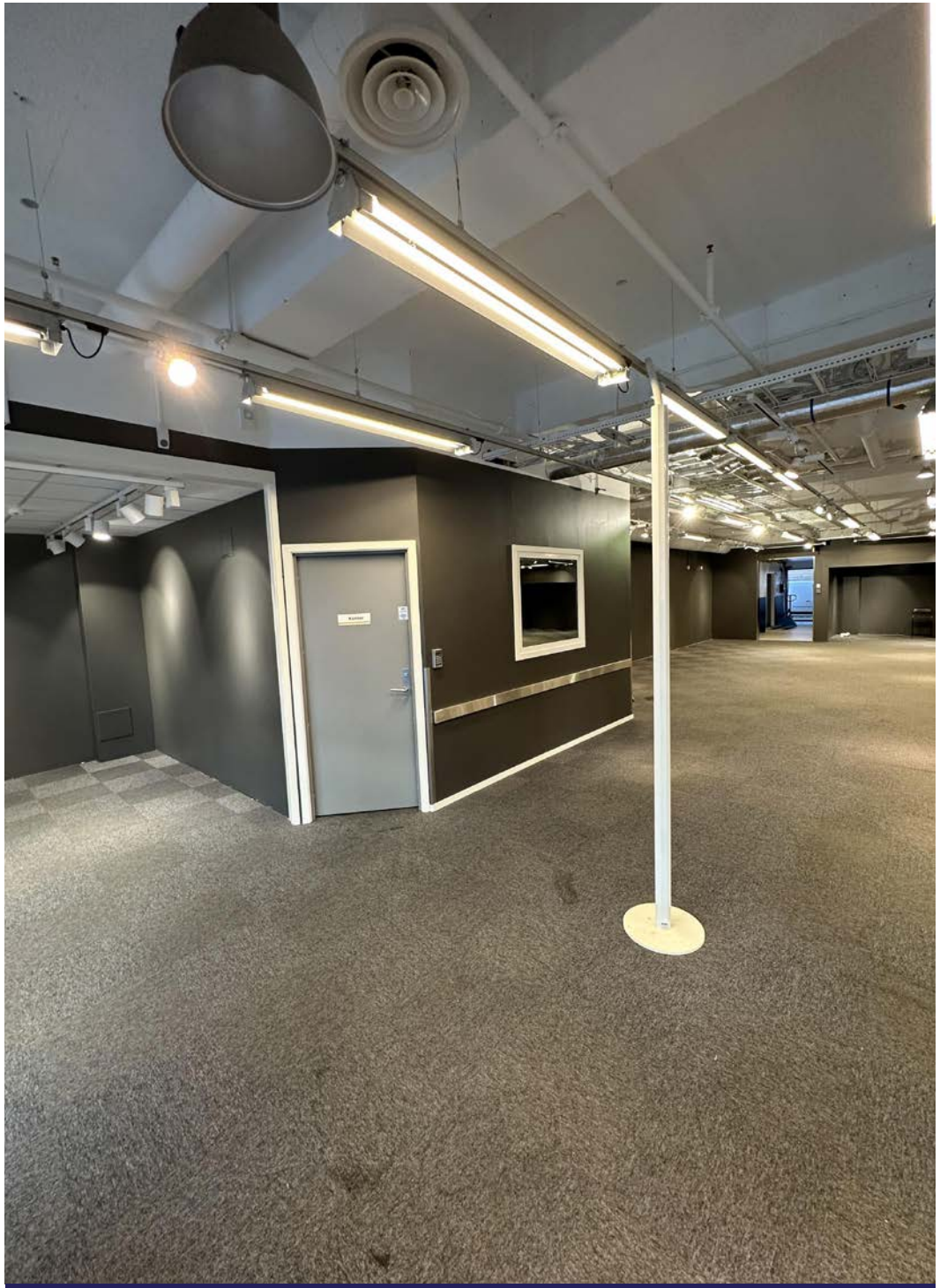
Bildetest



Bildetest

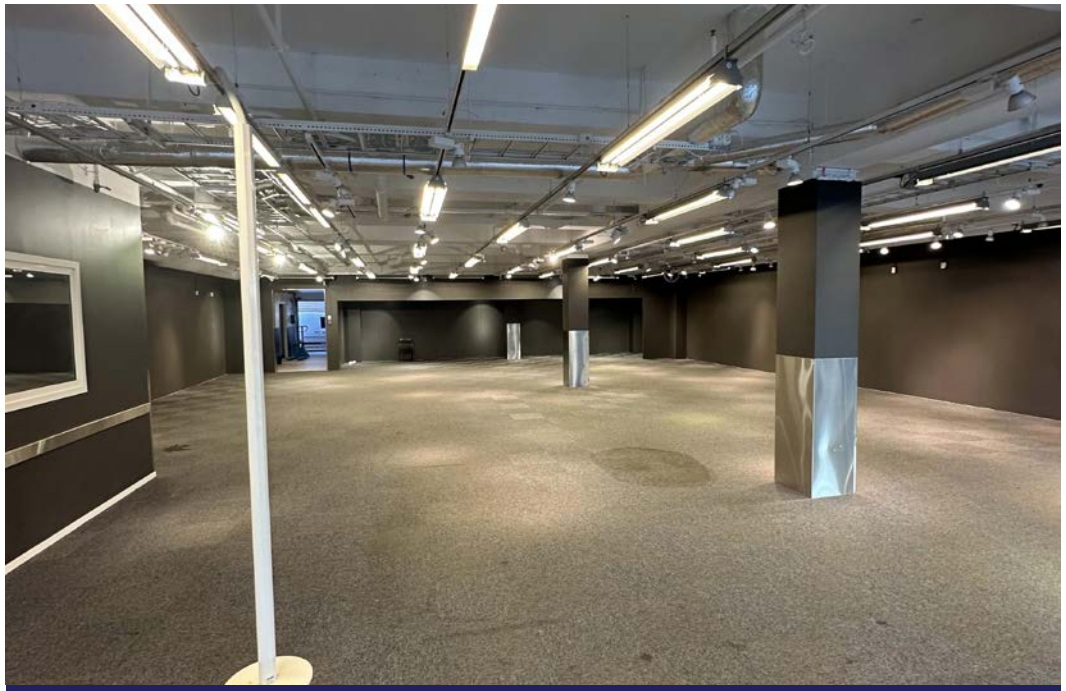
Bildetest

Bildetest



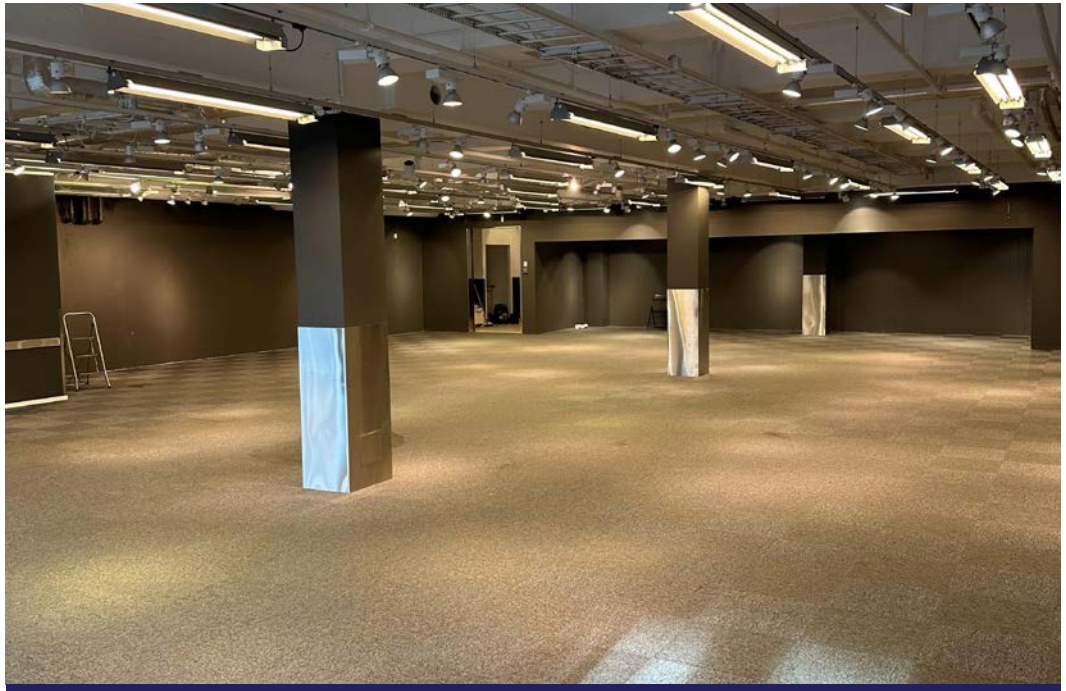
Bildetest

Bildetest

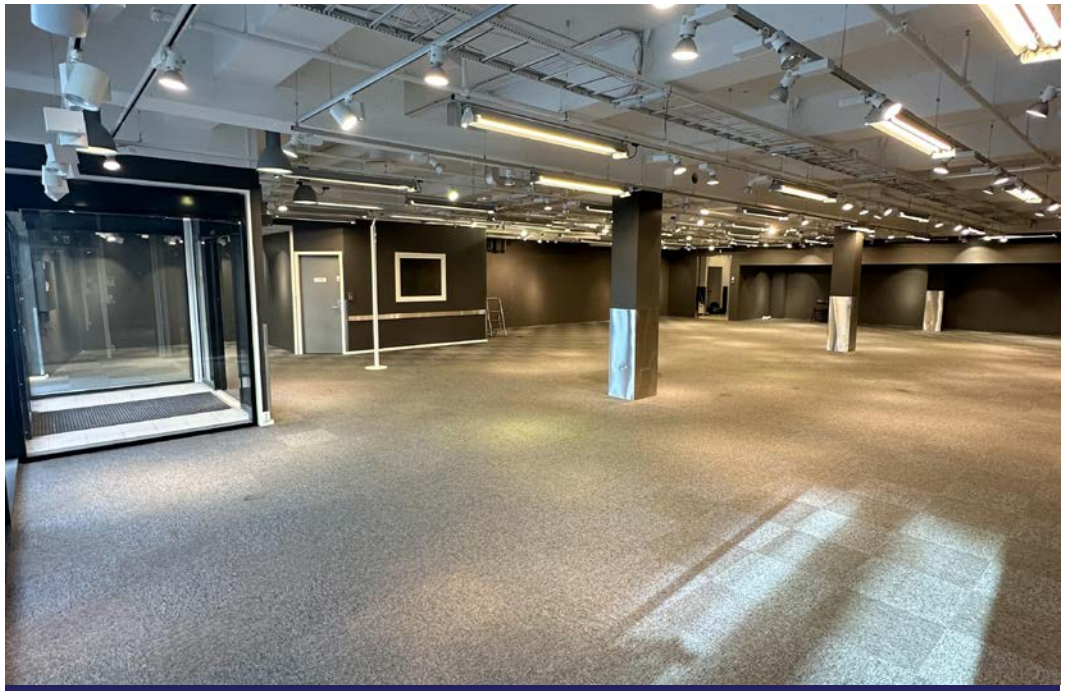


Bildetest

Bildetest

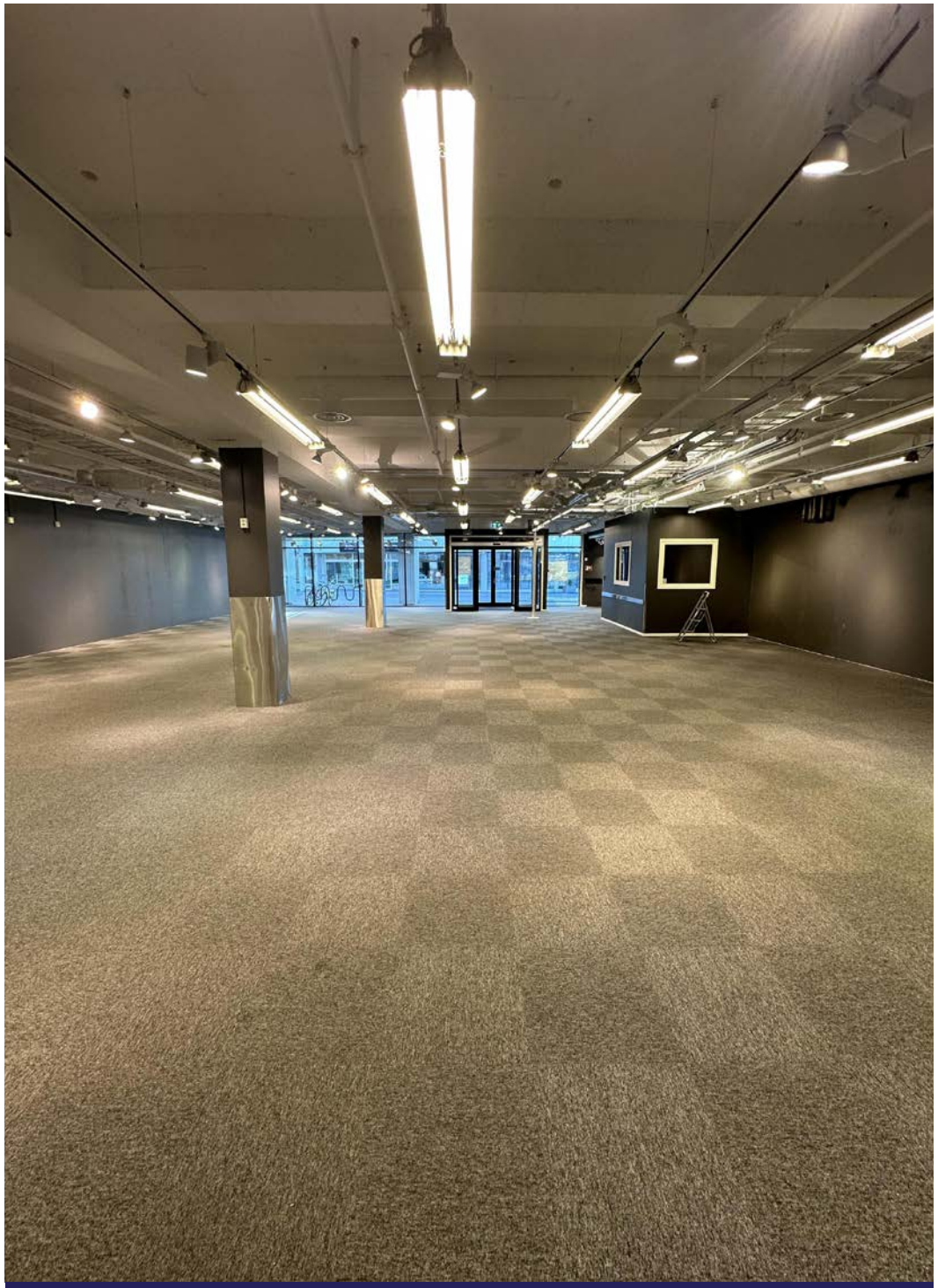


Bildetest



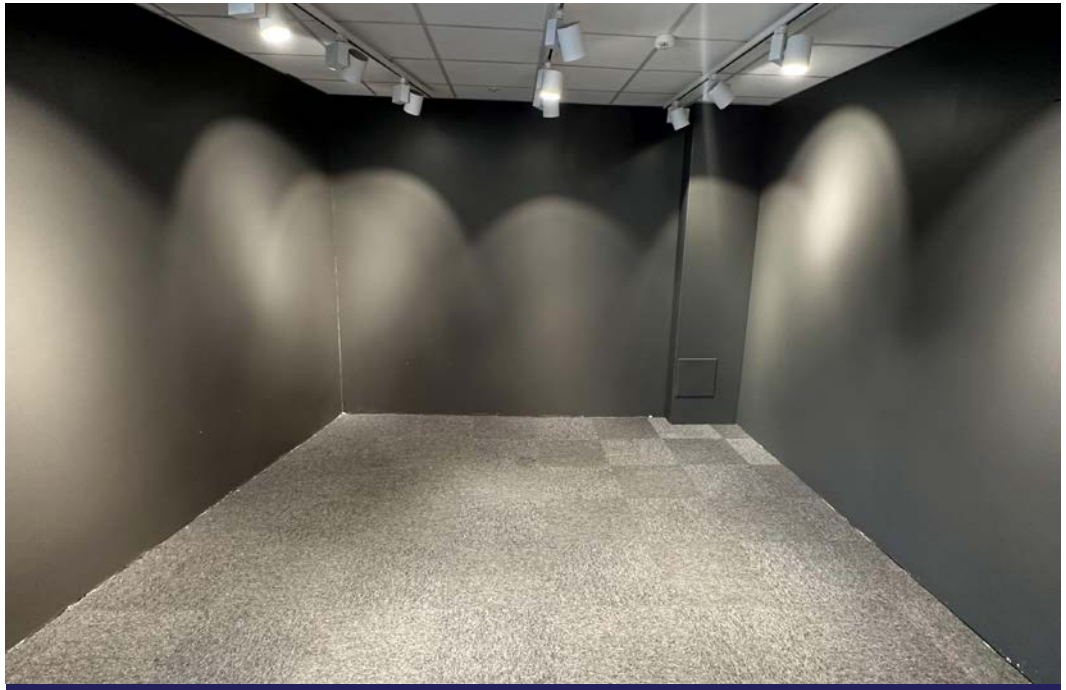
Bildetest

Bildetest



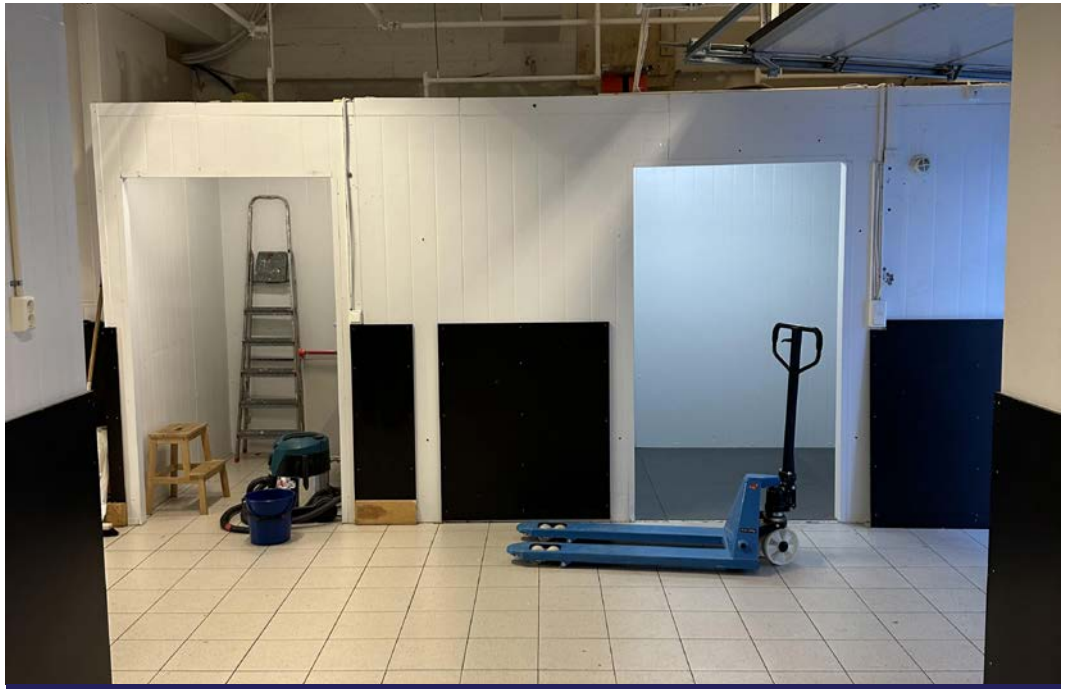
Bildetest

Bildetest



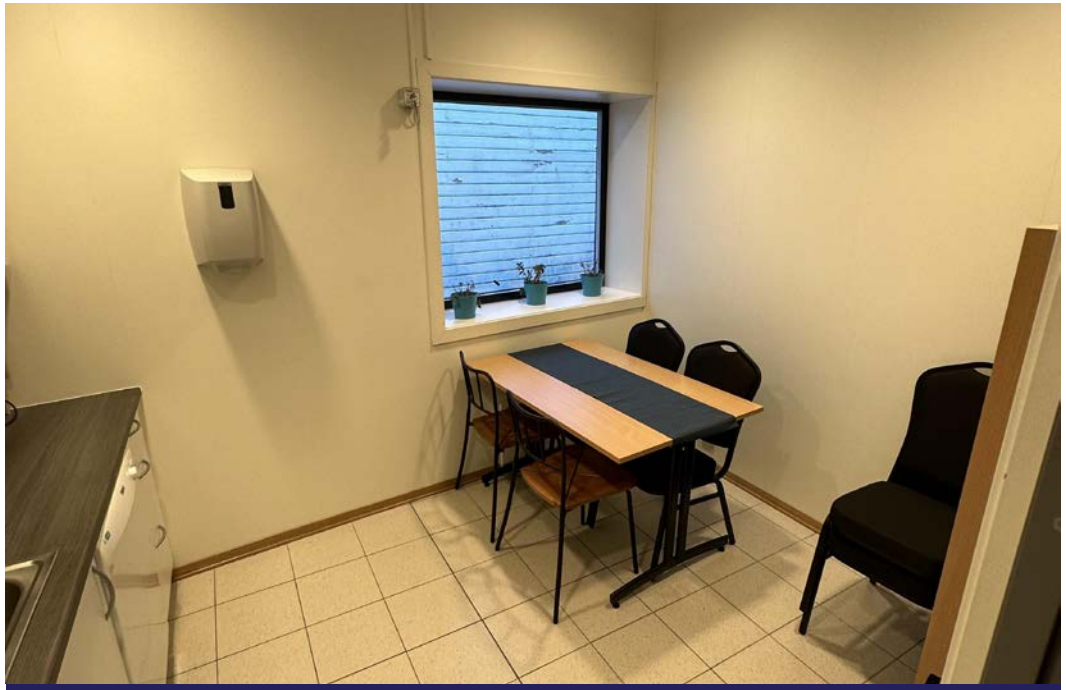
Bildetest

Bildetest



Bildetest

Bildetest



Bildetest

Bildetest

Bildetest

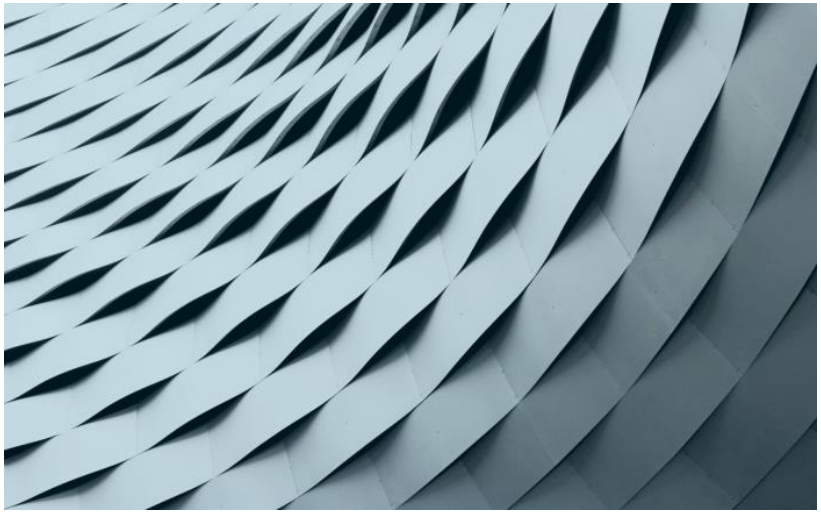
Tilstandsrapport

Store Elvegate 11 B, 4514 MANDAL

LINDESNES kommune

gnr. 160, bnr. 1047, snr. 2

Areal (BRA): Butikk og lagerlokale 408 m²



Befaringsdato: 26.10.2023 **Rapportdato:** 08.11.2023 **Oppdragsnr.:** 19344-1497 **Referansenummer:** KC1765

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringslokale beliggende i bygg fra 2013. Lokalet/seksjonen har opprinnelig vært en dagligvarebutikk, men ble i 2018 delvis ombygd og vært benyttet som butikk med diverse lagerlokale. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
Det er kun lokalet/seksjonen som er kontrollert (innvendig).

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Butikk og lagerlokale

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	408	327	81
Sum	**408**	**327**	**81**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger 0

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

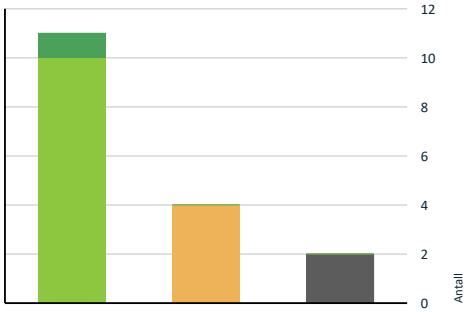
Butikk og lagerlokale

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Lokale/seksjonen har tidligere vært benyttet som dagligvarebutikk. De senere årene har det vært lekebutikk og i den forbindelse gjort noe endringer på bruk og planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Lokalet ble fra starten bygd opp og brukt som dagligvarebutikk med diverse lager, kjølerom ol. De senere år har lokalet har vært brukt som butikk og lagerlokale. Det er i den forbindelse utført noe endringer av bruk og planløsning. Eksempelvis har tidligere kjølerom blitt åpnet opp og veggelementer brukes idag som åpne rom/skillevegger. Bruksslitasje og noe sår/merker i overflater må påregnes i forbindelse med bruk og ombygginger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Gjennomgang for å sjekke behov for branntetting av enkelte hull i betongskille. Dette er fag/forhold som må vurderes av fagkyndig.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er en næringseiendom og ikke regulert eller egnet til bruk som boligformål. Mandat til bygningssakkyndig er i dette oppdraget kun å vurdere det byggetekniske etter krav i forskrift Tryggere bolighandel og NS3600.
Rapporten kan ikke anses som en næringstakst.

Oppsummering av avvik

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

Butikk og lagerlokale

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

BUTIKK OG LAGERLOKALE

Byggeår
2013

UTVENDIG

Vinduer

TG 1

Vinduer med aluminumskarmer og 3 lags isolerglass.
Vinduene fremstår med normal slitasje.

Isolerglass er datostemplet 2014.

Porter

TG 1

Port fra lager til utvendig adkomst er av type leddet port levert Hørmann fabrikkker. Funksjon ok ved befaringen.

Innvendig post mellom lager og butikk/næringsdel er levert av Agderposten AS. Porten har elektrisk åpne-lukke funksjon og er av type plastmateriale. Funksjon ok ved befaringen.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Port i yttervegg

Port mellom lager og butikkdel

Dører

TG 1

Inngangsdører av type skyvedører med elektrisk åpne-lukke funksjon.
Dørene har trinnregulering på funksjon.
Skyvedør mot utvendig gate har 2 lags isolerglass. Innvendig skyvedør med enkel glass.
Funksjon ok ved befaringen. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Skyvedører inngangsparti

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulver:
Teppeflis, fliser og belegg.
Vegger:
Malte flater med underlag av plater og betong. Enkelte oppdelinger med isolerte stålelementer.
Tak:
Malte betongflater og stedvis systemhimling.

Tilstandsrapport

Butikklokale

Himling med malt betong og systemhimling.

Eksempler på sår over porten

Lagerdel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokalet ble fra starten bygd opp og brukt som dagligvarebutikk med diverse lager, kjølerom ol. De senere år har lokalet har vært brukt som butikk og lagerlokale. Det er i den forbindelse utført noe endringer av bruk og planløsning. Eksempelvis har tidligere kjølerom blitt åpnet opp og veggelementer brukes idag som åpne rom/skillevegger. Bruksslitasje og noe sår/merker i overflater må påregnes i forbindelse med bruk og ombygginger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak vil være avhengig av type videre bruk av lokale. Noe oppgradering med tanke på flikking og maling må kunne påregnes. Teppefliser har stedvis misfarging og må skiftes.
De fleste forhold har i hovedsak kosmetisk betydning og er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapporten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder.

I ene hjørne av lokalet hvor det er innhuk mellom glassfasade ut mot veien og kontorrom er det helning på gulvet grunnet sluk og tidligere panteområde da lokalet fungerte som daglivarebutikk. Dette området er ikke en del av kontrollen for planhet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påpekte forhold fungerer med dagens avvik/bruk. Dersom det eksempelvis skal legges tregulver vil det kreve mer nøyaktig planhet som vil tilsi behov for sparkling/oppretting.

Innvendige dører

TG 1

Malte tredører av type swedoor. Åpne-lukke funksjon fungerte ok.
Dør inn til kontorbygg med egen elektrisk dørpumpe.

Swedoor innerdører

Andre innvendige forhold

TG 2

Tilstandsrapport

Det er registrert noen hull i betongdekke som bør sjekkes nærmere i forbindelse med behov for branntetting.

Eksempel på hull i betonghimling.

Eksempel på hull i betonghimling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Gjennomgang for å sjekke behov for branntetting av enkelte hull i betongskille. Dette er fag/forhold som må vurderes av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere behov for branntetting av enkelt gjennomføringer i betong/brannskille.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Innredning fra Strai kjøkken med laminerte fronter og benkeplate. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Innredning

Avløp under kjøkkenvask

1 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk TG IU

Ingen komfyr eller avtrekksvifte i rommet. Kontrollpunkt ikke aktuelt.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 1

Toalettrom har systemhimling i taket, plater på vegger og fliser på gulvet. Det er gulvsluk i rommet, men rommet anses likevel ikke som et våtrom.
Vegghengt vask med kran og gulvtoalett. Funksjon ok.
Egen avtrekksventil i taket og terskelfri dør for tilluft til rommet.
Funksjon ok og hovedsakelig normal slitasje.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 1

Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje registrert ved befaringen. Vvs-anlegget er kun kontrollert med tanke på synlige tegn til svikt.

Avløpsrør TG 1

Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje ved befaringen

Ventilasjon TG IU

Ventilasjonsanlegg er i denne type lokale en større installasjon som må vurderes og følges opp av fagkyndig og helst de som har levert anlegget. Eier opplyste at det har vært jevnlig kontroll og service av anlegget. Ved befaringen var anlegget avslått og er ikke videre kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Motor til ventilasjon i teknisk rom

Varmesentral TG 1

Elektrisk oppvarming av lokalet. Varmepumpe inne på kontorrommet er ikke testet.

Varmtvannstank TG 1

Bereder er plassert i teknisk rom og er fra 2014. Ingen tegn til svikt. Det er sluk i rommet som ivaretar lekkasjesikring.

Datostemplet 2014

Elektrisk anlegg 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 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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   Nytt anlegg fra byggetid og diverse ombygging ved bruk av lokale som lekebutikk med kontor og lager.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

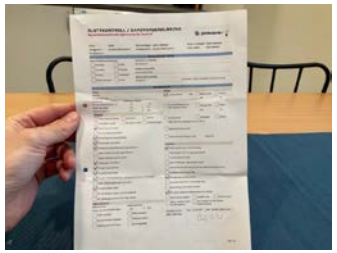
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

    Kursfortegnelse bør oppdateres. Enkelte kabler kan til fordel festes bedre og legges "penere" i deksler. En generell gjennomgang av fagkyndig anbefales siden lokalet er delvis ombygd etter byggetid.

Sikringsskap



Samsvarserklæring

Brannteknikse forhold

TG 0

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

Beregninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Store Elvegate 11 B, 4514 MANDAL
Gnr 160 - Bnr 1047
4205 LINDESNES

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Butikk og lagerlokale

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	408	327	81	Gang/sluse, Butikk/næringslokale, Kontor , Toalettrom , Kjøkken	Lager, Bod 2, Bod 3, Teknisk rom
Sum	408	327	81		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1 Etasje	408			408		
SUM	**408**					
SUM BRA	**408**					

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Lokale/seksjonen har tidligere vært benyttet som dagligvarebutikk. De senere årene har det vært lekebutikk og i den forbindelse gjort noe endringer på bruk og planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er påpekt enkelte forhold vedrørende branntetting som bør sjekkes nærmere av fagkyndig

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2023	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Kirsti Langfeldt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	1047		2	1252.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Store Elvegate 11 B

Hjemmelshaver
Barco AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	03.11.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Store Elvegate 11 B, 4514 MANDAL
Gnr 160 - Bnr 1047
4205 LINDESNES

Boligtakst AS
Kongsgård Alle 59
4632 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/KC1765

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Revisjons nr:	Beskrivelse	Revisjons dato:
	Revisionsoversikt	

ARK
FIB
RIV
FIBr
FIE

BRG Eiendom
Mandal brygge
Store Elvegate 118, Gnr/bnr: 168 / 1047
Mandal Kommune

Dato: 30.08.2013 | Kontrollert: SJC | Godkjent: AG | Målestok: 1:100

Tegningsnavn: Plan 1. Etasje

Tegn.nr.: 2949-1

Floor Plan 2. Etasje - 100
1 : 100

Revisjons nr:	Beskrivelse	Revisjons dato:
	Revisionsoversikt	

ARK
FIB
RIV
FIBr
FIE

BRG Eiendom
Mandal brygge
Store Elvegate 118, Gnr/bnr: 168 / 1047
Mandal Kommune

Dato: 30.08.2013 | Kontrollert: SJC | Godkjent: AG | Målestok: 1:100

Tegningsnavn: Plan 2. Etasje

Tegn.nr.: 2949-2

Floor Plan 3. Etasje - 100
1 : 100

Revisjons nr:	Beskrivelse	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

ARK
RIB
RIV
RIBr
RIE

BRG Eiendom

Mandal brygge

Store Elvegate 113, Gnr/bnr: 168 / 1047
Mandal Kommune

Dato	Konstruksjon	Målestok
30.06.2013	SJC	1:100

Tegningsnavn: Plan 3. Etasje

Tegning nr: 2949-3

Fasade Øst
1 : 100

Fasade Vest
1 : 100

Revisjons nr:	Beskrivelse	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

ARK
RIB
RIV
RIBr
RIE

BRG Eiendom

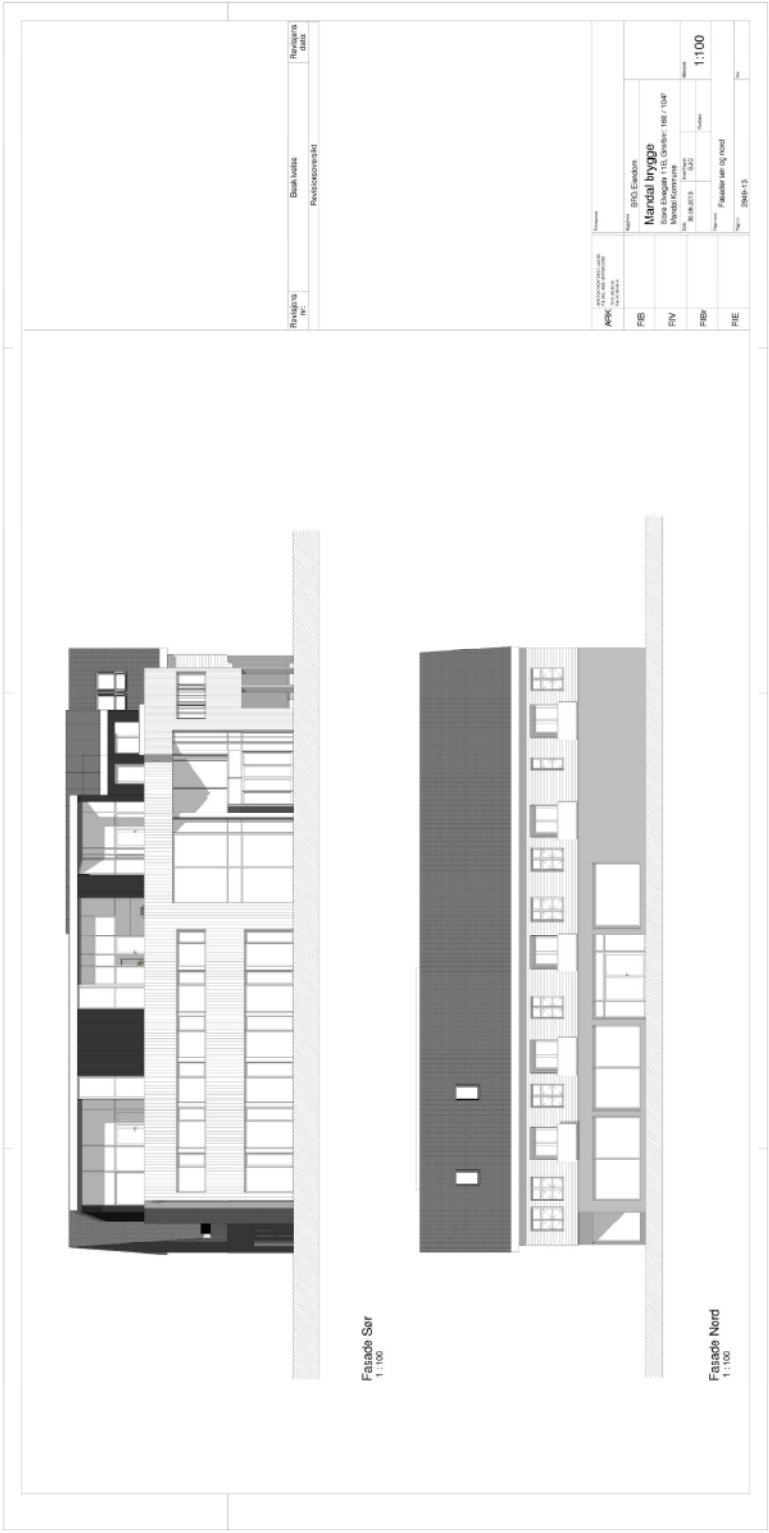
Mandal brygge

Store Elvegate 113, Gnr/bnr: 168 / 1047
Mandal Kommune

Dato	Konstruksjon	Målestok
30.06.2013	SJC	1:100

Tegningsnavn: Fasader Øst og vest

Tegning nr: 2949-12



BUDSJETT Sameiet Mandal Brygge

	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023
ANNEN DRIFTSINNTEKT				
3900 - A konto felleskostnader	-434 484	-495 000	-467 904	-452 500
3910 - Parkeringsplass	0	-6 000	-6 000	-7 500
3950 - A konto varme	-82 254	-90 000	-119 592	-180 000
3960 - Ekstra vedlikehold				-450 000
3990 - Avregning felleskostnader	0	-145 000	-143 505	-115 000
Sum ANNEN DRIFTSINNTEKT	-516 738	-736 000	-737 001	-1 205 000
SUM DRIFTSINNTEKTER	-516 738	-736 000	-737 001	-1 205 000
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6340 - Lys. varme	346 379	350 000	310 782	350 000
6390 - Vaktmester/renhold	86 118	90 000	92 761	95 000
6391 - Brannalarm abonnement	19 683	20 000	28 390	20 000
6420 - Leie datasystem	3 487	5 000	6 458	6 500
6600 - Service ventilasjon	39 465	40 000	35 842	40 000
6601 - Service teknisk anlegg	18 838	30 000	25 177	30 000
6610 - Heis Alle	17 710	25 000	26 634	20 000
6615 - Heis EM1/SR bank	16 374	15 000	56 622	30 000
6620 - Reperasjon og vedlikehold	82 046	50 000	122 057	500 000
6710 - Regnskapshonorar	29 769	30 000	30 125	30 000
6750 - Eierskiftegebyr	-1 500	0	-1 500	-1 500
7500 - Forsikringspremier	21 350	27 000	23 922	30 000
7770 - Bank- og kortgebyrer	3 500	2 000	2 039	2 000
7790 - Andre kostnader	266	2 000	0	3 000
Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD	683 485	686 000	759 309	1 155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	683 485	686 000	759 309	1 155 000
DRIFTSRESULTAT	166 747	-50 000	22 308	-50 000
ANNEN FINANSINNTEKT				
8050 - Renteinntekter bank	0	0	0	0
Sum ANNEN FINANSINNTEKT	0	0	0	0
ANNEN RENTEKOSTNAD				
8150 - Andre rentekostnader	0	0	94	0
Sum ANNEN RENTEKOSTNAD	0	0	94	0
ORDINÆRT RESULTAT	166 747	-50 000	22 402	-50 000
ÅRSRESULTAT	166 747	-50 000	22 402	-50 000

BALANSE Sameiet Mandal Brygge

	2022	2021
KORTSIKTIGE FORDRINGER		
1500 - Samlekonto debitor	7 682	-22 418
1570 - Andre kortsiktige fordringer	2 680	2 680
Sum KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 362	-19 738
FORSKUDDSBET.KOSTN. OG PÅLØPTE INNTEKTER		
1740 - Forskuddsbetalte kostnader	34 862	31 374
Sum FORSKUDDSBET.KOSTN. OG PÅLØPTE INNT	34 862	31 374
KONTANTER BANKINSKUDD O.L.		
1920 - Bank 2801.38.73633	34 982	135 247
Sum KONTANTER BANKINSKUDD O.L.	34 982	135 247
OMLØPSMIDLER	80 206	146 883
SUM EIENDELER	80 206	146 883
EGENKAPITAL		
2000 - Egenkapital - snr 1 - SR-Bank	49 409	27 190
2001 - Egenkapital - snr 1 - EM1	42 600	23 609
2002 - Egenkapital - snr 2 - Barco AS	-11 387	-15 403
2003 - Egenkapital - snr 3 - Apotek 1	-12 016	-582
2004 - Egenkapital - snr 4 - Kontorer	-9 209	-20 569
2005 - Egenkapital - snr 5 - leilighet H0205	-2 944	2 397
2006 - Egenkapital - snr 6 - leilighet H0204	-4 533	-2 352
2007 - Egenkapital - snr 7 - leilighet H0203	-745	6 358
2008 - Egenkapital - snr 8 - leilighet H0202	-9 384	-7 594
2009 - Egenkapital - snr 9 - leilighet H0201	-337	-3 886
2010 - Egenkapital - snr 10 - leilighet H0301	-4 762	-2 923
2011 - Egenkapital - snr 11 - leilighet H0302	-6 544	-5 413
2012 - Egenkapital - snr 12 - leilighet H0303	-8 335	-4 942
2013 - Egenkapital - snr 13 - leilighet H0304	-3 277	-1 282
2014 - Egenkapital - snr 14 - leilighet H0305	-2 630	-1 103
Sum EGENKAPITAL	15 906	-6 495
LEVERANDØRGJELD		
2400 - Samlekonto kreditor	-96 112	-140 388
Sum LEVERANDØRGJELD	-96 112	-140 388
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		
2960 - Påløpt kostnader	0	0
Sum ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0	0
KORTSIKTIG GJELD	-96 112	-140 388
SUM GJELD & EGENKAPITAL	-80 206	-146 883

RESULTAT Sameiet Mandal Brygge

	2022	2021
ANNEN DRIFTSINNTEKT		
3900 - A konto felleskostnader	-467 904	-434 484
3910 -Parkeringsplasser	-6 000	0
3950 - A konto varme	-119 592	-82 254
3990 - Avregning varme/felleskostnader	-143 505	0
Sum ANNEN DRIFTSINNTEKT	-737 001	-516 738
SUM DRIFTSINNTEKTER	-737 001	-516 738
ANNEN DRIFTSKOSTNAD		
6340 - Lys. varme	310 782	346 379
6390 - Vaktmester/renhold	92 761	86 118
6391 - Brannalarm abonnement	28 390	19 683
6420 - Leie datasystem	6 458	3 487
6600 - Service/vedlikehold ventilasjon	35 842	39 465
6601 - Service/vedlikehold teknisk anlegg	25 177	18 838
6610 - Heis Alle	26 634	17 710
6615 - Heis EM1/SR bank	56 622	16 374
6620 - Reparasjon og vedlikehold utstyr	122 057	82 046
6710 - Regnskapshonorar	30 125	29 769
6750 - Eierskiftegebyr	-1 500	-1 500
7500 - Forsikringspremier	23 922	21 350
7770 - Bank- og kortgebyrer	2 039	3 500
7790 - Andre kostnader	94	266
Sum ANNEN DRIFTSKOSTNAD	759 403	683 485
SUM DRIFTSKOSTNADER	759 403	683 485
DRIFTSRESULTAT	22 402	166 747
ANNEN FINANSINNTEKT		
8050 - Andre renteinntekter	0	0
Sum ANNEN FINANSINNTEKT	0	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD	22 402	166 747
ORDINÆRT RESULTAT	22 402	166 747
ÅRSRESULTAT	22 402	166 747
OVERFØRT ANNEN EGENKAPITAL		
8960 - Overføringer annen egenkapital	-22 402	-166 747
Sum OVERFØRT ANNEN EGENKAPITAL	-22 402	-166 747

REFERAT ÅRSMØTE FOR 2022 i Sameiet Mandal Brygge

Avholdt torsdag 27.april 2023 kl. 18.00 i BRG sine lokaler på Verven.

Tilstede: Evy Lohne (H0303), Gerd Remøy (leilighet H0305), Janne Dahl og Jan Helge Dalene (leilighet H0302), Elisabet Thunes (leilighet H0304), Marianne Ellefsen (H0204) Annette Reme Lund og Siri Linn Reme fra Mandal Brygge AS (næringslokaler), Karianne Skjævesland fra ADB- Senteret AS (regnskapsfører)

1. **Konstituering**
   a. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   Innkallingen og dagsorden ble godkjent

   b. Valg av møteleder og referent
   Annette Reme Lund ble valgt til møteleder og Siri Linn Reme ble valgt til referent

   c. Valg av en representant til signering av protokollen sammen med møteleder
   Evy Lohne ble valgt til å signere protokollen sammen med Annette Reme Lund

2. **Styrets årsberetning for 2022**
   Møteleder gikk gjennom styrets årsberetning. ***Årsberetningen ble godkjent.***

3. **Regnskap for 2022**
   Regnskapsfører Karianne Skjævesland presenterte resultat og balanse for 2022, og svarte på spørsmål. Spesifisert fordelingsoversikt ble gjennomgått. ***Regnskapet for 2022 ble godkjent.***

4. **Budsjett for 2022**
   Budsjett for 2023 ble gjennomgått av Karianne Skjævesland. Det var i budsjettet for 2023 i utgangspunktet lagt opp til et positivt resultat på kr 50 000. I forhold til vedlikeholds- og reparasjonsposten ble det diskutert hvorvidt det var behov for utvendig maling av bygget. Annette Reme Lund har hentet inn tilbud fra Nymalt Mandal AS. Dette var på kr 375.000 eks mva, for vask av bygg, skraping, 2 strøk maling av hele fasade og vinduer/dører. Det var enstemmig enighet om at dette er en investering som skal tas i 2023, og fordeles på de ulike seksjonseierne. Det kom et forslag om at kostnaden kunne fordeles over gjenværende måneder i 2023.

   Det ble videre diskutert behov for økte inntekter for å sikre en fornuftig oppbygging av buffer til fremtidig vedlikehold. Det var enighet om å øke

Årsberetning 2022 for SAMEIET MANDAL BRYGGE

Sameiet Mandal Brygge består av 14 seksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 1047 i Mandal kommune, hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner. Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Sameiet er således et kombinasjonsbygg hvor næringsseksjonene utgjør omtrent 67% av sameiebrøken mens boligene samlet utgjør 33% av sameiebrøken.

Styret har siden årsmøtet 26. april 2022 bestått av:

- John Thunes, (bolig)
- Kristoffer K. Åvik, (bolig)
- Annette Reme Lund (næring)
- Siri Linn Reme (næring)

Apotek 1, SR-bank, Eiendomsmegler 1 og Falck har vært leietakere i 3 av næringsseksjonene i 2022, og fortsetter sin virksomhet også videre på langsiktige kontrakter.

Sameiet har hatt følgende driftsavtaler for 2022:
- ERV Teknikk AS for teknisk oppfølging av brann, elektro og ventilasjon.
- Mandal Slangeservice for kontroll av slukkeutstyr og branntromler.
- ADB Senteret AS for forretningsførsel
- Jan Tore Robertsen fra JTR AS for vaktmestertjenester.
- TK Elevator Norway AS for årlig heiskontroll

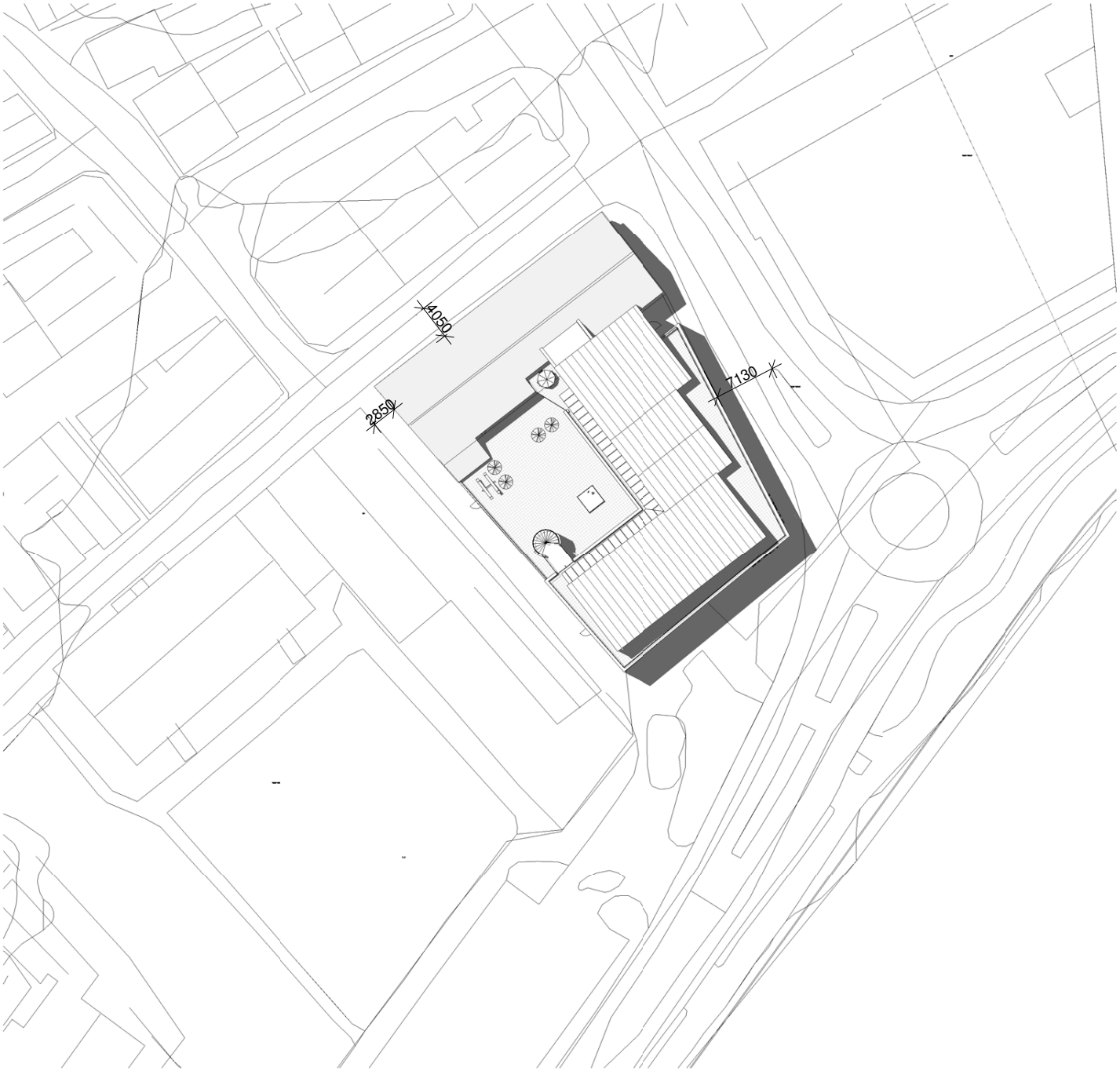
Sameiets regnskap for 2022 viser et negativt resultat på kr 22.402.
Årsaken til underskuddet er i hovedsak fortsatt svært høy strømkostnad samt kostnader vedrørende reparasjon og vedlikehold av det tekniske anlegget.

Den totale egenkapitalen i sameiet er negativ, men det skyldes hovedsakelig den ene næringsseksjonen hvor det har vært høye uforutsette kostnader vedrørende den egne heisen som er i seksjonen. Den negative egenkapitalen til seksjon 1 hentes inn igjen med en ekstra innbetaling fra den aktuelle seksjonen.

Styrets oppfattelse er at sameiets økonomi er tilfredsstillende etter at ekstra innbetalingen fra seksjon 1 er gjennomført i 2023.

Det er styrets mening at årsberetning og regnskap gir riktig informasjon om sameiets drift og stilling pr. 31.12 2022.

Mandal, 14.04.2023
- for styret; John Thunes



Utomhus
1 : 500

Revisjon nr:	Beskrivelse:	Revisjons dato:
	Revisjonsoversikt	

Entreprenør

Byggherre
BRG Eiendom

Mandal brygge

Store Elvegate 11B, Gnr/bnr: 160 / 1047
Mandal Kommune

Dato	Konst/Tegnet		Målestokk
12.09.2011	JLJ		1:500
		Godkjent JLJ	

Tegn.navn.
Situasjonsplan

Tegn.nr.	Rev.
2949-00	

VEDTEKTER
for
Sameiet Mandal Brygge

Vedtatt på årsmøte 26/04 - 2022

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Mandal Brygge.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 seksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 1047 i Mandal kommune, hvorav 10 er boligseksjoner og 4 er næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter butikklokaler og kontorlokaler.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameierenes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonen skal brukes i henhold til det godkjente reguleringsformål.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjon. Det kan fastsettes husordensregler som kun skal være gjeldende for boligseksjonene.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierene har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers navn.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameierer har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før sameiemøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiemøtet for sameierene.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer

2. Valg av styre og varamedlemmer

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, eller når minst en av næringsseksjonene for fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har seksjonene stemme etter brøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven

g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av alle seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Dog kan ikke næringsseksjonene stemme mot et forslag som kun angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringseksjonene, herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan ikke boligseksjonene stemme mot et forsalg som bare angår og involverer næringsseksjonene herunder åpningstider ifølge offentlige retningslinjer.

§ 8
Styret

Styret skal bestå av fire medlemmer, en styreleder og tre styremedlemmer. To styremedlemmer fra næringsseksjonen og to fra boligseksjonene. Leder velges for to år av gangen og går på omgang mellom næringsseksjonen og boligseksjonene.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierene har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 9.3.1. og 9.3.2.

9.3.1. Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

9.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etg.

9.4. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.5. Reklame og profilering

Næringsseksjon skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt som i sin helhet skal besørges og bekostes av den aktuelle næringsseksjon

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal skje i samråd med styret i sameiet.
9.6. Renovasjonsrom

Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalet, skal håndteres separat.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierene er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierene er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til innganger og inngangsdører til boligene, korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.
Næringsseksjonen skal alene dekke felleskostnader knyttet til fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonen. I tillegg skal næringsseksjonen dekke kostnadene forbundet ved drift og vedlikehold av parkeringsplass beregnet på næringsseksjonens kunder.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjon til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierene kan bare enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til en evt flere bestemte bruksenhet(-er), skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

§ 12
Betaling av fellesutgifter

Sameierene skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Forskuddsvis kvartalsvis innbetaling kan avtales med forretningsfører for de seksjonseierne som ønsker dette. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Sameierene er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.
Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierene selv dekke med egen forsikring.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 17
Mislighold og fravikelse

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

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 18
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

-o0o-

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601628809
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964968519	MANDAL KOMMUNE	Postboks 905, 4509 MANDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
947458825	Mandal Samvirkelaget		Postboks 130, 4502 MANDAL
993422908	MANDAL BRYGGE AS		c/o ADB-Senteret AS, Postboks 277, 4503 MANDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1002	160	1047

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1002	160	1047	0	1	6579 / 22073	Næringseksjon	Nei	Nei
1002	160	1047	0	2	4243 / 22073	Næringseksjon	Nei	Nei
1002	160	1047	0	3	2223 / 22073	Næringseksjon	Nei	Nei
1002	160	1047	0	4	1779 / 22073	Næringseksjon	Nei	Nei
1002	160	1047	0	5	733 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	6	709 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	7	628 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	8	632 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	9	619 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	10	612 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	11	852 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	12	1090 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	13	646 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei
1002	160	1047	0	14	728 / 22073	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 846076 Tinglyst: 03.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Returneres til
Mandal kommune

RETT KOPI
MANDAL KOMMUNE
TJENESTETORVET
R. Hade - 1/10-14

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1002	Mandal	160	1047		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
993 422 908	Mandal Brygge AS	17830/22073
947 458 825	Mandal Samvirkelaget	4243/22073

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	6579		6	B	709	B	11	B	852	B								
2	N	4243		7	B	628	B	12	B	1090	B								
3	N	2223		8	B	632	B	13	B	646	B								
4	N	1779		9	B	619	B	14	B	728	B								
5	B	733	B	10	B	612	B												

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 22073 = nevner: 22073

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Ved oppløsing av sameiet skal hjemmel til seksjonene være:
Snr. 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 og 14, Mandal Brygge AS, orgnr. 993422908
Snr. 2, MANDAL SAMVIRKELAGET orgnr. 947 458 825

Ved oppløsningene av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Dato	Partenes underskrift		
7/8-14	David Flotve Rene	Erik Edvard Tønnesen	JON WITG
	John Ytunes	Kristian Myrhagen	LAILA LILAND

RETT KOPI
MANDAL KOMMUNE
TJENESTETORVET
Randi Ask, 1/10-14

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kr. sand 7 / 8 -2014	David Flotve Reme	For Mandal Brygge AS Orgnr. 993 422 908
	Erik Edvard Tønnesen	
	John Thunes	For Mandal Samvirkelaget Orgnr. 947 458 825
	Kristian Myrhagen	

SF0217 Elektronisk utgave

JON WIIG

LAILA LILAND

RETT KOPI
MANDAL KOMMUNE
TJENESTETORVET
R. Haak 1/10-14

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
160	1047			kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Mandal 22/8-14	Bjørg Gjedde MANDAL KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
7/8-14	David Flotve Reme	Erik Edvard Tønnesen
	John Thunes	Kristian Myrhagen

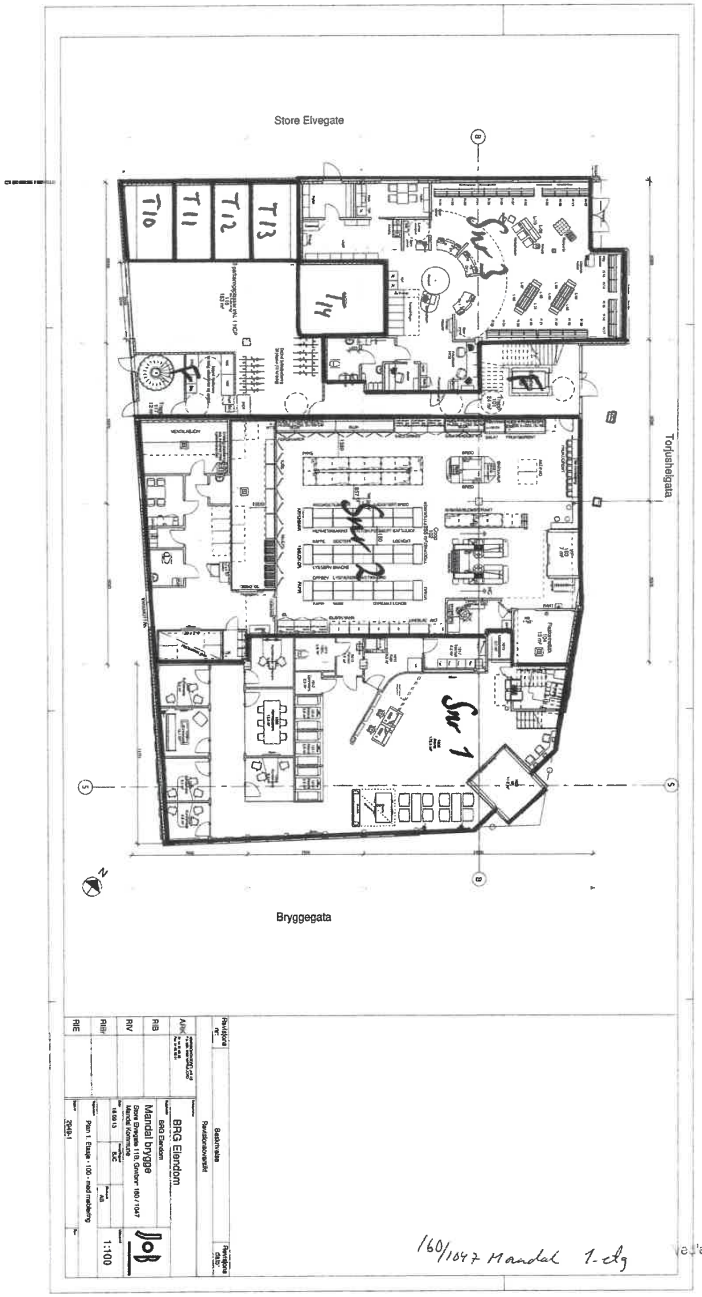
JON WIIG

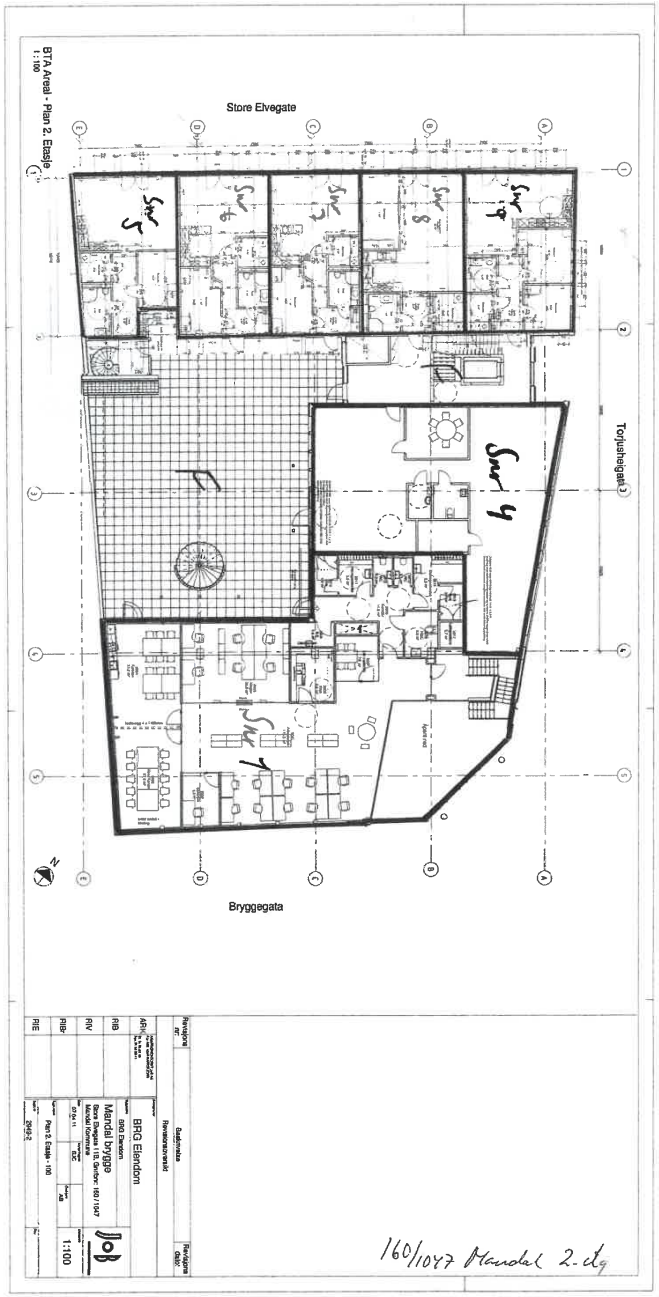
SF0217 Elektronisk utgave

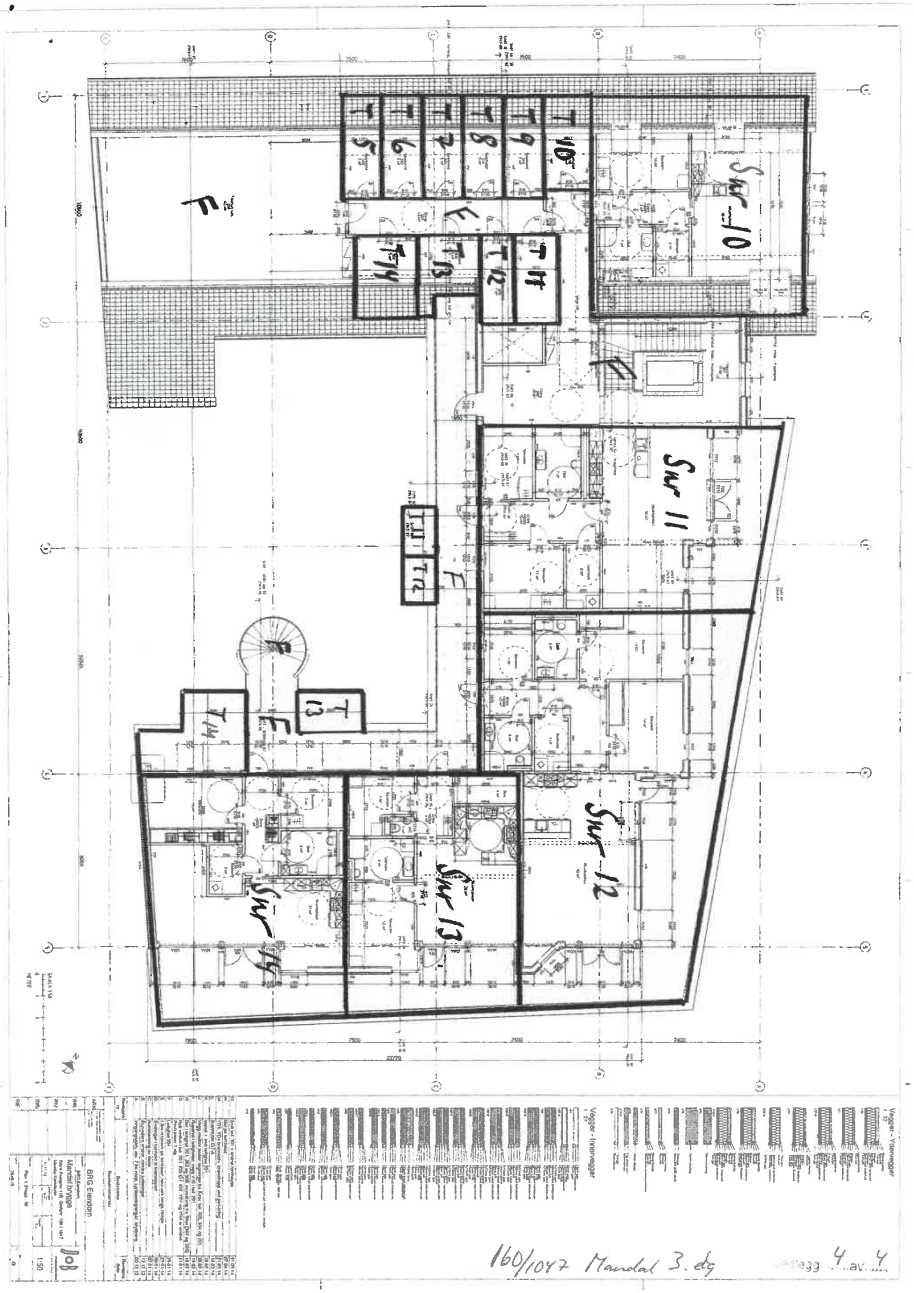
LAILA LILAND

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Vedlegg 1 av 4




BTA Areal - Plan 2. Etasje
1:100
Store Elvegate
Torjusheigata
Bryggegata
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 1
Snr 2
Snr 3
F
Revisjoner
Nr
Beskrivelse
Dato
Revisjonsansvarlig
Hovedprosjekterende
ARK
RIB
RIV
RIBr
RIE
BRG Eiendom
Mandal bygge
Matrikkelnr.: 160/1047
Plan 2. Etasje - 100
1:100
160/1047 Mandal 2. etg
Vedlegg 3 av 4


Snr 10
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
F
T 5
T 6
T 7
T 8
T 9
T 10
T 11
T 12
T 13
T 14
BRG Eiendom
Vegger - Innvendige
160/1047 Mandal 3. etg
Vedlegg 4 av 4

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601910213
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964968519	MANDAL KOMMUNE	Postboks 905, 4509 MANDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Brukenhet	Adresse
060539	LUND REIDUN	H0301	TORJUSHEIGATA 2 D, 4514 MANDAL
090660	LOHNE EVY SVENDSEN	H0303	TORJUSHEIGATA 2 D, 4514 MANDAL
211046	THUNES JOHN		GRENADERVEIEN 15, 4309 SANDNES
270267	JOHANSEN ANNE LISE	H0202	TORJUSHEIGATA 2 D, 4514 MANDAL
260744	USLAND HILDE		POSTBOKS 312, 4503 MANDAL
992569298	CC INVEST III AS		Postboks 346, 4503 MANDAL
070141	REMØY GERD RANDI	H0304	TORJUSHEIGATA 2 D, 4514 MANDAL
947458825	Mandal Samvirkelaget		Postboks 130, 4502 MANDAL
993422908	MANDAL BRYGGE AS		c/o ADB-Senteret AS, Postboks 277, 4503 MANDAL
070774	ÅVIK JAN ØYVIND		SAGAVEGEN 8, 4517 MANDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1002	160	1047

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1092458 Tinglyst: 23.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

29.10.2015 15.36

19/11-15 m. presthus

RETT KOPI
MANDAL KOMMUNE
TJENESTETORVET

Returneres til
Mandal kommune

Begjæring[1] om:

- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
- ☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Snr.
1002	Mandal	160	1047	5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	Se vedlegg	

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	N	6579		6	B	600	B	11	B	852	B								
2	N	4243		7	B	600	B	12	B	1090	B								
3	N	2223		8	B	680	B	13	B	646	B								
4	N	1779		9	B	700	B	14	B	728	B								
5	B	580	B	10	B	590	B												

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 21 890 = nevner: 21 890

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen innebærer:
P-plass, tilleggsdel B til snr. 10 overføres som tilleggsdel B til snr. 5.(i 1. etasje)
Boder i 3. etg, tilleggsdeler bygning:
T. snr. 5 overføres til T snr. 6, T. snr. 6 overføres til T snr. 7, T. snr. 7 overføres til T snr. 8, T. snr. 8 overføres til T snr. 9, T. snr. 9 overføres til T snr. 11, T. snr. 11 overføres til T snr. 12, T. snr. 12 overføres til T snr. 13, T. snr. 13 overføres til T snr. 14, T. snr. 14 overføres til T snr. 5.
PGA skrivefeil i opprinnelig seksjonering endres brøk for snr. 5-10.
Endringene medfører ingen endring i verdirelasjoner som medfører dokumentavgift, kun retting av skrivefeil.
Endring av brøk nevner sameiet.

Dato	Partenes underskrift
	Se vedlegg

SF0217 Elektronisk utgave

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ reseksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ reseksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Mandal 14.04.15 Se vedlegg		

SF0217 Elektronisk utgave

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Mandal, 14.04.15	Annette Reme Reidun Lund

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
160	1047		5-14	Mandal	kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Mandal 7/7-15	MANDAL KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING Bjørg Gjerdsly

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

Vedlegg gnr. 160 bnr. 1047, Mandal
Hjemmelshavere
Og Samtykker til reseksjonering.

Mandal 16.03.2015

S.NR	Hjemmelshaver	Pnr/ orgnr	Signatur
9	CC III– Invest AS ved Knut Haugen	992569298	
8	Anne Lise Johansen	[illegible]	Anne Lise Johansen
1,3,4,[illegible], 6,7,[illegible],[illegible]	Mandal Brygge AS,	993 422 908	JOHN THUNES ERIK EDVARD THUNESEN
5	Jan Øyvind Åvik		
10	Hilde Usland	[illegible]	Hilde Usland
11	Reidun Lund		Reidun Lund
12	Evy Svendsen Lohne	[illegible]	Evy S. Lohne
13	John Thunes	[illegible]	
14	Gerd Randi Remøy	[illegible]	Gerd Remøy
2	Mandal Samvirkelaget	947458825	

JON WIIG

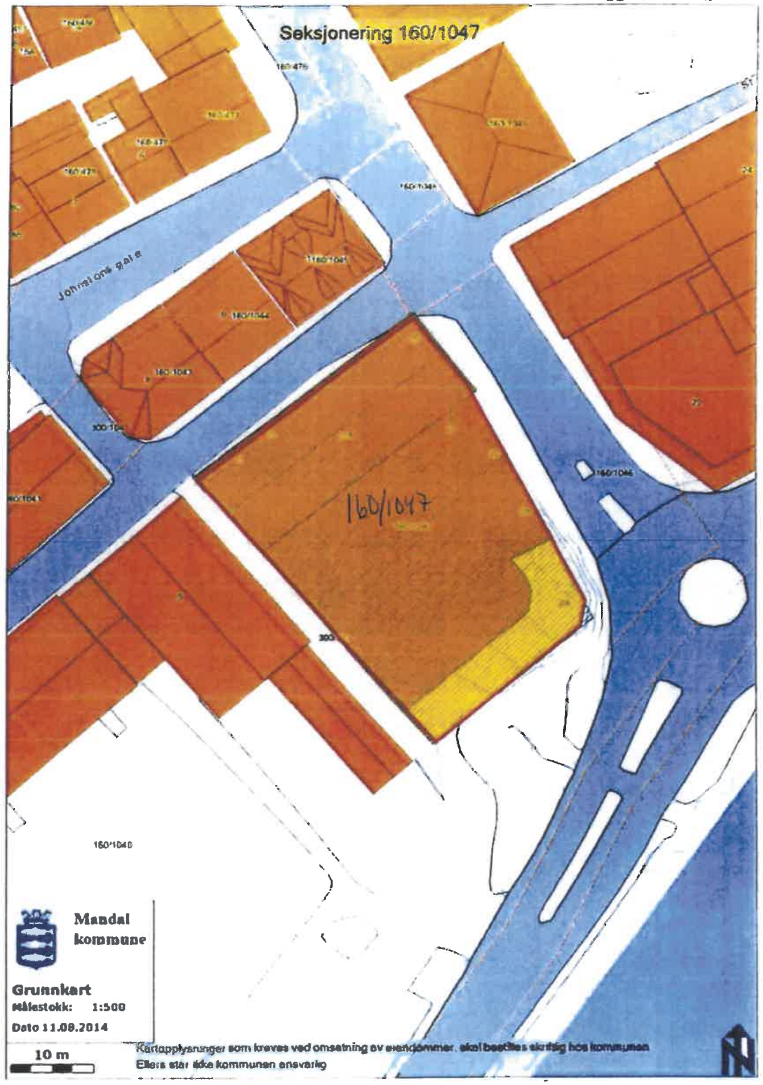
JOHN THUNES

LAILA LILAND

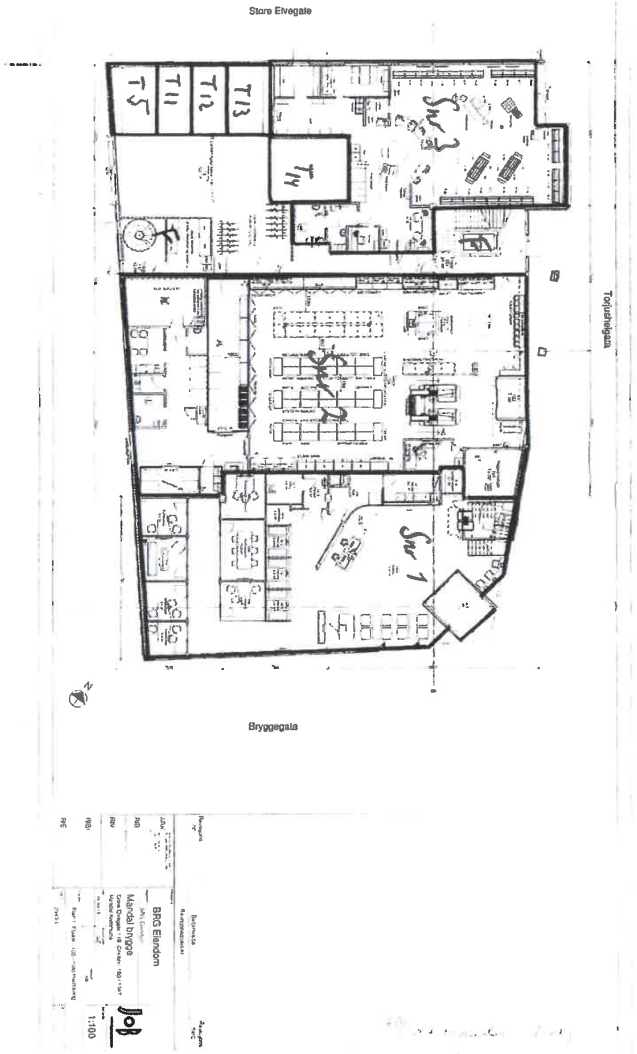
Snr 5 ÅSELENE KLEIVEN

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

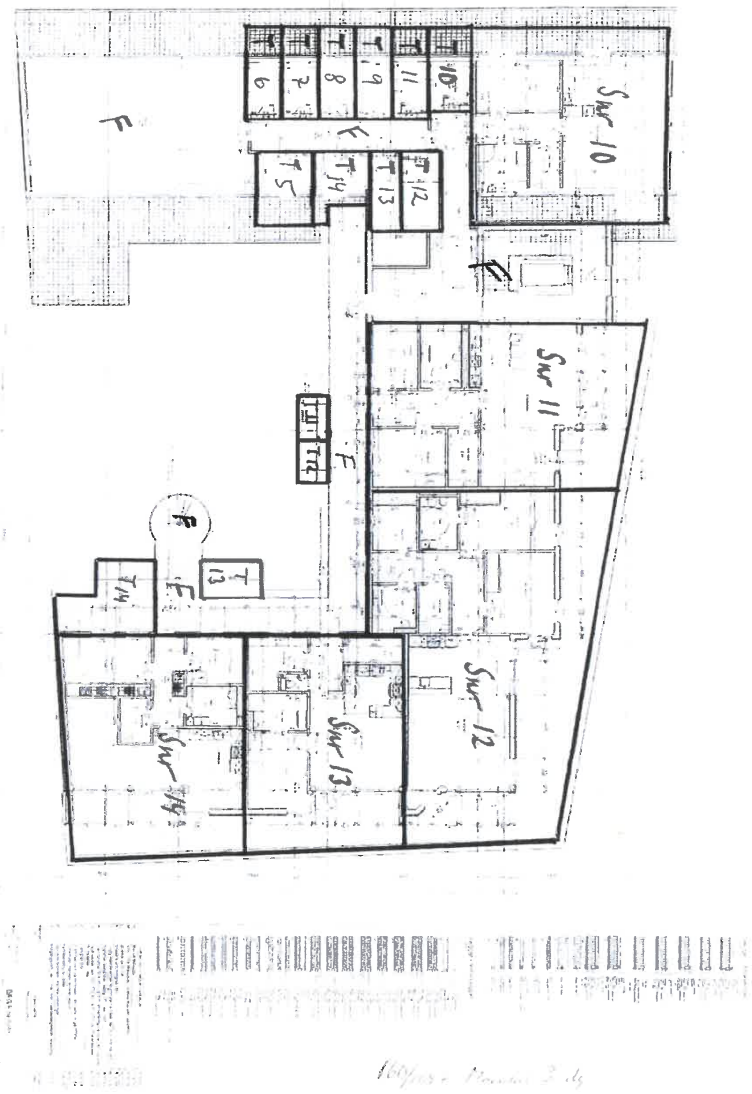
Vedlegg 1 av 3



Vedlegg 2 av 3



Vedlegg 3 av 3



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Mandal Parkering AS	
Adresse: Pb 116	
Postnummer: 4502	Poststed: Mandal
Fødselsnr./Org.nr. 986192026	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 206341 Tinglyst: 06.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Mandal kommune	964968519

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1002	Mandal	160	1500		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)** [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1002	Mandal	160	1047		2

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [7]
4/3-15	

Ordføreren i Mandal

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr. 160, Bnr. 1047, Seksjonsnr. 2
har rett til disponering av 8 parkeringsplasser i
Gnr. 160, Bnr. 1500 (Uranienborg parkeringsanlegg)

Parkeringsrettigheten gjelder ikke bestemt fysiske plasser, men rett til å disponere 8 vilkårlige plasser i anlegget.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Avtale om vederlag vedrørende frikjøpsordning og varig leieforhold i Uranienborg parkeringsanlegg.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Mandal 4/3-15	

Ordføreren i Mandal

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vest-Agder krets

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 3126 1973
Mandal sorenskriverembede 23/10-73

B26

ERKLÆRING

Underskrevne eier av Store Elvegt. 11 B i Mandal kommune erklærer meg herved iflg. brev av 4. oktober 1973 fra Sör- og Vestland sivilforsvarsdistrikt og gjeldende forskrifter for innredning av tilfluktsrom forpliktet til:

- innen 3 - tre - år etter at förste byggetrinn er ferdig og tatt i bruk å bygge/skaffe det påbudte tilfluktsrom på min eiendom.
- eller innen samme frist forpliktet til å ta min forholdsvis beregnede andel av kostnaden i et felles forskriftsmessig tilfluktsrom, plassert i egen eller annen nærliggende eiendom.
- eller innen samme frist skaffe min ovennevnte eiendom tilstrekkelig og kvalifisert tilfluktsrom ved bindende, varig eller midlertidig kontraktfestet bruksrett i annen nærliggende bygning eller annet godkjent anlegg.

Jeg er klar over at ovenstående forpliktelse bl.a. innebærer: Uansett utbygningsrytme, betyr förste byggetrinn den bygning/det anlegg som nå har fått dispensasjon. Annet byggetrinn nestfölgende bygg, tilbygg el.lign. som iflg. forskriftene etter en samlet vurdering er tilfluktsrompliktig. Likeså er jeg klar over at dersom pålegg om innredning av tilfluktsrom ikke etterkommes på tilfredsstillende måte og innen satt frist, kan pålegget bli utfört for min eller brukerens regning mot refusjon med panterett.

Förste byggetrinn påregnes ferdig i desember måned 1974. Forskriftsmessig tilfluktsordning skal derfor ved byggetiltak være påbegynt senest i desember måned 1977.

Denne erklæring gjelder også for alle senere eiere og blir derfor å tinglyse som eiendomshefte.

Mandal, den 22. oktober 1973

Kristian Nordstrøm
Bestyrer

Samvirkelaget Mandal
Egil Eriksen
formann

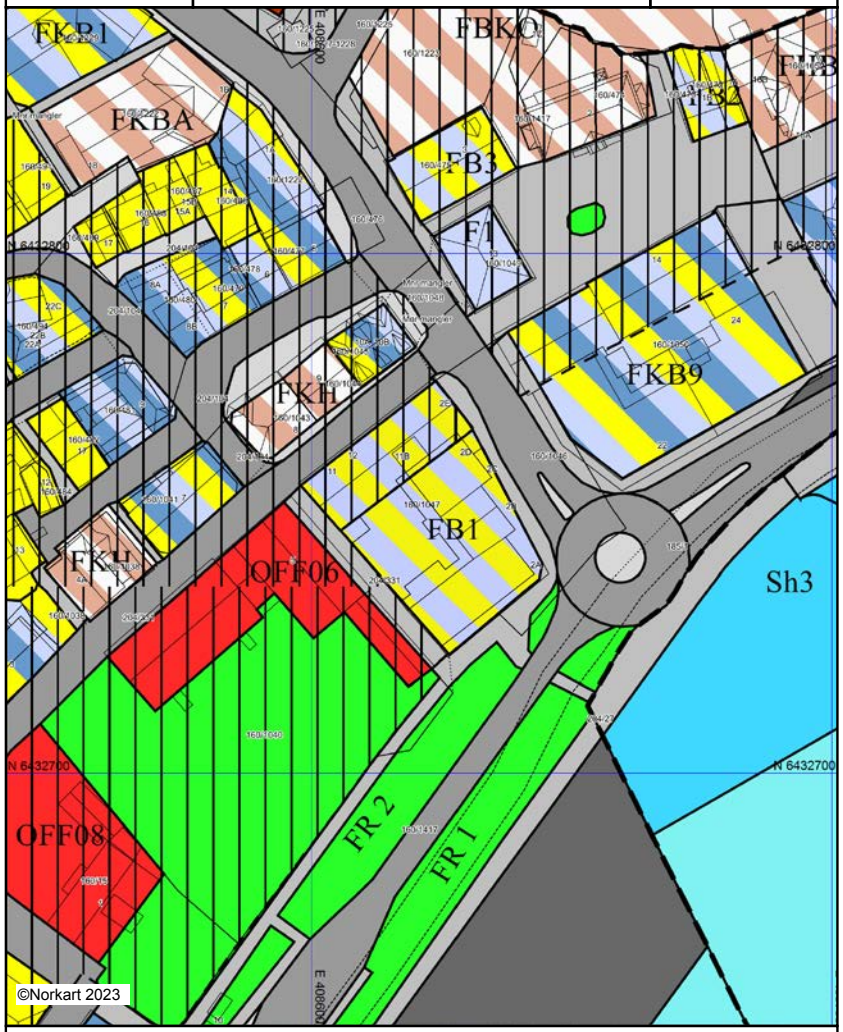
Riktig gjenpart bekreftes
A. Andersen

Reguleringsplankart

Lindesnes kommune

Eiendom: 160/1047/0/2
Adresse:
Utskriftsdato: 28.09.2023
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32



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

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

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.

SØRMEGLEREN

SØRMEGLEREN

sormegleren.no