

Skipperveien 16

Lauervika



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**





Delikat innredet leilighet med stor terrasse på bryggekannten.

OMRÅDE

Lauervika

ADRESSE

**Skipperveien 16,
4550 FARSUND**

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 99 620,-**

Totalpris: **kr 3 589 620,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 120,- per år**

Fellesutgifter: **kr 1 354,-**

Eiendomskatt: **kr 3 788,-**



Primærom: 68 m²

Bruksareal: 71 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Soverom: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1851.8 m²

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

404 08 073

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lister

Alleen 4, 4580 Lyngdal

38 33 18 40

sormegleren.no

SKIPPERVEIEN 16

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 1139, seksjonsnummer 7 i Farsund kommune.

Areal

P-rom: 68 m²

BRA: 71 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal

1. etasje: 71 kvm

Primærrom

1. etasje: 68 kvm Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2

Sekundærrom

1. etasje: 3 kvm Teknisk rom

Tomtetype

Eiet - felles.

Tomtestørrelse

1851.8 m²

Tomtebeskrivelse

Lekeplass på toppen av bygget.

Beliggenhet

Pen leilighet med solrik beliggenhet og utsikt mot Lundervågen. Badeplass i enden av bygget, samt badehuset som ligger på nedsiden av Sundsodden, en kort spaserstur unna. Her kan man vaske i vannkanten, barna kan leke i sanden, det kan bades og ønsker man et svalestup fra 10'rn er det også mulig fra stupetårnet. På sommeren er badehuset en favorittplass for mange. Gangavstand til Farsund sentrum med alle fasiliteter som bl.a. Amfi kjøpesenter, butikker, bakeri, kino, byparken m.m. Kort kjørevei til Listas kilometerlange strender og flotte turområder.

Båthavn rett i nærheten med mulighet for leie/kjøp av båtplass.

Adkomst

Fra Farsund sentrum, kjør Strandgaten mot Fjordhotellet. Leilighetkomplekset ligger ved Lauervika båthavn. Ta avkjørsel til venstre like etter leilighetene på Sundsodden. Leiligheten er merket med salgsskilt fra Sørmeqleren.

Bygningssakkyndig

Severinsen Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

For salg har vi en flott leilighet beliggende i 2. etasje med fin utsikt.

Leiligheten inneholder: Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, 1 bad og vaskerom. Bod i 1 etasje.

Leiligheten har en moderne og god utforming med flere kvaliteter:

- Godt materialvalg - fliser og slitesterk laminat av høy kvalitet. Lettstelte flater.
 - Flott Strai kjøkken med alle hvitevarer integrert. Godt utstyrt - gir rom for en god arbeidsplass.
 - Fliselagt bad med innredning av god kvalitet.
 - Vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg.
-

- Lun og meget solrik terrasse.
- Parkering og bod i lukket anlegg.
- Callinganlegg med videofunksjon.
- Leiligheten kan benyttes som fritidsbolig.

Meld deg på visning. Velkommen!

Standard

Tilstandsrapport

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 Severinsen Takst AS den 06.12.2023, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Innvendig > Overflater - 2: Det er avvik: Det er registrert enkelte sprekker i overgangen vegg/tak, dette gjelder i gangen og på det ene soverommet. På veggen inn mot soverommet er det to mindre hull i veggplaten som ikke er sparklet, men det er tapetsert og malt over. Det flasser av maling på dørlister på badet.

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

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger boligen: Komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber. Kostnad til fiber/tv kommer utenom gellesutgiftene.

Parkering

Parkeringsplass i lukket anlegg. Automatisk portåpner.

Boder og parkering - Det bemerkes spesielt at boder i 1. og 2. etasje (i snr. 22 og 23) samt parkeringsplasser i 2. etasje (i snr. 23 og 24) er midlertidig til bruk for boligseksjonene. Det skal, når eiendommen er ferdig utbygd, besørges at leilighetene får egne p-plasser og boder tinglyst som tilleggsdeler innenfor snr. 22, 23, 24 eller 36. Hjemmelshaver til snr. 22, 23, 24 og 36 skal besørge dette gjennomført.

Forsikringselskap

Landkreditt Forsikring

Polisenummer

35713204

Radonmåling

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

Diverse

Det er callinganlegg med videofunksjon installert i bygget til hver leilighet.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme i alle gulv med unntak av soverommene.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 14 120

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Totalt beløp kr. 17 908,- som inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, målerleie og gebyr for vann- og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 3 788

Eiendomsskatt år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal.

Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, www.skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

72/4865

Felleskostnader inkluderer

Strøm i fellesareal, renhold av fellesareal og løpende vedlikehold. Se vedlagt budsjett for 2023. Telefon og internett er ikke inkludert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 354

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Lauervik Brygge

Organisasjonsnummer

919972734

Regnskap/budsjett

Felleskostnadene har vært uendret i 6 år, og det kan forventes en økning for 2024, endring ikke enda fastsatt. Nåværende hypotese er at felleskostnadene økes med 15 %.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold krever styregodkjenning.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Morten Nygaard

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1099087 - Erklæring/Avtale. Tinglyst: 28.11.2016. Rettighetshaver: GLITRE NETT AS. Org.nr: 982974011. Bestemmelse om rett til å legge høyspent 22 kV jordkabel. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse. Overført fra: 4206-1/1139. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1099119 - Erklæring/Avtale. Tinglyst: 28.11.2016. Rettighetshaver: GLITRE NETT AS. Org.nr: 982974011. Bestemmelse om rett til oppsetting, betjening, vedlikehold og feilretting av nettstasjon. Bestemmelse om rett til nedlegging av kabler i forbindelse med nettstasjonen. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om bebyggelse og beplantning. Overført fra: 4206-1/1139. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1180163 - Seksjonering. Tinglyst: 25.10.2017. opprettet seksjoner: snr: 2. formål: Bolig. sameiebrøk: 62/4865.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen:

Dagboknr.: 1243305 - Bestemmelse om adkomstrett. Tinglyst: 08.11.2017. rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1139 Snr:1
rettighetshaver:Knr:4206 Gnr:1 Bnr:1139 Snr:2-36. Rett til bruk av rømningsvei

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for byggetrinn 1 inkludert 2.etg. Parkering/båtopplag. datert 20.12.2018. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetrinn 2 gjelder leiligheter på toppen. Tegninger kan fås av megler.

Leilighet er del av byggetrinn 1a. I tinglysning for Br 1130 er det inkludert et byggetrinn 1B, 2 ytterligere etasjer. Beslutning om videre utbygging er ikke tatt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2018.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert formål- bolig/båtlager/servicebygg/garasjeanlegg, tilhører reguleringsplan Lauervik småbåthavn datert 1/1139. 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.

Det er regulert inn et bygg til på grusplassen som er i tilknytning til dette bygget.

Sameiet opplyser at leilighet er del av byggetrinn 1A. I tinglysning for Br 1139 er det inkludert et byggetrinn 1B, 2 ytterligere etasjer. Beslutning om videre utbygging er ikke tatt.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 3 490 000

Totalpris

Kr 3 589 620

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 87 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 585,-

Tinglysning av pantedokument kr 585,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 400,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger: kr 99 620,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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/61230082. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 1,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjør- og visningshonorar kr 11.900,-, og annonsering kr 7.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 79 660,00,- inkl. mva.

Selger

Mur i Sør Eiendom AS

Oppdragsansvarlig

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Ansvarlig megler

Anita Cecilie Gabrielsen

Eiendomsmegler

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no

Tlf: 404 08 073

Sørmegleren AS, avd. Lister, Alleen 4

4580 Lyngdal

Tlf: 383 31 840

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.12.2023















Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Skipperveien 16

Nabolaget Kjørestad/Danefjell - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Farøy	17 min
Linje 224, 230, 236, 237, 238	1.2 km
Farsund rutebilstasjon	18 min
Totalt 9 ulike linjer	1.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t 34 min

Skoler

Farsund barneskole (1-7 kl.)	11 min
343 elever, 20 klasser	0.8 km
Farsund ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
202 elever, 18 klasser	0.8 km
Eilert Sundt vgs - Farsund	13 min

Ladepunkt for el-bil

Farsund motorbåtforening	6 min
Jansens Plass - Farsund kommune	13 min

«Godt nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

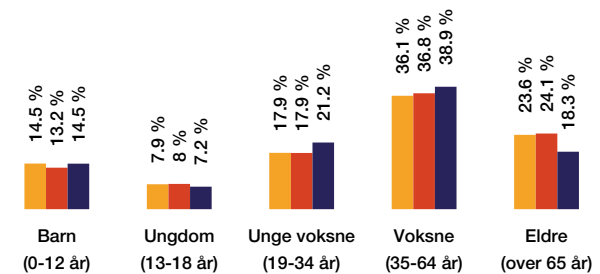
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørestad/Danefjell	910	467
Farsund	3 511	1 858
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Sunde barnehage (0-5 år)	13 min
85 barn	0.9 km
Brøvigs Minde barnehage (0-5 år)	20 min
40 barn	1.4 km
Bjørketun barnehage (0-5 år)	3 min
51 barn	2.6 km

Dagligvare

Coop Extra Farsund	14 min
Post i butikk, PostNord	1 km
Snarkjøp Farsund Torvets Kolonial	14 min

Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

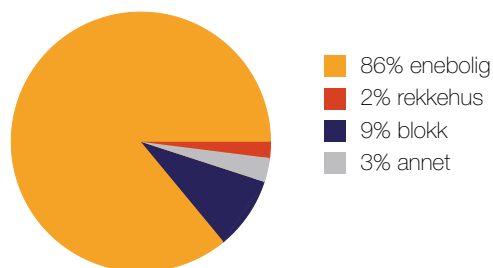
 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

 **Gateparkering**
Lett 85/100

Sport

-  Kjørestad 4 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.3 km
-  Farsund barne- og ungdomsskole 10 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  S.M.A.R.T Trening&Helse 5 min 
-  Trimsenteret 8 min 

Boligmasse



«Trygt, landlig, familie, nærhet til strender, fine lekeplasser, fine naboer, frisk luft, god plass, utsikt»

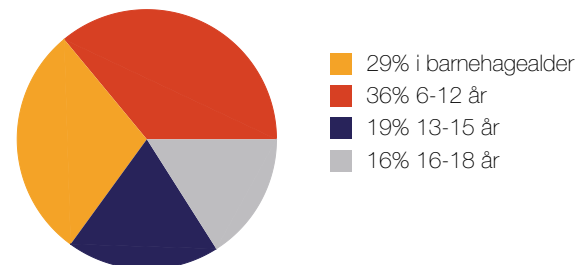
Sitat fra en lokalkjent



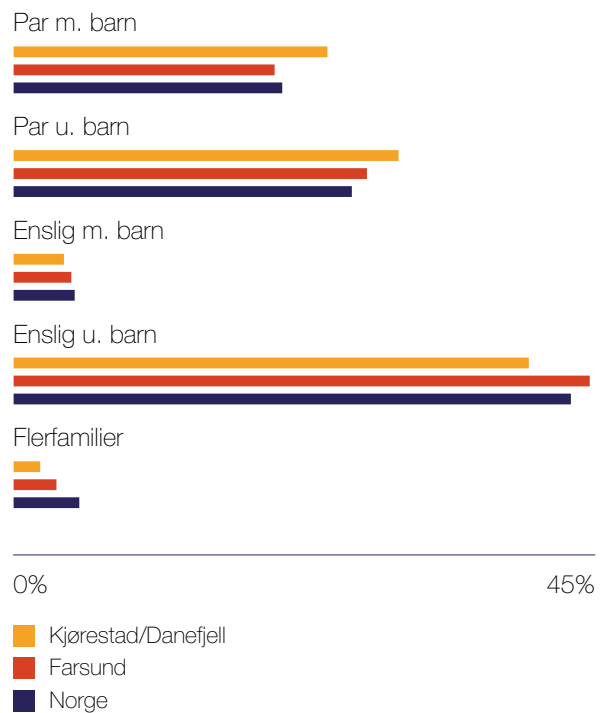
Varer/Tjenester

-  AMFI Farsund 17 min 
-  Apotek 1 Farsund 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

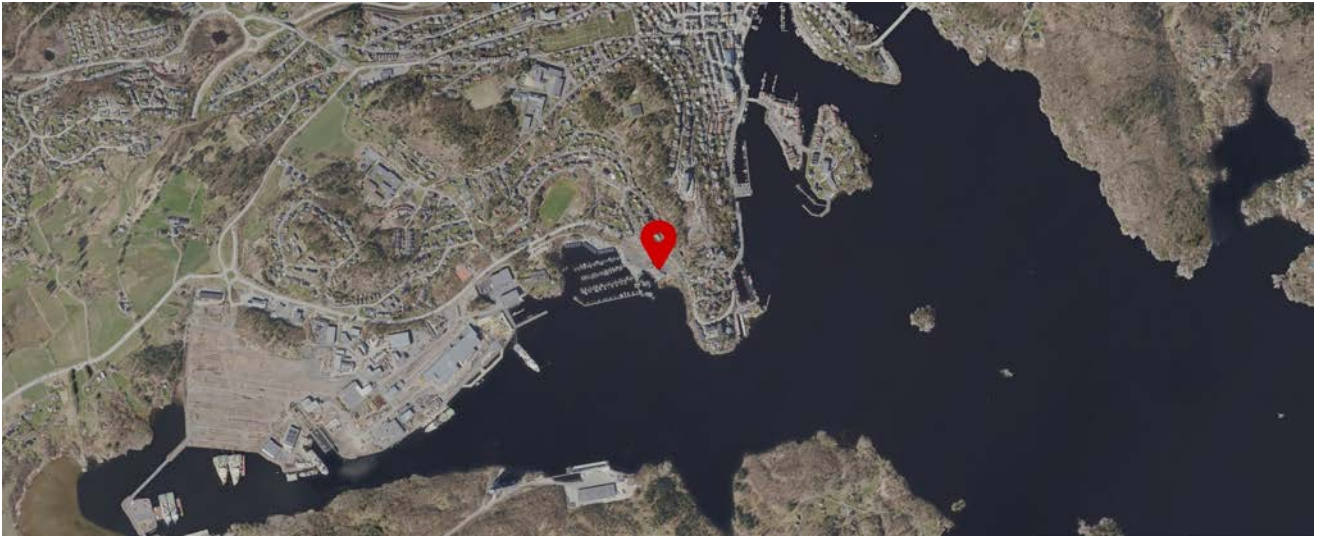


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lister kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Skipperveien 16, 4550 FARSUND

📖 FARSUND kommune

gnr. 1, bnr. 1139, snr. 7

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 71 m²



Befaringsdato: 28.11.2023

Rapportdato: 06.12.2023

Oppdragsnr.: 20026-1265

Referansenummer: ZA1747

Autorisert foretak: Severinsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Alfred Møll



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.

Severinsen Takst AS

Firmaet er lokalisert i Kristiansand kommune, men tar oppdrag i hele Agder. Vi har godkjenning innen taksering av bolig, fritid, Landbruk og Næringseiendommer. Firmaets kunder er private, bedrifter og det offentlige. Kontakt oss for takst på mob. 48291114 eller post@takstmann-severinsen.no

Rapportansvarlig

Alfred Møll

Uavhengig Takstingeniør

alfred@takstmann-severinsen.no

909 24 201



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	71	68	3
Sum	71	68	3

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

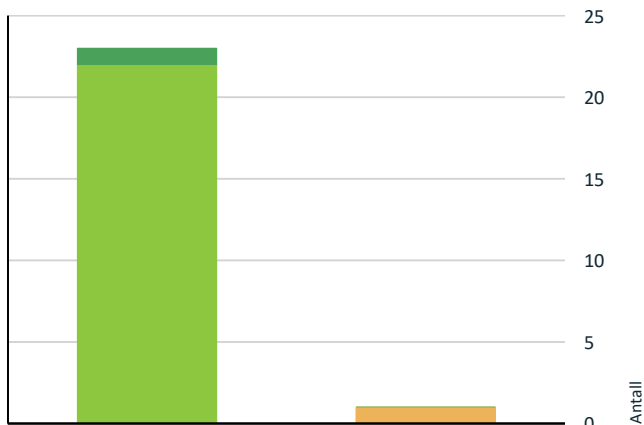
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i leiligheten, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på hele bygget. Boder er påvist av eier og eierforhold er ikke videre kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

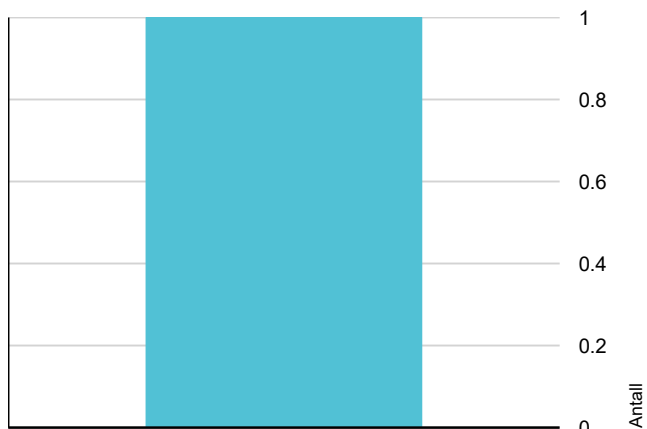
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Standard
Bygningen har en normal god standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Balkongdøren anbefales å justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er bygd i betong og tre. Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



TG 2 Overflater - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte sprekker i overgangen vegg/tak, dette gjelder i gangen og på det ene soverommet. På veggen inn mot soverommet er det to mindre hull i veggplaten som ikke er sparklet, men det er tapetsert og malt over. Det flasser av maling på dørlister på badet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Sparkle og male over.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre hull i vegg som ikke er sparklet.



Sprekker i overgangen tak/vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonspærre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er fra byggeåret og blitt vurdert etter forskriftene som gjaldt da huset ble byggemeldt. Basert på byggeåret skal det være utført uavhengig kontroll på våtrommet og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon på dette hos kontrollør, så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Jeg anbefaler å kontakte utbygger for å få ut denne informasjonen. (kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør)

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig mansjett under klemring, øvrige deler av membranen ligger skjult bak flisene.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

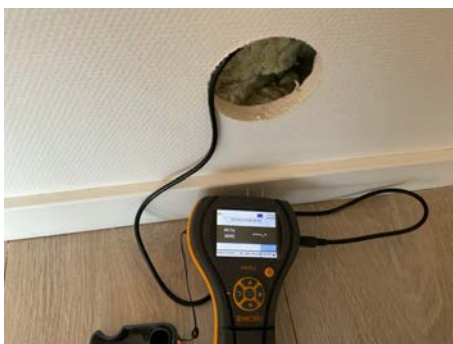
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble boret hull på stuen i veggen bak baderomsinnredningen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over komfyren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Varmtvannstank

Nibe F 470

TG 1 Ventilasjon

Nibe F 470

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i leiligheten.



TG 1 Varmesentral

Nibe F 470



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er fra byggetiden og har automatsikringer. Denne leiligheten har kun vært utleid.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av det elektriske anlegget av en EL-fagmann, da jeg ikke har elektrofaglig kompetanse.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere, sprinkelanlegg og brannslukningsapparat. Utstyret er ikke testet i forbindelse med oppdraget og alder er ikke kjent.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport



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 byggeteknisk 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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	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 begrensninger 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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	71	68	3	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom
Sum	71	68	3		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
2. Etasje	72	4		76	17	
SUM	72	4			17	
SUM BRA	76					

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er ny.

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
28.11.2023	Alfred Møll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	1139		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skipperveien 16

Hjemmelshaver
Farsund Eiendom AS

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
5 598 920	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	20.12.2023		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	13.09.2016		Gjennomgått	5	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 Rapportensammendrag 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 dampspærren 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 branntekniske 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

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 slitasjegrاد:** 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 omsluttete 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 målbar, 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/målbar 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 godkjenning 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/ZA1747>

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

HUSORDENSREGLER FOR Lauervik Brygge Eierseksjonssameie

Vedtatt på sameiermøte 17 / 03_ 2018

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 23.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i fellesområder innendørs.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene, og privatisering av fellesarealene skal unngås. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal skal unngås. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i tråd med tømmereregler i Farsund. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall på avfallsplass. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt seksjonsseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten.

§ 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte sameier til dugnad.

§ 7 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i seksjonen. Det er installert brannalarmanlegg med brannsentral i bygget. Dette er koblet mot sprinkleranlegg og har alarmoverføring til brannvesen. Alle skal ha opplæring i bruk av anlegget.

§ 8 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 9 ERSTATNINGSANSVAR

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

§ 10 HUSDYRHOLD

Husdyrhold, så som det å ha hund eller katt skal avklares med styret i hvert enkelt tilfelle. Den enkelte som har husdyr skal se til at husdyrholdet ikke er til unødig sjenanse for andre beboere.

Farsund 17/3 2018

VEDTEKTER FOR Sameiet LAUERVIK BRYGGE I

(Vedtatt på sameiemøte, den 02.11.17, [justert Mars 2022](#))

1. Sameiets navn

Sameiets navn er: **Sameiet Lauervik Brygge**

2. Sameiegenstand og registrering

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 1 bnr. 925 i Farsund kommune

Sameiet skal registreres i Brønnøysund, Foretaksregisteret, basert på henholdsvis endelig godkjent seksjoneringsbegjæring og stiftelsesdokumenter.

3. Seksjonsinndeling

Eierseksjonssameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. Ved opprettelse av sameiet er det som følger:

S.-nr.	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr.	Formål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggs-areal ⁽⁶⁾
1	B	87		13	B	122		25	N	17		37				49			
2	B	62		14	B	122		26	N	17		38				50			
3	B	61		15	B	122		27	N	17		39				51			
4	B	141	G	16	B	122		28	N	17		40				52			
5	B	120		17	B	122		29	N	17		41				53			
6	B	62		18	B	122		30	N	17		42				54			
7	B	72		19	B	122		31	N	17		43				55			
8	B	140		20	B	122		32	N	17		44				56			
9	B	117		21	B	244		33	N	17		45				57			
10	B	45		22	N	980		34	N	18		46				58			
11	B	93		23	N	92	B	35	N	24		47				59			
12	B	134		24	N	284	G	36	N	960		48				60			
Sum tellere:							4865	= nevner:			4865								

4. Beslutningsmyndighet, formelle posisjoner og signatur

Sameiermøtet er Sameiets øverste beslutningsorgan (**Sameiermøtet**).

Styret, som velges av Sameiermøtet (**Styret**), treffer alle beslutninger som ikke tilligger Sameiermøtet i henhold til loven eller vedtektene for Sameiet, i tillegg til at vedtak i Sameiermøtet er bindende for Styret. Lederen av Styret velges særskilt av Sameiermøtet.

Forretningsfører, som velges av Sameiermøtet (**Forretningsfører**), ivaretar daglig drift og løpende vedlikehold av Eiendommen og følger opp beslutninger truffet av Styret og Sameiermøtet.

Regnskapsfører, som engasjeres av Styret (**Regnskapsfører**) dersom Forretningsfører ikke har formell kompetanse til å forestå regnskapsføring for Sameiet, forestår nødvendig regnskapsføring for Sameiet.

Revisor, som velges av Sameiermøtet (**Revisor**), forestår lovpålagt revisjon av Sameiets årsregnskap.

Signatur for Sameiet: Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, og som er forpliktet til å signere i henhold til formelt gyldige beslutninger truffet av Styret og Sameiermøtet.

Prokura: I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan Forretningsføreren representere Eierseksjonssameiet på samme måte som Sameiestyret ved prokura.

5. Likebehandling og krav til habilitet

Enhver avgjørelse tilknyttet Eierseksjonssameiet skal være saklig begrunnet.

Sameiermøtet, Styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i Sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem eller Forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

6. Sameiernes rettslige rådighet og bruksrett

Den enkelte Sameier rår som eier av sin(e) Eierseksjon(er).

Seksjon 22,23,24 og 36 er planlagt benyttet i tilknytning til varehandel og/eller tjenesteyting.

Alternativt kan seksjon 22 og 36 resekjoneres tilsvarende etasje 2, seksjon 23 og 24 med parkering/opplagsplass og boder.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen Sameier kan erverve mer enn 2 Boligseksjoner.

Overdragelse av seksjon eller utleie av Bruksenhet tilknyttet Sameiet skal meldes til styret.

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av sin(e) Bruksenhet(er), både hoveddel og tilleggsdel(er). Se spesielt §

Den enkelte Sameier har rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, etter Sameierstyrets nærmere bestemmelse.

Bruksenheter og Fellesareal må ikke benyttes på en urimelig måte eller unødvendig til skade eller ulempe for andre Sameiere. Sameiermøtet fastsetter vanlige ordensregler for Eiendommen.

7. Vedlikehold

Den enkelte Sameier skal holde Bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre Sameierne. Alt indre vedlikehold av Bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal eller tilleggsdel som inngår i Bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte Sameier.

Den enkelte Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger integrert i Bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av Bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong/terrasse er seksjonseiers ansvar.

Vedlikehold, herunder stell og renhold, av grunnareal, Fellesarealene og Fellesanlegg besørges og bekostes av Eierseksjonssameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

8. Sameiernes ansvar utad og fordeling av felles kostnader

Den enkelte Sameier hefter for Sameiets ansvar og forpliktelser i forhold til Sameiebrøken.

Felleskostnader skal fordeles mellom Sameierne etter Sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte Bruksenhet, Boligseksjonene eller Næringsseksjonene eller etter forbruk.

Den enkelte Sameier skal betale akontobeløp fastsatt av Sameiemøtet, til dekning av sin andel av Felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak tilknyttet Eiendommen, dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Gjelder også fellesarealer som eventuelt ikke kan benyttes av alle. Eks. felles korridorer ved boligseksjonene, felles kjøreareal mellom seksjonene i 2. etasje.

9. Sameiermøtet

9.1 Generelt

Alle Sameiere har rett til å delta i Sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For Boligseksjonene har også Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av Sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, Forretningsfører og leier av Boligseksjon. Styreleder og Forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En Sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt, som kan tilbakekalles når som helst, og har rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til Sameiermøtet dersom Sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når Sameiestyret finner det nødvendig, eller når minst to Sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet skal ledes av Styrets leder med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være Sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en Sameier som utpekes av Sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Sameierne.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i Sameiermøtets myndighet

Ved avstemninger i saker som bare gjelder boligseksjonene, regnes flertallet etter antall boligseksjoner.

Ved avstemninger i saker som bare gjelder næringsseksjonene, regnes flertallet brøk.

Ved avstemninger i saker som gjelder andre forhold regnes flertallet brøk innen næringsseksjonene.

Eventuelle blanke stemmer medregnes ikke.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av grunnareal, bygningsmasse og faste anlegg, som etter forholdene i Eierseksjonssameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av Fellesarealer til nye Bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av Eiendommen, herunder Seksjon i Eierseksjonssameiet som tilhører eller skal tilhøre Sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere Bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som medfører at det opprettes ny(e) Eierseksjon(er), og dette fører til en økning av det samlede stemmeantall.

- g) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene, hvor verken loven eller vedtektene stiller strengere flertallskrav.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige Sameiere.

9.4 Innkalling til Sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av Styret med skriftlig varsel, som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært Sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom Styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært Sameiermøte kan Sameier, styremedlem eller Forretningsfører kreve at tingretten snarest og for Sameiernes felles kostnad, innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal forhåndsvarsle Sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en Sameier ønsker behandlet i det ordinære Sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære Sameiermøtet behandle:

- a) Styrets årsberetning,
- b) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) Valg av Styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Oppnevne Forretningsfører og/eller Revisor, når dette er aktuelt.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes ut til alle Sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i Sameiermøtet. Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan Sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt Sameiermøte til avgjørelse av forslag, som er fremsatt i møtet.

10. Styret

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøte, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller vedtak av Sameiermøtet.

Styret skal bestående av 1 – 5 medlemmer, hvor av minst 1 skal representeres fra næringsseksjonene, med evt varamedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer skal velges med individuell funksjonstid, for særlig å ivareta hensynet til kontinuitet i Styrets arbeid.

Lederen av Styret skal sørge for at Styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller Forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles.

Styremøter skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i Styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme

utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for Sameiermøtet.

10. Panterett for Sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i Eierseksjon(er) for krav mot den enkelte sameier som følger av sameieforholdet, etter reglene i eierseksjonsloven.

11. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra Sameiestyret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av grunnareal, bygningsmasse eller faste anlegg må ikke utføres uten samtykke fra Sameiermøte med to tredjedels flertall.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på Sameiets Fellesareal kan godkjennes av Sameiestyret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av Sameiestyret før byggemelding sendes.

Sameierne kan ikke sette opp utvendig persiennner, markiser eller andre faste innretninger uten skriftlig forhåndsgodkjennelse av Sameiestyret.

12. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en Sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Sameiestyret pålegge vedkommende å selge Eierseksjonen etter reglene i eierseksjonsloven. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiestyret adgang til å kreve Eierseksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører Sameierens 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 reglene i eierseksjonsloven.

13. Forholdet mellom vedtektene og eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

14. Boder og parkering

Det bemerkes spesielt at boder i 1. og 2. etasje (i snr. 22 og 23) samt parkeringsplasser i 2. etasje (i snr. 23 og 24) er midlertidig til bruk for boligseksjonene. Det skal, når eiendommen er ferdig utbygd, besørges at leilighetene får egne p-plasser og boder tinglyst som tilleggsdeler innenfor snr. 22, 23,24 eller 36

Hjemmelshaver til snr. 22, 23,24 og 36 skal besørge dette gjennomført.

Farsund, den 02.11.2017

PROTOKOLL FRA SAMEIEMØTE

SAMEIET LAUERVIK BRYGGE

Årsmøtet i sameiet ble avholdt søndag 12 mars 2023 klokken 17. 7 av 9 solgte boligseksjoner var til stede, i tillegg til næring seksjonene. De seksjonene som eies av Mur i sør var ikke til representert, men Murisør hadde ikke sendt inn kommentarer til innkallingen som er vedlagt årsberetningen.

1. **Konstituering av årsmøtet**

Det var ingen kommentarer til innkalling og årsmøtet ble konstituert i henhold til vedtektene for sameiet.

2. **Valg av referent og andelseier som skal signere protokoll**

Morten Nygaard (styrets leder) var ordstyrer og ble valgt som referent. Sissi Kydland ble valgt til å signere protokollen.

3. **Styrets beretning.**

Styreformann gjennomgikk styrets aktiviteter siden forrige årsmøte. Styrets beretning er vedlagt protokollen. Det var ingen kommentarer fra andelseierne.

4. **Regnskap 2022 og budsjett for 2023.**

Regnskapet for 2022 ble gjennomgått. Styret ble bedt om å undersøke årsaken til høye bankgebyr, ellers var det ingen kommentarer til regnskapet. Sameiet har nå over 176 000 kroner i oppsparte midler som reserve for framtidige utgifter.

Forslag til budsjett for 2023 ble presentert. Styret anbefaler at vi opprettholder innbetaling til felleskostnader på dagens nivå, men vil følge nøye med kostnadsutviklingen gjennom året.

Det er veldig sannsynlig at vi må øke felleskostnadene neste år, og styret fikk fullmakt til å øke felleskostnadene fra januar 2024 ved behov. Andelseierne vil få en vurdering av kostnadsutviklingen i 2023 før en endring blir gjennomført.

Det ble stilt spørsmål ved om vi skal skifte vedlikeholds leverandør for dørene på bygget. Årsmøtet er enig om å prøve ut den etablerte avtalen i år og ta saken opp til ny vurdering neste år.

Det ble besluttet å endre vaskeintervall av fellesarealer til hver annen uke for å redusere kostnader til renhold. Det er ønske om at leverandør av vasketjenester har en kontroll liste som viser når vasking er gjennomført.

5. **Valg av regnskapsfører**

Regnskap og Revisjon Farsund har i løpet av året blitt kjøpt opp av BDO as. Vi har enda ikke etablert noen avtale med BDO for regnskapsoppfølging. Styret har undersøkt lokale alternativer til BDO og Lista regnskapslag synes å være et godt alternativ. Styret fikk fullmakt til å gå i dialog med Lista regnskapslag med intensjon om å inngå avtale med dem som regnskapsfører for sameiet.

6. **Valg av styre og styrets leder**

Brit Elin går ut av styret og sameiet takker Brit Elin for innsatsen. Steinar Charman overtar hennes plass. Roberto, John Arvid og Morten fortsetter i styret. Morten Nygaard ble gjenvalgt som leder for styret.

7. **Revisjon av HMS plan og internkontroll**

Styret vil i etterkant av årsmøtet sende ut en oppdatert HMS plan for sameiet. Det er viktig at den enkelte beboer setter seg inn i internkontrollrutinene og tar ansvar for sin egen leilighet. En fungerende internkontroll ligger til grunn for den forsikringsavtalen vi har for Lauervik brygge. I tillegg til rutiner for internkontroll vil HMS planen vise en oversikt over

kontroll med sikkerhetskritisk utstyr. Ordensregler vil også bli oppdatert og inkludere reglene for søppelhåndtering i Farsund kommune.

8. Dugnad

Det blir planlagt dugnad 10. juni 2023. Alle i sameiet oppfordres til å delta. Alle bes om å komme med innspill til styret om hva vi skal gjøre på dugnaden. Det ble foreslått å vurdere å henge opp manuelle brannslukkere i 2. etasje, i tillegg til den fastmonterte brannslukkingen som er installert i parkeringshallen. Styret vil vurdere dette i forbindelse med årets dugnad.

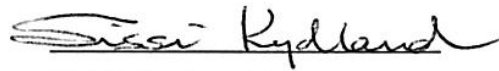
9. Eventuelt

- a. **Ivaretagelse av fellesarealer.** Vi har et felles ansvar for å sikre at vi tar vare på fellesskapets eiendom. Det innebærer for eksempel at dersom man skulle være uheldig og lage et merke på veggen i korridoren er det fint om man selv tar ansvar for å fjerne merket etterpå. Det er også fint om vi kan feie litt sand på våre egne parkeringsplasser en gang iblant, så vi trekker mindre smuss inn i gangene.
- b. **Vifter på taket.** En av viftene på taket (avtrekk fra komfyrer) hadde blåst av og vi må få reparert dette. Det er også avdekket korrosjonskader på taket knyttet til ventilasjonsanlegget. Styret tar det mot leverandør som er reklamasjonssak.
- c. **Skjeggkre** er oppdaget på huset, og styret vil kjøpe inn feller til alle leilighetene slik at vi kan få kartlagt omfanget av problemet.
- d. **Sperring inn på parkeringsareal ved søppelkasser.** Det ble foreslått å vurdere å sette opp en ekstra søyle for å forenkle adkomst til taket.

Farsund 20. april 2022



Morten Nygaard – styrets leder



Sissi Kydland - andelseier

Årsregnskap 2022

Sameiet Lauervik Brygge

Resultatregnskap

Sameiet Lauervik Brygge

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		<u>285 342</u>	<u>302 776</u>
Sum driftsinntekter		<u>285 342</u>	<u>302 776</u>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 500	0
Annen driftskostnad		<u>208 999</u>	<u>255 367</u>
Sum driftskostnader	3	<u>214 499</u>	<u>255 367</u>
Driftsresultat		<u>70 843</u>	<u>47 409</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		<u>633</u>	<u>115</u>
Resultat av finansposter		<u>633</u>	<u>115</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>71 476</u>	<u>47 525</u>
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
Årsresultat	2	<u>71 476</u>	<u>47 525</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>71 476</u>	<u>47 525</u>
Sum overføringer		<u>71 476</u>	<u>47 525</u>

Balanse

Sameiet Lauervik Brygge

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Maskiner og anlegg		22 000	0
Sum varige driftsmidler		<u>22 000</u>	<u>0</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		<u>22 000</u>	<u>0</u>
Omløpsmidler			
<i>Varer</i>			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		0	22 681
Sum fordringer		<u>0</u>	<u>22 681</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		210 121	161 072
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>210 121</u>	<u>161 072</u>
Sum omløpsmidler		<u>210 121</u>	<u>183 753</u>
Sum eiendeler		<u>232 121</u>	<u>183 753</u>

Balance

Sameiet Lauervik Brygge

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		223 784	152 785
Sum opptjent egenkapital		<u>223 784</u>	<u>152 785</u>
Sum egenkapital	2	<u>223 784</u>	<u>152 785</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 518	30 968
Annen kortsiktig gjeld		2 820	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>8 337</u>	<u>30 968</u>
Sum gjeld		<u>8 337</u>	<u>30 968</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>232 121</u>	<u>183 753</u>

28.02.2023

Styret i Sameiet Lauervik Brygge

Morten Nygaard
styreleder

Brit Elin Vidringstad
styremedlem

John Arvid Abrahamsen
styremedlem

Roberto Carpagnano
styremedlem

Noter til regnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Driftsinntekter består av viderefakturert felleskostnader.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. .

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Sameie har i 2022 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Egenkapital

Per 31.12 består sameie av 12 seksjoner. Utgiftene (andre driftskostnader) utlignes på sameierne gjennom året ved at sameierne faktureres for andel av felleskostnadene. Overskudd tilføres annen egenkapital.

Note 3 Spesifikasjon av driftskostnader etter art

	2022	2021
Tv og internett	-5 818	59 047
Vakmester/ renhold	44 241	41 862
Serviceavtale heis	11 354	19 876
Brannalarmer/ add Secure	23 557	11 144
Driftsmateriell	1 310	2 097
Repr. og vedlikehold bygning/ annet	15 678	29 405
Forrettingsfører	35 813	42 273
Forsikringer	35 232	19 5420
Strøm fellesareal	34 725	22 907
Bankgebyr	2 749	6 607
Brøyting/ strøing	10 438	11 750
Avskrivninger	5 500	0
Sum driftskostnader	214 499	255 367

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I LAUERVIK BRYGGE SAMEIE

Med henvisning til sameiets vedtekter innkalles det til ordinært årsmøte i Lauervik sameie den 12. mars 2022 klokken 17.00. Møtet vil finne sted i entreen i 1. etasje. Alle tar med egen stol 😊.

Varsling av årsmøtet ble sendt ut tidligere i februar, og andelseiere ble bedt om å komme opp med eventuelle innspill til agenda. Styret har ikke mottatt slike innspill og foreslår derfor følgende agenda for årsmøtet.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering av årsmøtet
2. Valg av referent og andelseier som skal undertegne protokoll
3. Styrets beretning – oppsummering av året som gikk
4. Regnskap 2022 og budsjett 2023
5. Valg av regnskapsfører
6. Valg av styre og styrets leder
7. Oppdatering av HMS plan og internkontroll
8. Dugnad
9. Eventuelt
 - a. Ivaretagelse av fellesarealer

Eiere som representeres ved fullmektig må framlegge skriftlig fullmakt.

Farsund 27. februar 2023

Morten Nygaard
Styreformann

Ad. Punkt 3 – Styrets beretning

Styret har avholdt 3 styremøter i 2022.

Styrets aktivitet siden sist årsmøte bærer preg av at vi har fått etablert sameiet på en god måte.

I år fikk vi nye medlemmer i sameiet – Rita og Steinar Charman flyttet inn i 2. etasje og det er veldig hyggelig med nye sameiere på bygget.

Styrets fokus har vært på å følge opp driften av sameiet. Av saker som har vært behandlet i styret kan nevnes;

- Oppfølging av kostander, med spesielt fokus på strømkostander.
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Oppfølging av kvalitet i internettjenester fra Altiboks
- Skade på kloakkanlegg. Ei mus hadde kost seg og gnaget av ei ledning i pumpestasjonen for kloakkanlegget. Dette ble en forsikringssak, vi fikk dekket kostnadene til reparasjon.
- Dører med dørautomatikk. Det har vært mye aktivitet mot leverandører av dørene på huset i forbindelse med feil på installasjon og gjentagende reparasjoner. Vi kom til forlik med Certego i forhold til en regning vi mente vi ikke skulle betale, men det har vært en tung prosess. En av årsaken til at dette ble vanskelig er at det er mange firma som har vært involvert i leveranse og installasjon av dørene.
- 5-års reklamasjonsfrist. Vi fikk gjennomført en inspeksjon av fellesområdene, og det er fremdeles aksjoner som ikke er tatt. Lekkasjer i parkeringshallen er fremdeles ikke reparert av MuriSør.
- Dialog med Farsund kommune i forbindelse med erosjon rundt brua i Fantebukta. Denne er i ferd med å rase sammen. Vi har enda ikke fått noen løsning her, og det er usikkert hvordan kommunen vil prioritere saken. Dette er kommunalt område – utenfor sameiet, og vi har lite vi skulle ha sagt om ikke kommunen gjør tiltak. Sameiet kan ikke bære kostnader med å få dette reparert.
- Planlegging av dugnad
- Budsjett for 2023

Som det framgår nedenfor, har styret fortsatt prioritert opparbeidelse av likviditeten for sameiet for framtidige utgifter eller investeringer. Vi har valgt dette framfor å redusere de månedlige felleskostnadene for den enkelte beboer marginalt. Vi har nå 176000 kroner på sparekonto som er tilgjengelig for ekstraordinære kostnader i tråd med sameiets prioriteringer.

Med henvisning til protokoll fra sist årsmøte er status på punktene under eventuelt som følger;

- a) Vi har gjort noen innledende undersøkelser ift installasjon av solcelle paneler på taket a sameie, men har foreløpig konkludert at vi ikke går videre med saken.
- b) Oversikt over løpende oppgaver er utarbeidet og ble benyttet under årets dugnad

Morten Nygaard
Styreformann

Ad. Punkt 4 - Regnskap 2022 og budsjett 2023

Vi har i løpet av året satt av 30 000 kroner på sparekonto for dekning av framtidige ekstraordinære kostnader, dette er 18 000 kroner under budsjett. Vi har også ellers et positivt resultat. Vi har nå 176 000 kroner i oppsparte midler på sparekonto.

Vi har klart å holde felleskostnadene uforandret siden oppstart, men ser at dette videre kan bli krevende. Budsjettet for 2023 er gjort opp med et underskudd på 39 000 kroner, men vi ser at vi tidligere år også har evnet å holde kostnadene lavere enn budsjettet. Styret anbefaler at vi opprettholder innbetaling til felleskostnader på dagens nivå, men vil følge nøye med kostnadsutviklingen gjennom året.

Vi ser det som veldig sannsynlig at vi må øke felleskostnadene neste år, og ber om fullmakt til å gjennomføre dette fom. Januar neste år. Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon når vi får bedre innsikt i kostnadsutviklingen i år.

Vi har fått inn en ny større kostnad på budsjettet ift vedlikehold av de automatiske dørene på huset. Det er krav til at disse skal kunne åpnes ved strømbrydd, og er utstyrt med en batteripakke som skal ivareta dette. Disse må skiftes hvert annet år for å møte forskriftskrav.

Budsjettoppsettet er tilpasset regnskapsoppsettet for å gjøre det enklere å se sammenheng mellom regnskap og budsjett.

Forslag til budsjett for 2023 er vedlagt i vedlegg 1.

Endelig regnskap er ikke ferdigstilt og vil bli ettersendt når det foreligger.

Ad. Punkt 5

Regnskap og Revisjon Farsund har i løpet av året blitt kjøpt opp av BDO as. Berit har sluttet i selskapet og Frank går av med pensjon senere i år. Vi har ikke etablert noen avtale med BDO for regnskapsoppfølging, og BDO mener den avtalen vi har med Regnskap og Revisjon Farsund er gjeldene. I og med at både Frank og Berit nå slutter, må vi i realiteten etablere nye relasjoner til regnskapsfører.

Styret har undersøkt alternativer til BDO som regnskapsfører og Lista regnskapslag synes å være et godt, lokalt alternativ. De har kontor i Vanse og jobber med lokale kunder i kommunen. De har bekreftet at de vil ha kapasitet til å ivareta regnskapsansvaret for oss. Det er ikke et alternativ for styret å ivareta denne oppgaven selv.

Styret ber om årsmøtets fullmakt til å undersøke mulighetene videre med den intensjon å inngå avtale med dem om føring av sameiets regnskap.

Ad. Punkt 6

I henhold til vedtektene skal styret være sammensatt av representanter fra både boligdel og næringsdel. John Arvid er representant for næringsdelen.

Brit Elin, John Arvid og Morten har sittet i styret siden oppstart. Roberto kom inn i styret i 2021. Det er ønskelig med en viss fornying i styret over tid, og Brit Elin stiller sin posisjon til disposisjon, dersom andre er villige til å tre inn. Dette har Steinar Charman sagt seg villig til å gjøre. Styret fremmer derfor det forslag at Steinar overtar i styret som erstatning fra Brit Elin fra og med årsmøtet i 2023. Stor takk til Brit Elin for innsatsen i styret i så mange år!

Styret ber om sameiermøtets tilslutning til følgende styreoppsett fra 2023; Morten Nygaard, John Arvid Abrahamsen, Roberto Carpagnano og Steinar Charman.

Morten Nygaard kan fortsette som styrets leder om sameiemøtet ønsker det.

Ad. Punkt 7 Revisjon av HMS plan og internkontroll.

Lauervik Brygge Sameie har etablert HMS plan og rutiner for internkontroll. Rutiner for internkontroll i sameiet og hos den enkelte beboer er viktig, og er et vilkår i den felles forsikringen sameiet har.

Styret arbeider med å oppdatere HMS planen og rutinene for internkontroll. Den reviderte HMS planen vil bli distribuert sammen med referatet fra Årsmøtet

Ad. Punkt 8- Dugnad

Vi kaller inn til dugnad i løpet av våren. Det er forventet at alle beboere bidrar til å etablere og vedlikeholde et godt bomiljø i Lauervik. Tentativ dato for årets dugnad er satt til 14. juni.

Ad. Punkt 9 – Eventuelt

a) Ivaretagelse av fellesarealer

Vi har fremdeles ingen vaktmester ansatt, og alle bidrar på den årlige dugnaden med å gjøre nødvendig vårarbeid for å ha det fint rundt blokka. Enkelte beboere har tatt et eget ansvar for gressklipping, snømåking og strøing mm, dette er veldig bra og settes stor pris på.

Vi har alle et felles ansvar for å sikre at vi tar vare på fellesskapets eiendom. Det innebærer for eksempel at dersom man skulle være uheldig og lage et merke på veggen i korridoren er det fint om man selv tar ansvar for å fjerne merket etterpå. Hvis vi ikke selv tar ansvar, er konsekvensen både at det blir mindre trivelig rundt oss, og at vi risikerer økte kostnader i form av vaktmestertjenester eller lignende. Det er også fint om vi kan feie litt sand på våre egne parkeringsplasser en gang iblant, så vi trekker mindre smuss inn i gangene.

Vi har ingen ansatte til å plukke søppel og ei båthavn som nabo. Det innebærer risiko for at det i sesongen kan bli litt rufsete i nærområdet. Sameiet totalt sett – både boligdel og næringsdel – må sikre at vi opprettholder den standarden vi ønsker.

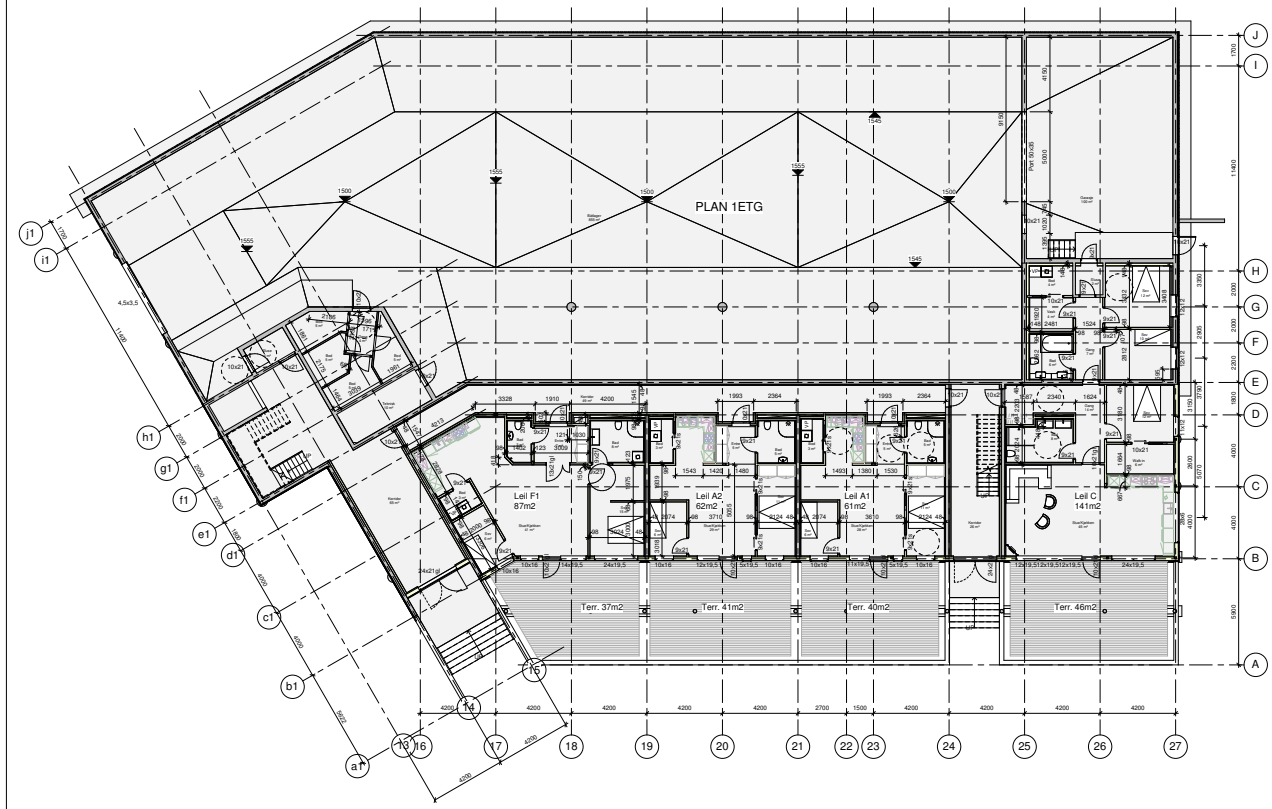
Tenk på Lauervik Brygge som ditt eget (det er det det er 😊).

Vedlegg 1, budsjett 2023

Budsjett 2023
 Sameiet Lauervik Brygge
 Fra dato: 01.01.2023
 Til dato: 31.12.2023

Akkumulert

Kontonr	Kontonavn	Resultat 2021	Resultat 2022	Budsjett 2023
3150	Felleskostnader	255 924	255 924	255 924
	Fakturert Næringsdelen	2 301	16 980	3 500
3201	Billading		4 302	5 000
3202	Tv og internett	44 551	8 136	
	Sum inntekter	302 776	285 342	264 424
6340	Lys, varme	22 907	34 726	35 000
6350	Brøyting/feiing	11 750	10 438	10 803
6360	Renhold	41 862	44 241	45 789
	Sum kostnader lokaler	76 519	89 405	91 593
6500	Mindre anskaffelser	0	0	0
6560	Rekvisita	2 098	1 311	1 357
	Sum kostnadsført verktøy/inventar mv	2 098	1 311	1 357
6600	Serviceavtale heis	19 876	11 354	11 751
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	13 474	13 946
6630	Sprinklerkontroll	6 250	0	13 228
6640	Add Secure	0	10 477	5 241
6650	Brannalarm abonnement	11 144	13 081	13 539
6660	Serviceavtale Elias 1987 (septikk anlegg)	0	0	12 000
6670	Årlig service og vedlikehold Nygaard	0	0	12 838
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	5 632	5 500	5 693
6690	Vedliholdsavtale dører			36 433
	Sum reparasjon og vedlikehold	42 902	53 886	124 667
6700	Honorar regnskap	42 273	35 814	37 067
6720	Meglerhonorar forsikring	3 523	0	3 600
	Sum fremmedtjenester	45 796	35 814	40 667
6895	Annen kostnad	6 377	1 772	1 834
	Sum kontorkostnader	6 377	1 772	1 834
6900	TV/ Internett	59 048	-5 818	0
	Sum telefon porto mv	59 048	-5 818	0
7500	Forsikringspremie	16 019	35 232	36 652
7740	Ørediff		147	
7770	Bank og kortgebyr	6 607	2 750	7 000
	Sum andre driftskostnader	22 626	38 129	43 652
	Sum driftskostnader	255 366	214 499	303 770
	Driftresultat	47 410	70 843	-39 346
8050	Annen renteinntekt	115	633	0
	Overført til egenkapital	47 525	71 476	-39 346

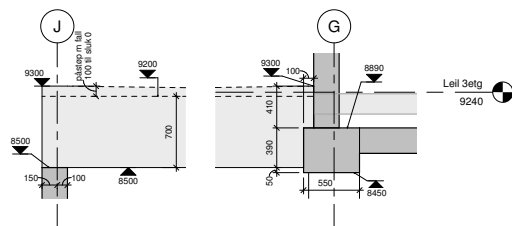


1 Leil 1etg
1 : 100

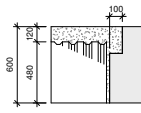
002	1277
Mur i sør	
Lauvervik - byggetrinn 1	
Nybygg	
Arb.tegn 13.09.16	
1 : 100	
Rev J - 01.09.17	SOM BYGGET
Rev I - 30.06.17	Slagretning dører i sluse
Rev H - 16.06.17	Lagi inn kjøkkentegninger fra Strai
Rev G - 31.05.17	Kondusluser med falligheter
Rev F - 10.05.17	Flislagtning A1 og A2
Rev E - 25.04.17	Målstatt skillevegger
002	J
Plan 1etg	



01.09.2017 12:46:58



2 Detalj opplegg SD 3etg
1 : 25

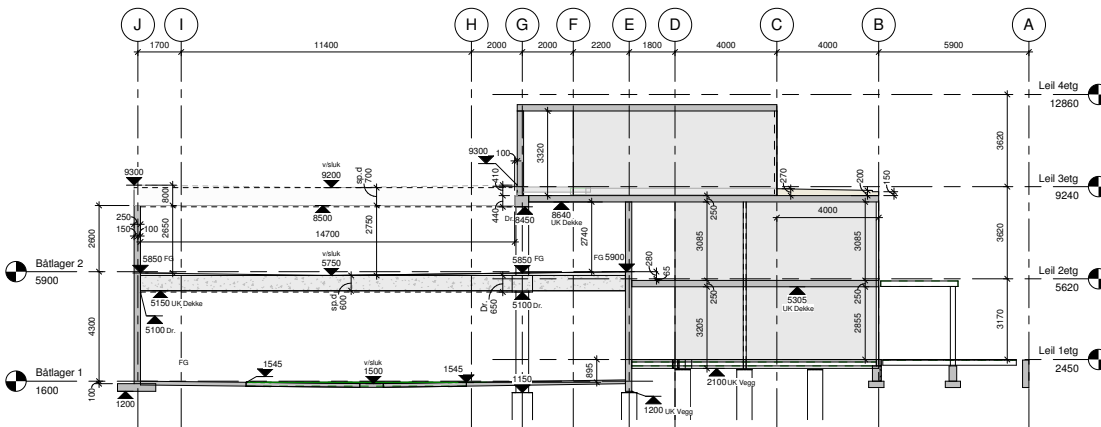


3 Detalj fra Spanform
1 : 20

ALLE MÅL I MM
 BETONG: B30
 FASTHETSKLASSE: M60
 BESTANDIGHETSKLASSE: XC 2
 EKSPONERINGSKLASSE: NORMAL KONTROLL
 STÅLKVAL: B500C
 NOM.OVERDEKN: 35
 MOT GRUNN: 50
 BØYELISTE: s ?

FORUTSETNING:
 DEKKEFORSKALING SKAL STÅ
 I MIN. 3 UKER ETTER UTSTØPNING.
 EVENT. KAN STØTTER ETABLERES
 I SAMARBEID MED RIB.

**RADONSIKRES MED MEMBRAN OG
 RADONBRØNNER SE
 BYGGFORSKBLAD: 520.706.**



1 Snitt 1-3etg m bæring
1 : 100

TEGN NR	007						
O. NR	1277						
PROSJEKT	Mur i sør						
	Lauervik - byggetrinn 1						
FASE	Nybygg						
TYPE	Arb.tegn 080916						
DATE	-						
FL.	<table border="1"> <tr> <td>HL</td> <td>Se figurer</td> </tr> <tr> <td>SIGN</td> <td>TK</td> </tr> <tr> <td>KTR.</td> <td>RP</td> </tr> </table>	HL	Se figurer	SIGN	TK	KTR.	RP
HL	Se figurer						
SIGN	TK						
KTR.	RP						
TEGN NR	007						
TEGN	Snitt						
	D						
<small>PLANAS AS 13070000 Rør Pedersen Havneveien 12, 13 4612 Kollanstrand</small>							
<small>TE: 98 17 74 70 Faks: 98 17 74 79 E-post: post@planas.no</small>							

01.09.2017 10:41:50



PS PLAN INGENIØR ROAR PEDERSEN AS
4 etg Vesterveien 15B
4613 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
2012/2730 - 22846/2018
1/925/JAHO

Deres ref.:

Dato:
20.12.2018

Ferdigattest byggetrinn 1 - Gnr/bnr 1/1139

Eiendom: Gnr 1, bnr 1139

Byggeplass: Lauervik

Tiltakshaver: Farsund Eiendom AS

Søker: PS Plan AS

Tiltakets art: Nybygg
(pbl kap 20)

Planlagt bruk/formål: Bolig/parkering/
båtopplag

Søknadsdato: 20.12.2012/24.11.2014/

Vedtaksdato: 3.04.2013

Det gis ferdigattest for byggetrinn 1 inkludert 2.etg. parkering/båtopplag.

Etter anmodning, og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. byggesaksforskriften, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere tillegg.

Med vennlig hilsen

Jan Hornung
Enhetsleder



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2011/1533
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Kjersti Skiple Verdal

Saksgang

Teknisk utvalg

Saksnr

11/150

Møtedato

22.09.2011

Reguleringsendring av plan for Lauervik småbåthavn gnr/bnr, 1/658 m.fl.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 å foreta en mindre vesentlig endring av reguleringsplanen for Lauervik småbåthavn vedtatt 24.01.06. Følgende endringer gjøres;

1. I planbestemmelsene:

- a. Pkt 3.3 endres til; *"Det skal være en avstand på minimum 2 meter fra bryggekant til boligbebyggelse. Boligbebyggelse skal avtrappes i front der bygget trekkes innminimum 4m for hver etasje. For annenhver etasje kan det tillates at avtrappingen utføres med utenpåhengte balkonger. Underforstått går avtrapping i selve bygningskroppen over to etasjer."*
- b. Pkt 3.4 endres til; *"I de to øverste etasjene i boligkomplekset skal bygningsvolumet inndeles i tre klart definerte volumer som hver kan bestå av flere leiligheter. Innbyrdes avstand mellom volumene skal være minst 8 meter."*
- c. Pkt 3.7 endres til: *"Innenfor bygningsmassen skal det opparbeides minimum 1 lekeplass på minimum sammenhengende areal 100m². Lekeplassen tillates plassert på dekke mellom en av de øvre leilighetsenhetene. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle brukergrupper."*
- d. Nytt pkt 7.4; *"I område OFL, sørøst for BBB og FP, kan det etableres sti/trapper for å lette adkomst til sjøen."*
- e. Nytt pkt 10 "Fellesområder" og nytt Pkt 10.1; *"Felles adkomstvei / innkjøring til felles parkering for beboere og gjester. I tillegg til å være adkomstvei skal det i dette området etableres parkeringsplasser, rampe for nedkjøring til parkeringsanlegg samt snuplass/vendehammer. Det skal kunne etableres parkeringsanlegg på flere plan nedover, samt at det skal kunne etableres ett parkeringsareal over adkomstnivå. Ved byggemelding av boliger skal det utarbeides detaljert situasjonsplan for utnyttelse/utforming med høydeangivelse."*
- f. Pkt 10 ang. rekkefølgebestemmelser endres til pkt 11
- g. Pkt 11 ang. fellesbestemmelser endres til pkt 12.

2. I plankartet;

- a. Nesten hele område G- garasjeanlegg endres til offentlig friområde
- b. En liten del av område FP - felles parkering endres til offentlig friområde.
- c. En del av offentlig friområde endres til felles parkering.

Behandling i Teknisk utvalg - 22.09.2011:

Marie-Theres Kolnes foreslo:

Ordlyden i pkt. 1 d) endres ved at ordet "kan" erstattes med ordet "skal"

Administrasjonens forslag med den i møte foreslåtte endring ble enstemmig vedtatt.

Saksdokumenter:

1. Brev/søknad fra Rambøll om evt. mindre vesentlig endring datert 16.06.11
2. Kopi av brev fra Vest-Agder Fylkeskommune datert 27.06.11
3. Kopi av brev fra Fylkesmannen i Vest-Agder datert 28.06.11
4. Kopi av brev fra Statens Vegvesen datert 19.07.11
5. Kopi av brev fra Kystverket datert 07.07.11
6. Kopi av e-post fra Agder Enegri Nett as datert 14.07.11
7. Kopi av brev fra Fiskeridirektoratet datert 01.08.11
8. Kopi av brev fra Kjørestad Vel datert 05.08.11
9. Brev fra Rambøll datert 24.08.11

Vedlegg:

Søknad med tegninger/dokumentasjon

Brev fra Kjørestad Vel

Øvrige brev er kopiert i sin helhet og vedlegges derfor ikke saken.

Saksutredning:

Rambøll as søker pva Farsund Eiendom as om en reguleringsendring av reguleringsplan for Lauervik Småbåthavn, vedtatt av kommunestyret 24.10.06.

Omsøkte endringen består av:

- å hjemle bedre plassering av lekeplass i planbestemmelsene, jfr pkt 3.7
- endre bestemmelsene slik at annenhver avtrappingen blir 4 m istedenfor 2 m på hver avtrapping, jfr pkt 3.3
- endre pkt 3.4 mht volum og ikke enheter.
- få inn en bestemmelse om felleområde.
- endre nesten hele område G (garasjeanlegg) til grøntareal
- justere område FP (felles avkjøring/parkering) til/fra grøntareal

Dette medfører bl.at. at det totalt sette blir et større areal regulert til "grønne" formål.

Saken er forelagt offentlige instanser for uttalelse;

Fylkesmannen i Vest- Agder, Miljøvernavdelingen skriver i sitt brev datert 28.06.11 at:
"Vi har ingen større merknader til de endringene som er ønsket i planen. Det ser ut til at dette vil bedre forholdene mht. utearealer og omliggende bebyggelse. Vi minner om at det fokuseres på sikkerhet og egnethet når det avsettes arealer til lekeplass."

Kommentar fra Rambøll:

Tas til etterretning.

Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljøseksjonen skriver i sitt brev 27.06.11 datert at:

"Vi gjør oppmerksom på at endringer som ikke har nevneverdig betydning for berørte parter og interesser kan karakteriseres som mindre endring. Endring av arealformål er for eksempel ikke en slik endring. Det vil her tilligge kommunens skjønn å ta stilling til hva som skal anses som en mindre endring."

Kommentar fra Rambøll:

Ingen.

Statens Vegvesen skriver i sitt brev datert 01.08.11 at de ikke har merknader til endringen da dette nå er kommunal veg.

Kommentar fra Rambøll:

Pkt 2.6 i reguleringsbestemmelsene for Lauervik småbåthavn omhandler hva som skal detaljeres og fremlegges for Statens Vegvesen før igangsetting av tiltak i fylkesveg. Da vegstatus er endret fra fylkesveg til kommunal veg vil disse forutsetningene også bli endret.

Agder Energi Nett skriver i sin e-post datert 14.07.11 at de ikke har merknader til Planendringen, men at det bør avsettes plass for nytt høyspentanlegg i området.

Kommentar fra Rambøll:

Grad av utnyttelse i prosjektet har ikke økt i forhold til tidligere prosjekt.

Kystverket skriver i sitt brev datert 07.07.11 at de ikke har merknader til endringen, men presiserer at tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet.

Kommentar fra Rambøll:

Tas til etterretning.

Fiskeridirektoratet skriver i sitt brev datert 01.08.11 at de ikke har merknader til endringen.

Kjørestad Vel skriver i sitt brev datert 05.08.11 bl.a. at

"Stien som gikk fra Lauervik Terrasse, (rett over gaten for innkjøringen til Bekkeveien) og ned til båthavnen før utsprengningen, er dypt savnet av innbyggerne i Kjørestad. Stien som ble laget av beboerne i Kjørestad, var solid og sikkert utformet med bl.a. flere trapper i både tre og stein og ble hyppig brukt av barn og voksne for å lette tilgangen til båthavnen. Vi mener det er urimelig at utbyggerne har fjernet stien uten å tilrettelegge for en ny trase' og ber om at dette legges inn i planen for leilighetsprosjektet. Den har tidligere vært inntegnet på reguleringsplanen, men lurer på om den nå er blitt "uteglemt"."

Kommentar administrasjonen:

Ang. sti se under vurdering.

Vurdering:

Omsøkte endringer er såpass små at de kan betraktes som mindre vesentlige reguleringsendringer.

Ingen offentlige instanser eller private har spesielt store innvendinger mot endringene, og det konkluderes derfor med at omsøkte reguleringsendring er å betrakte som en "mindre vesentlig endring" etter den nye pbl § 12-14.

Det vises til at de fleste merknader er innarbeidet i nytt planforslag.

Når det gjelder sti fra Lauervik Terrasse og ned til båthavna er administrasjonen av den oppfatning at det her burde være en passasje. Det er noe langt å gå helt til bilavkjørselen til båthavna, og det vil trolig være til glede for alle i området inkl beboerne i det nye leilighetskomplekset dersom det tilrettelegges for en sti til båthavna. Området er imidlertid noe bratt og det er derfor ikke mulig å tilrettelegge en sti for universell utforming. Men heisen inni det nye bygget vil trolig ivareta de eventuelle behov en har for å komme seg til båthavna med evt. rullestol.

Rambøll kommenterte følgende i sin første oversendelse ang. dette:

"Vi kan ikke se at denne stien er hjemlet i eksisterende reguleringsplan slik det er hevdet. I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan ivaretas eksisterende stier som ligger i friområde. I tillegg er det god adkomst til båthavna via asfaltert kjørevei helt ned til sjøen."

Etter anmodning fra administrasjonen har imidlertid utbygger sett litt nærmere på dette og kommet frem til at en slik sti kan anlegges i offentlig friområde. Følgende forslag til bestemmelser fremmes fra utbygger: Nytt pkt 7.4; *"I område OFL, sørøst for BBB og FP, kan det etableres sti/trapper for å lette adkomst til sjøen."*

Administrasjonen viser til at det er stilt rekkefølgekrav at friområde OFL må være ferdigstilt før område BBB kan tas i bruk, og aktuelle sti i område OFL vil dermed falle inn under dette punktet, jfr nytt pkt 11.2, gammelt pkt 10.2.

Med bakgrunn i de ovenforstående momenter gir administrasjonen råd om å foreta en mindre vesentlig reguleringsendring.

Farsund kommune – bestemmelser til reguleringsplan for Lauervik småbåthavn

Bestemmelsene er basert på et privat reguleringsforslag fra: Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Vedtatt i Farsund kommunestyre 24.10.06, sak 06/65. Planen erstatter plan vedtatt 20.5.03 (plan 159)
Plan nr 189 – arkivnr: 08/1186 og 05/867

§1 Generelt

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal arealet disponeres til følgende formål, overensstemmende med plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder:

Sjøboder/båthus (BSB)

Kombinerte områder:

Allmennyttig/kommunalteknisk. Lager/Klubbhus for foreninger/pumpestasjon (BAK)

Bolig/Båtlager/Servicebygg (BBB)

Bolig/Garasjer (BG)

Trafikkområder:

Kjørevei/Parkering (OKP)

Havneområde (landdelen), Båtopplag/Parkering (OBP)

Småbåtanlegg (landdelen), Offentlig småbåthavn land (OSL)

Havneområde i sjø, Offentlig småbåthavn sjø (OSS)

Fellesområder:

Felles avkjørsel/Parkering (FP)

Friområder:

Offentlig Friområde generelt, Offentlig friområde land (OFL)

Offentlig friområde i sjø og vassdrag (OFS)

Kombinert Formål:

Garasjer/Friområder (BG)

Spesialområder:

Privat småbåtanlegg sjø (PSS)

Privat småbåtanlegg land (PSL)

§2 Fellesbestemmelser

2.1 Sammen med byggemelding skal det vedlegges et målsatt situasjonskart i mål 1:500 som i tillegg til bebyggelsen skal vise hvordan den ubebygde del av arealene skal planeres og utnyttes.

2.2 Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal godkjennes av kommunen.

2.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som er vist i planen. Der det ikke er byggegrense kan bebyggelsen plasseres i formålsgrense.

2.4 Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

2.5 Oppbygging av veisikring og etablering av tilstrekkelig avstand mellom vei og boligbebyggelse samt etablering av selvdrenerende avrenning fra området mellom vei og boligbebyggelse må utføres før boligkomplekset tas i bruk.

2.6 Når det blir aktuelt å gjennomføre tiltak i veikropp på fylkesveg må det utarbeides mer detaljerte planer for dette tiltaket. En byggeplan må også utarbeides for tiltak i tilknytning til kryssing av fortau og for en innsnevring av kjøreareal ved kryss med Bekkeveien. Planer må sendes Statens Vegvesen for uttalelse/godkjenning før tiltak igangsettes.

2.7 Farlige stup skal sikres under anleggsarbeidene, og farlige stup/skrånninger synlige etter byggearbeidene skal sikres før første bolig i område BBB tas i bruk. Kommunen skal godkjenne sikringstiltakene.

Farsund kommune – bestemmelser til reguleringsplan for Lauervik småbåthavn

Bestemmelsene er basert på et privat reguleringsforslag fra: Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS
Vedtatt i Farsund kommunestyre 24.10.06, sak 06/65. Planen erstatter plan vedtatt 20.5.03 (plan 159)
Plan nr 189 – arkivnr: 08/1186 og 05/867

§3 Område for bolig/båtlager/servicebygg (BBB)

- 3.1 Området skal benyttes til båtlager i 1. etasje med boliger i front mot sjøen og boliger over i de neste etasjene.
- 3.2 Innenfor de angitte grensene kan det oppføres boliger eller anlegg tilknyttet boliger og båtlager i areal innenfor byggegrense, og der det ikke er byggegrense i formålsgrense. %-BYA skal ikke overstige 80%.
- 3.3 Det skal være en avstand på minimum 2 meter fra bryggekant til boligbebyggelse. Boligbebyggelse skal avtrappes i front der bygget trekkes inn minimum 4m for hver etasje. For annenhver etasje kan det tillates at avtrappingen utføres med utenpåhengte balkonger. Underforstått går avtrapping i selve bygningskroppen over to etasjer.
- 3.4 I de to øverste etasjene i boligkomplekset skal bygningsvolumet inndeles i tre klart definerte volumer som hver kan bestå av flere leiligheter. Innbyrdes avstand mellom volumene skal være minst 8 meter.
- 3.5 Øvre del av tak skal ikke overstige kote 19. Gesimshøyden for båtlageret og boligene i front mot sjø skal ikke overstige kote 10,0.
- 3.6 Det skal opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass/garasjeplass pr. leilighet.
- 3.7 Innenfor bygningsmassen skal det opparbeides minimum 1 lekeplass på minimum sammenhengende areal 100m². Lekeplass tillates plassert på dekke mellom en av de øvre leilighetsenhetene. Lekeplassen skal være tilgjengelig for alle brukergrupper.
- 3.8 I den del av sesongen der båter er lagret på land må det oppsettes gjerde med låsbare porter som hindrer at bl.a. barn og unge tar seg inn på området.
- 3.9 Fare for springflo må ivaretas opp til kote 1,4 for de bygninger og konstruksjoner som skal bygges. For bygget båtlager er laveste tillatte kotehøyde for gulv kote 1,4, for boligdel er laveste tillatte kotehøyde kote 1,8.
- 3.10 På grunn av fare for utglidning må det før byggetillatelse gis foretas nødvendige geotekniske analyser og beregninger for å finne de rette tiltak vedrørende konstruksjonene.
- 3.12 Tak på bebyggelsen skal ha matt overflate.

§5 Område for allmennyttig/kommunalteknisk (BAK)

- 5.1 Området skal benyttes til lager/klubbhus for foreninger som er knyttet til båthavna og pumpestasjon. Utnyttelsesgraden skal være begrenset til %-BYA= 100%. Bygget kan oppføres i to etasjer.
- 5.2 WC og pumpestasjonsdelen av bygget skal huse kompressorlegg, WC, Pumpestasjon og andre servicefunksjoner for havna.
- 5.3 Gesims og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,0 og 7,5m fra planert opplags-/parkeringsplass. Bygget skal ha en tradisjonell utforming med trekledning og takstein på tak, eller tilpasses bebyggelsen i område BBB. Takvinkel skal være mellom 25 – 40 grader eller tilpasses bebyggelsen i område BBB.

§6 Område for offentlige trafikkformål

- 6.1 I planområdet skal det anlegges kommunal kjørevei med tilhørende arealer som vist på planen.
- 6.2 I nytt veikryss for fellesvei med Lauervik Terrasse skal det etableres frisktsoner som vist i planen. Frisktssonene skal være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- 6.3 Kjøreveien i småbåthavna skal avmerkes eller asfalteres slik at den avgrenses i forhold til opplagsplassen for båter og parkeringsplasser.

Farsund kommune – bestemmelser til reguleringsplan for Lauervik småbåthavn

Bestemmelsene er basert på et privat reguleringsforslag fra: Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS.
Vedtatt i Farsund kommunestyre 24.10.06, sak 06/65. Planen erstatter plan vedtatt 20.5.03 (plan 159)
Plan nr 189 – arkivnr: 08/1186 og 05/867

§7 Område for offentlige friområder

7.1 I friområdene skal det opparbeides gangstier/turveier som erstatter de eksisterende før båtlager/serviceanlegg tas i bruk. Det skal tas hensyn til de særegenheter som finnes innenfor områdene, slik som sjelden vegetasjon. Vegetasjon innenfor områdene skal bevares så langt det er mulig. Flathogst er ikke tillatt.

7.2 I område OFL1 kan det opparbeides badeplass med stupebrett, boder etc.

7.3 For område langs med skjæringen mellom OFL2 og OBP (og FP) skal det utarbeides en plan for et grøntanlegg for å skjerme/skjule utsprengt anlegg. Planen skal godkjennes av kommunen. Ved planering av OBP skal skjæringen i bakkant utformes med hyller. Fjellskjæringen mellom hyllene skal ha en maks. høyde på 4m med en bredde på minst 1m. Hyllene skal tilføres et vekstlag med minst 0,5m tykkelse og beplantes/tilsås. Tilplanting skal skje umiddelbart etter at utsprengningen er ferdig. Området må være ferdig opparbeidet før første bolig i område BBB tas i bruk.

7.4 I område OFL, sørøst for BBB og FP, kan det etableres sti/trapper for å lette adkomst til sjøen.

§8 Område for offentlig småbåthavn

8.1 Området skal benyttes til offentlig småbåthavn som vist på plankartet, samt anleggelse av utsetningsplass for småbåter.

8.2 Det skal også avsettes plass for lagring av seilerjoller for seilerklubben i sommerhalvåret. Dette skal bestemmes før byggearbeidene på bebyggelse settes i gang.

8.3 Arealet i småbåthavna på land skal opparbeides som en planert flate og brukes til parkering og båttopplag.

8.4 De eksisterende båthus tillates ikke utvidet i grunnflate. Eventuell endring av takform skal skje samlet for hver gruppe og godkjennes av kommunen.

§9 Spesialområder

9.1 Privat småbåtanlegg på sjø (PSS). I området tillates utlagt uteliggere for parkering av båter vinkelrett på bryggekant. Området er privat småbåthavn for byggeområde BBB. Hver privat båt plass i PSS skal ha privat opplagsplass innenfor privat båtlager/garasje i byggeområde BBB. Til hver boenhet skal medføre rettighet til 1 båt plass i PSS.

9.2 Privat småbåtanlegg på land (PSL). Brygge. Til brygge tillates festet uteliggere for båter parkert vinkelrett på brygge.

§10 Fellesområder

10.1 Felles adkomstvei / innkjøring til felles parkering for beboere og gjester.

I tillegg til å være adkomstvei skal det i dette området etableres parkeringsplasser, rampe for nedkjøring til parkeringsanlegg samt snuplass/vendehammer. Det skal kunne etableres parkeringsanlegg på flere plan nedover, samt at det skal kunne etableres ett parkeringsareal over adkomstnivå.

Ved byggemelding av boliger skal det utarbeides detaljert situasjonsplan for utnyttelse/utforming med høydeangivelse.

§11 Rekkefølgebestemmelser

11.1 Offentlig båttopplagsplass og offentlig parkering skal være ferdigstilt før igangsettingstillatelse for bygningsmessige arbeider i område BBB kan gis.

11.2 Friområde OFL må være ferdigstilt før område BBB tas i bruk.

11.3 Tiltaket/grøntanlegget for å skjerme/skjule utsprengt skjæring mellom OFL2 og OBP skal være ferdigstilt/på plass før boligene i BBB tas i bruk.

11.4 Kryss mellom Bekkeveien og Lauervik Terrasse innsnevres og utformes som et T-kryss. Dette gjøres før leilighetskomplekset i område BBB tas i bruk.

Farsund kommune – bestemmelser til reguleringsplan for Lauervik småbåthavn

Bestemmelsene er basert på et privat reguleringsforslag fra: Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS

Vedtatt i Farsund kommunestyre 24.10.06, sak 06/ 65. Planen erstatter plan vedtatt 20.5.03 (plan 159)

Plan nr 189 – arkivnr: 08/ 1186 og 05/867

10.5 Interne lekeplasser i område BBB skal opparbeides før 1. bolig i området tas i bruk.

§12 Fellesbestemmelser

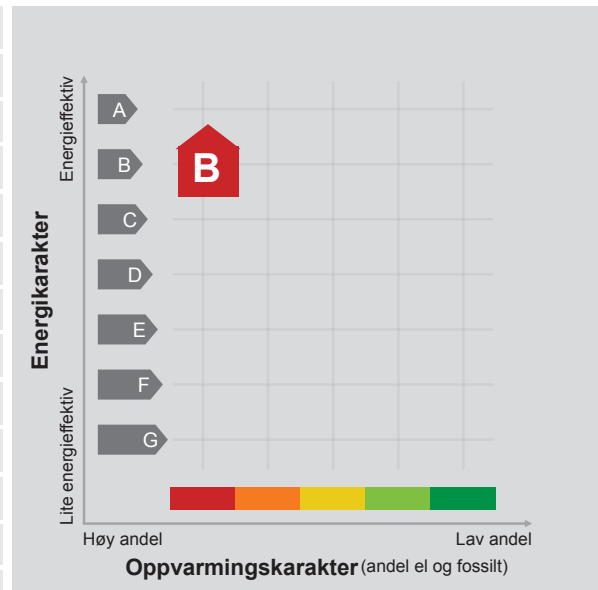
12.1 Felles avkjørsel og felles parkering er felles for alle eiere/rettighetshavere innenfor BBB og G.

Undertegnet Farsund, den 19.5.08.

Ordfører

ENERGIATTEST

Adresse	Skipperveien 16
Postnummer	4550
Sted	FARSUND
Kommunenavn	Farsund
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1139
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300644148
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	a85034dc-85f6-4413-b727-0ca21f21131a
Dato	28.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.


Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skipperveien 16
Postnummer: 4550
Sted: FARSUND
Kommune: Farsund
Bolignummer: H0202
Dato: 28.11.2023 10:18:53
Energimerkenummer: a85034dc-85f6-4413-b727-0ca21f21131a

Kommunenummer: 4206
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 1139
Seksjonsnummer: 7
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300644148

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

FAKTURERTE GEBYRER

Avtale: **210459**

1/1139/0/7

Eier: Farsund Eiendom As

Regn.mottaker: Mur i Sør Eiendom AS

2022

Ordrenr: **90130957**

10.03.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160003	Forskudd Vann	72,00	m3	8,44	1/1	0	380,00
160023	Forskudd Avløp	72,00	m3	16,78	1/1	0	755,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-47,00	m3	7,84	1/1	0	-461,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-47,00	m3	15,60	1/1	0	-917,00
160021	Forbruk Avløp	73,00	m3	15,60	1/1	0	1 424,00
160001	Forbruk vann	73,00	M3	7,84	1/1	0	715,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 262 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 894,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160103	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00

8 016,00

Ordrenr: **90141229**

07.09.2022

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160023	Forskudd Avløp	72,00	m3	16,78	1/1	0	755,00
160103	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	760,00	1/1	0	475,00
160003	Forskudd Vann	72,00	m3	8,44	1/1	0	380,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	1 721,61	1/1	0	1 076,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	1 937,00	1/1	0	1 211,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 262 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 894,00

7 255,00

2023

Ordrenr: **90152467**

08.03.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160003	Forskudd Vann	85,00	m3	10,88	1/1	0	578,00
160023	Forskudd Avløp	85,00	m3	23,90	1/1	0	1 270,00
160004	Betalt Forskudd Vann i fjor	-72,00	m3	8,44	1/1	0	-760,00
160024	Betalt Forskudd Avløp i fjor	-72,00	m3	16,78	1/1	0	-1 510,00

160021	Forbruk Avløp	89,00	m3	16,78	1/1	0	1 867,00
160103	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
160001	Forbruk vann	89,00	M3	8,44	1/1	0	939,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 262 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 894,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
							9 222,00

Ordrenr: 90164528

07.09.2023

Varenr	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
160023	Forskudd Avløp	85,00	m3	23,90	1/1	0	1 270,00
160009	Målerleie	1,00	KR	100,00	1/1	0	63,00
160008	Abonnement Vann	1,00	TER	2 268,00	1/1	0	1 418,00
160028	Abonnement Avløp	1,00	ter	2 438,61	1/1	0	1 524,00
180011	Eiendomsskatt 3,0 promille	1 262 800,00	prom	3,00	1/1	0	1 894,00
160100	Grunngebyr Renovasjon bolig	1,00	ter	860,00	1/1	0	538,00
160101	Renovasjonsgebyr standard bolig	1,00	ter	2 605,00	1/1	0	1 628,00
160103	Samarbeidsrabatt	1,00	ter	-363,00	1/1	0	-227,00
160003	Forskudd Vann	85,00	m3	10,88	1/1	0	578,00
							8 686,00

Vannmålerstand pr 9.1.2023 – 269m3

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Eiendom:

Skipperveien 16, 4550 FARSUND

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

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

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

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

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

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:

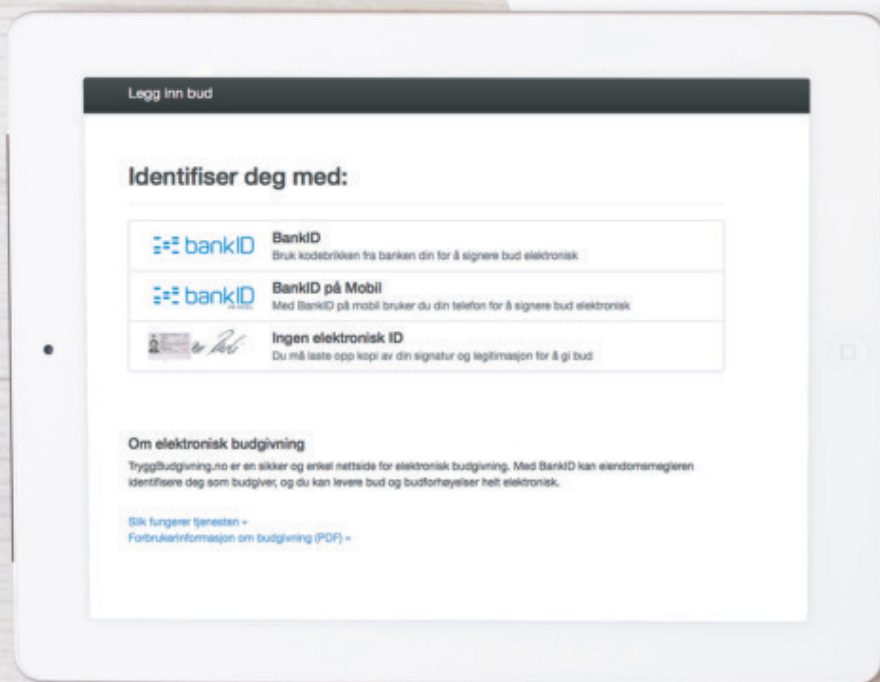
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ANITA CECILIE GABRIELSEN | Eiendomsmegler | **404 08 073**

anitacecilie.gabrielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LISTER** | Alleen 4 | 38 33 18 40