

Åkle 6

Birketveit - Iveland



Prisantydning: **kr 2 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Birketveit - moderne toppleilighet med fantastiske sol- og utsiktsforhold - p-plass i garasjekjeller - heis - bør sees!

OMRÅDE

Birketveit - Iveland

ADRESSE

Åkle 6, 4724 IVELAND

Prisantydning

kr 2 490 000,-

Omkostninger: **kr 75 950,-**

Totalpris: **kr 2 565 950,-**

Formuesverdi: **kr 572 757,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 902,- per år**

Eiendomskatt: **kr 1 232,-**

Fellesutgifter: **kr 1 355,-**

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 7 m²

BRA Total: 84 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

Soverom: 2

Etasje: 3

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 406 m²



Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeglere AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

ÅKLE 6

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 48, seksjonsnummer 5 i Iveland kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 43, seksjonsnummer 5 i Iveland kommune.

Areal

BRA - i: 77 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 77 m² Entré, gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

19 m² Balkong

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

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 Henrik Løvdal den 09.05.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Leilighet i sameiet i Iveland sentrum. Boligen er i god stand. Ingen ting vesentlig å melde. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no Hele rapporten må leses. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

406 m²

Tomtebeskrivelse

406 m² felles eiet tomt. Eiendommen ligger i tilknytning til Åkle - et parkmessig opparbeidet tun bestående av nærings- og boligbygg, søppelbod og heisbygg til garasjekjeller.

Tunet er opparbeidet med funksjonsvennlige gangveier med flott belysning, vedlikeholdsfritt kunstgress, gressplen, lekeplass, samt asfaltert adkomst, parkering og nedkjørsel til garasjekjeller.

Beliggenhet

Toppleilighet med nydelig utsikt og gode solforhold, beliggende flott og sentralt til på Birketveit. Umiddelbar nærhet til nærbutikk, skole (1-10 trinn), bibliotek, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur på ca. 25 min til Vennesla, ca. 20 min til Evje og ca. 50 min til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart. Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglereen - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den:

Ulyd i forbindelse med komfyrvakt. Bestilt elektriker til å fikse det.

Innhold

Velkommen til Åkle 6! Smakfull toppleilighet med livsløpsstandard. Øst- og vestvendt balkong med usjenert utsikt over Birketveittjøenna.

Leiligheten er av nyere dato, har en gjennomgående god standard og er klar for innflytting! Den fremstår som lys og moderne. Med sin gjennomførte stil, er dette en bolig som vil falle i smak hos de fleste!

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Entré/gang:

Innbydende entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Dørtelefon.

Stue/kjøkken:

Romslig stue med god takhøyde og åpen kjøkkenløsning, plass til både spisegruppe og sofagruppe. Store vindusflater og utgang til tilbaketrukket, lun balkong med takoverbygg. Balkongen vender vest med ettermiddags- og kveldssol, samt fint utsyn over Birketveittjøenna.

Tidløs og flott kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, god skap- og benkeplass. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff medfølger i handelen.

Bad/ vaskerom:

Lekker bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Inneholder vegghengt wc, dusjnisje med glassvegg, romslig baderomsinnredning med vask og speil. Vaskeromsavdelingen er skjult bak praktiske skyvedører og her er det opplegg til vaskemaskin, som medfølger i handelen.

Soverom:

2 gode soverom med garderobeløsning. Fra det ene soverommet har man utgang til østvendt balkong med morgensol og utsyn over tunet.

Bod:

Praktisk bod med gode lagringsmuligheter.

For øvrig fremstår fellesområder meget ryddige og funksjonsvennlige. Postkassestativ er plassert i inngangsparti i 1. etasje og det går heis til leilighetens inngangsdør.

I tillegg følger sportsbod og fast p-plass i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Alt i alt er dette en leilighet som bør sees - Velkommen til visning!

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 handelen: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskuff og vaskemaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox TV/Internett (fiber), inngår ikke i felleskostnadene.

Parkering

Fast p-plass i lukket garasjeanlegg i kjeller.

Forøvrig gjesteparkeringer etter sameiets bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP0005474196

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Leiligheten selges umøblert.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier/seksjonseier.

ENERGI

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjonsanlegg.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Grønn

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 902

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Forbruksgebyr vann, kr. 860,-

Abonnement vann, kr. 4.782,-

Forbruksgebyr kloakk, kr. 1.403,-

Abonnement kloakk, kr. 7.677,-

Renovasjon, kr. 5.180,-

Eiendomsskatt

Kr 1 232

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt, kr. 1 232,-

Formuesverdi primær

Kr 572 757

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 176 478

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Strøm og innboforsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av selgerne.

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

5/33 og 2/60

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring i IF, driftskostnader, strøm i fellesarealer, vaktmestertjeneste, parkeringsplass, noe vedlikehold, regnskap, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 355

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Åkle Bolig

Organisasjonsnummer

932741970

Regnskap/budsjett

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter til tak over inngangsdørene der hvor dette mangler.

Endringer vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

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 er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det. De som ikke vil/kan, betaler for å slippe. Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det. Alle leilighetseiere har ansvar for at fellesarealene rengjøres. Hovedinngang, trapper og heiser må vaskes minst to ganger pr. mnd.

Dugnader etter behov.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (gnr. 31, bnr. 48, snr. 5) ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.06.2015. Doknr. 552717. Seksjonering.

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/33

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (gnr. 31, bnr. 43, snr. 5) ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.06.2015. Doknr. 554505. Seksjonering.

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Næring

Sameiebrøk: 2/60

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.08.2016. Ferdigattesten gjelder 6-mannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er avsatt til bolig/forretning og ligger under detaljregulering for Birketveit sentrum, Iveland kommune, datert 14.12.2017.

Kommuneplanens hensyns-/faresoner: Flomfare.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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.

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 490 000

Totalpris

Kr 2 565 950

Omkostninger kjøpers beskrivelse

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))

9 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

75 950,- (Omkostninger totalt)

2 565 950,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Grunnpakke markedsføring (Kr.7 700)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.13 900)
Totalt kr. (Kr.77 000)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markeds pakke og avtalte tillegg.

Selger

Eilef Mølland
Brit Karin Mølland

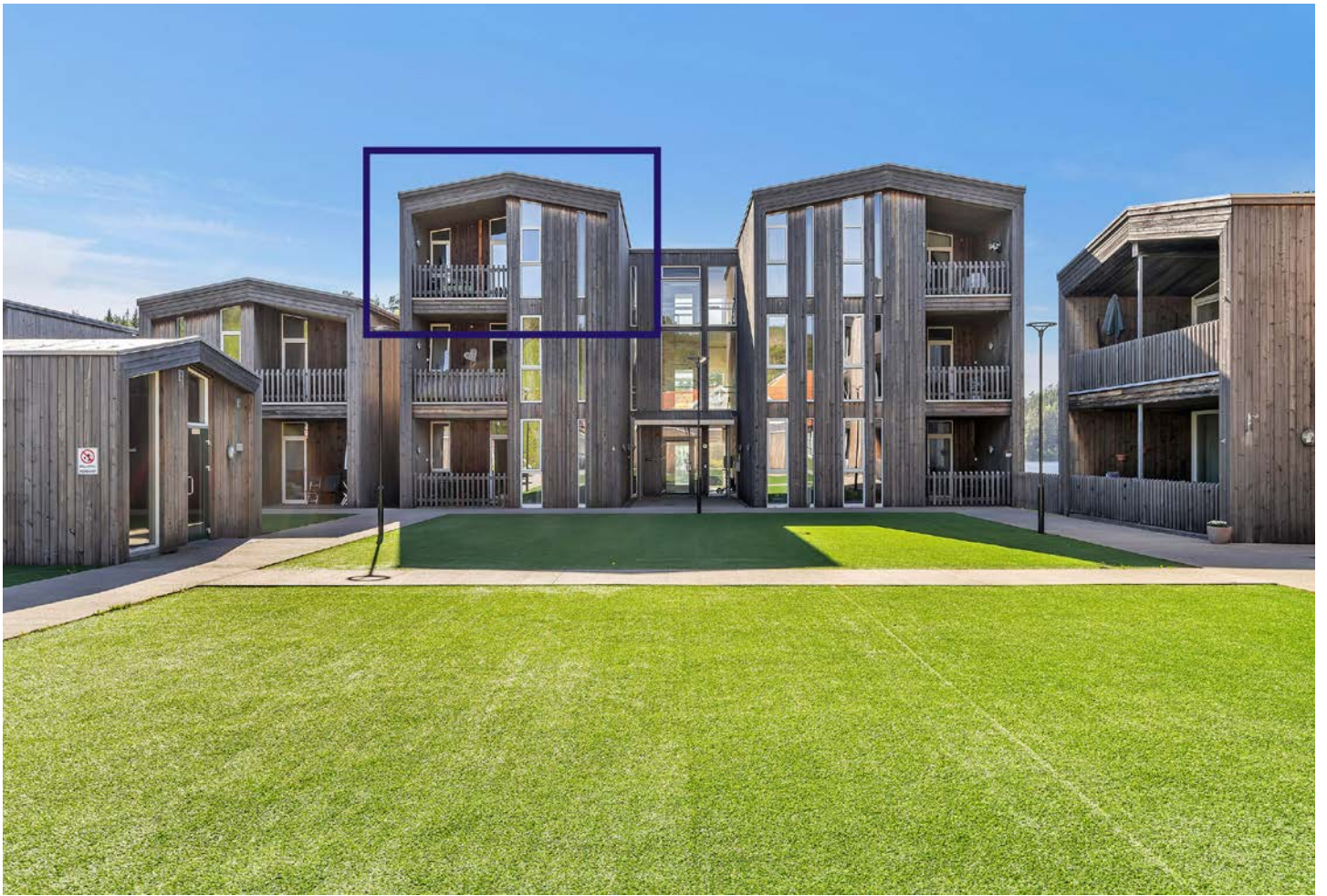
Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1
4700 VENNESLA
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

06.08.2024



Smakfull toppleilighet med livsløpsstandard og heis i bygget.



Velkommen inn!



Innblydende entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Dørtelefon.



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning.



God plass til både spisegruppe og sofagruppe.



I stue/kjøkken har man god takhøyde og store vindusflater.



Tidløs og flott kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.



Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskuff medfølger i handelen.



Fra stue/kjøkken har man utgang til balkong.



Tilbaketrukket og lun balkong med takoverbygg. Balkongen vender vest med ettermiddags- og kveldssol. Fint utsyn over Birketveittjøna.



Lekker bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger.



Vegghengt wc og dusjnisej med glassvegg.



Romslig baderomsinnredning med vask og speil.



Vaskeromsavdelingen er skjult bak praktiske skyvedører.



2 gode soverom. Soverom 1 med garderobeskap som medfølger i handelen.



Soverom 2 med skyvedørgarderobe. Fra soverommet har man utgang til balkong.



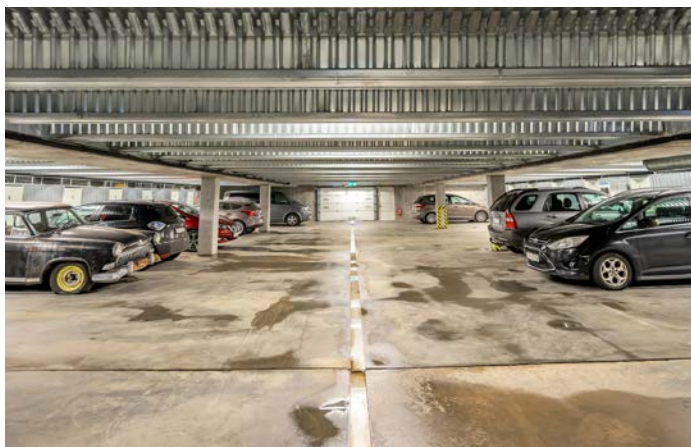
Østvendt balkong med morgensol og utsyn over tunet.



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning.



Sportsbod og fast p-plass i lukket garasjeanlegg i kjeller.



Umiddelbar nærhet til butikk.



Lekeplass like ved leiligheten.



Alt i alt er dette en leilighet som bør sees - Velkommen til visning!

Åkle 6

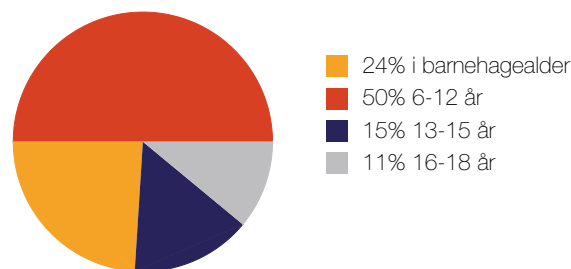
Offentlig transport

🚶 Birketveit kryss Linje 173	1 min 🚶	0.1 km
🚶 Hægeland Linje 170, 178, 416, 2101, 2210	16 min 🚶	18.5 km
🚶 Vennesla stasjon Linje F5	27 min 🚶	26.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	44 min 🚶	

Skoler

Iveland skole (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	7 min 🚶	0.5 km
Setesdal vgs avd. Hornes 210 elever, 11 klasser	18 min 🚶	19.8 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	25 min 🚶	22.2 km

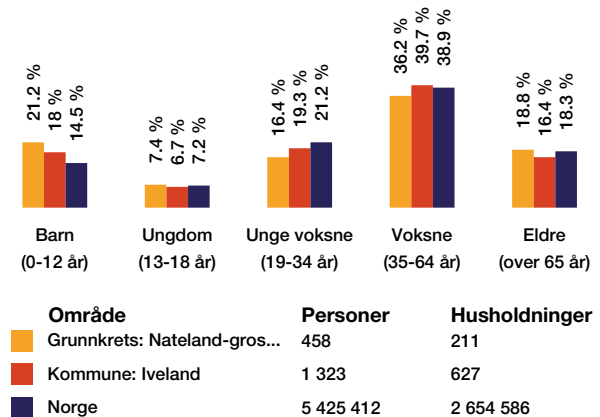
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

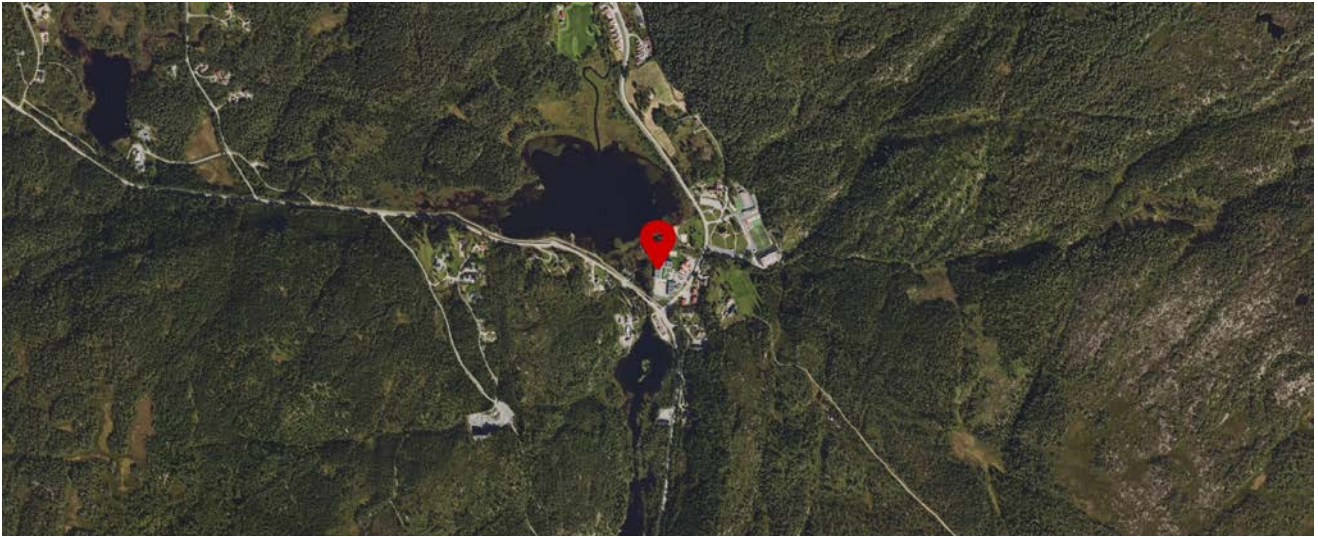
Skaia barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 🚶	7.4 km
Vatnestrøm barnehage (1-5 år) 8 barn	16 min 🚶	14.8 km
Eikeland barnehage (1-5 år) 51 barn	18 min 🚶	19.6 km

Dagligvare

Joker Iveland Post i butikk	2 min 🚶	0.2 km
--------------------------------	---------	--------

Sport

🏊 Birketveittjønna nærmiljøanlegg Sandvolleyball	5 min 🚶	0.4 km
🏊 Iveland idrettspark Aktivitetshall, fotball	6 min 🚶	0.5 km
🏊 Treningssenter	6 min 🚶	



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 Sørmejlere AS, avd. Vennesla 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 2024

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):

Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: KJØLESKUFF

VASKEMASKIN

2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglampor, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger

..forts. neste side

AMMR

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglander/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

kan følge med : • Kjøkkenbord (rundt)
 • 2 stoler + bord balkong
 mot vannet
 • 1 stol + bord balkong
 mot butikken

Mandal 6/5-2

Sted / Dato

Lina Marie M. Røaldshvet


Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Åkle 6, 4724 IVELAND

 IVELAND kommune

 # gnr. 31, bnr. 48, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 09.05.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 20308-1741

Referansenummer: SG6893

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leilighet i sameiet i Iveland sentrum.
Boligen er i god stand. Ingen ting vesentlig å melde.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren varme.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.
Balkongdør i tre. Inngangsdøren er en branddør.
Balkong på hver side av leiligheten. Rekkverk i tre på den ene siden og glass/metall på den andre siden. Høyde på rekkverk er 1m.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i fra byggetiden.
Våtromsplater på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Men det er kort avstand mellom dusj og dør.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
På vegger mot badet er det hele trevegger. De kunne ikke bores i.
Inne i badet er det montert våtromsplater. Dvs synlig membran (plate) på veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft.
Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget.
Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Det er sprinkelanlegg i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

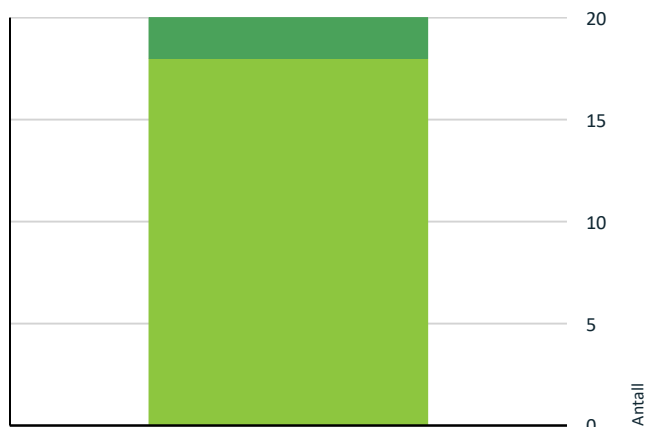
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegning fra 5.11.2014

Bod

- 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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.



TG 1 Dører

Balkongdør i tre. Inngangsdøren er en brannør.

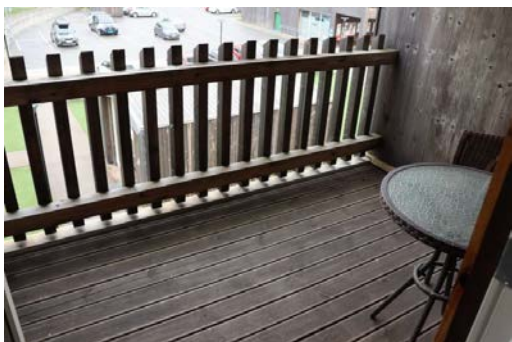


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på hver side av leiligheten. Rekkverk i tre på den ene siden og glass/metall på den andre siden. Høyde på rekkverk er 1m.



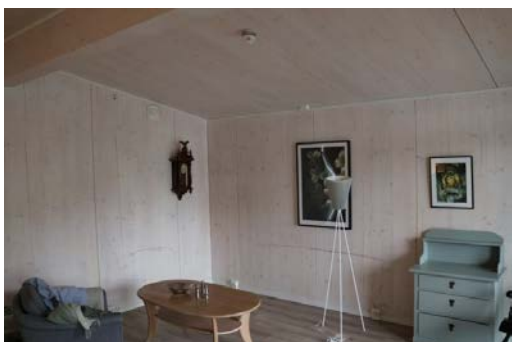
Tilstandsrapport



INNSENDIG

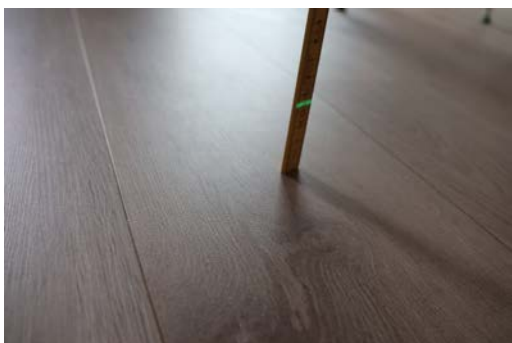
TG 1 Overflater

Boligen var møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i fra byggetiden.



Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Vegg og himling er i ok stand.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

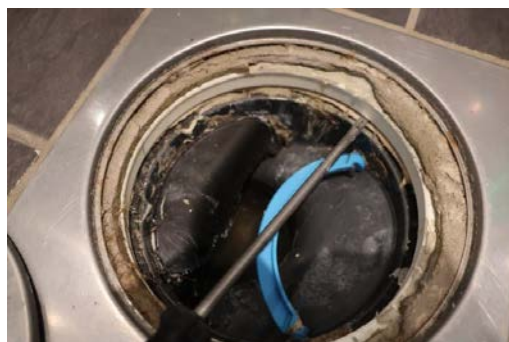
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist. Det er ikke laget oppkant ved døren. 20 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Men det er kort avstand mellom dusj og dør.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vegger mot badet er det hele trevegger. De kunne ikke bores i. Inne i badet er det montert våtromsplater. Dvs synlig membran (plate) på veggen.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand.



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



Tilstandsrapport



Balansert ventilasjon. Lufterventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

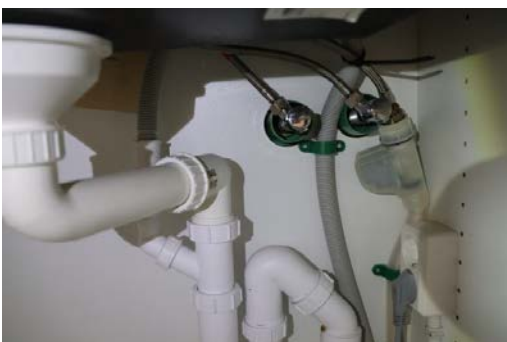
TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av vegg for lekkasjevann/kondens.



TG 1 Avløpsrør

Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.



TG 1 Ventilasjon



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



TG 0 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 bygningsakkyndig 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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggetiden. Eier har samsvarserklæring.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 bygningsakkyndig 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.



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 bygningsakkyndig 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Det er sprinkelanlegg i boligen.

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

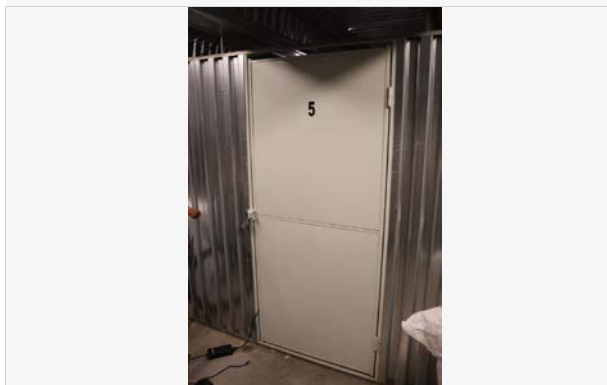


Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

I følge eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i felles bodrom i kjelleren.

Boden er laget i mur og metall.

Det er lagt inn strøm i boden.

Ok ikke isolert bod uten synlig fukt.

TG: 1.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

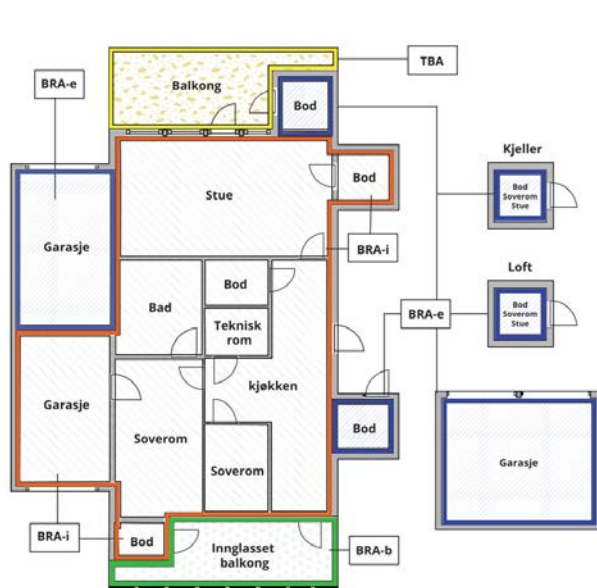
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 bygningsskonstruksjoner 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.

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 byggt teknisk 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?](#)

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje	77			77	19		77
SUM	77				19		77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré , Gang , Bod , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillir bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning fra 5.11.2014

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjelleren er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	4
Bod	0	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	31	48		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Åkle 6

Hjemmelshaver

Mølland Brit Karin, Mølland Eilef

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie i Iveland sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 090 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Fullmektig	09.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	05.11.2014		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.08.2016		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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/SG6893>

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

Egenerklæring

Åkle 6, 4724 IVELAND

01 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkle 6	Åkle 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2015

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Den ene eier bodd der frem til midten av november 2023 og den andre eier frem til slutten av desember 2023.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Roaldstveit, Anna Marie



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ulyd i forbindelse med komfyrvakt. Bestilt elektriker til å fikse det.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93630421

Egenerklærings skjema

Name: **Roaldstveit, Anna Marie**
Date: **2024-05-01**
Mølland

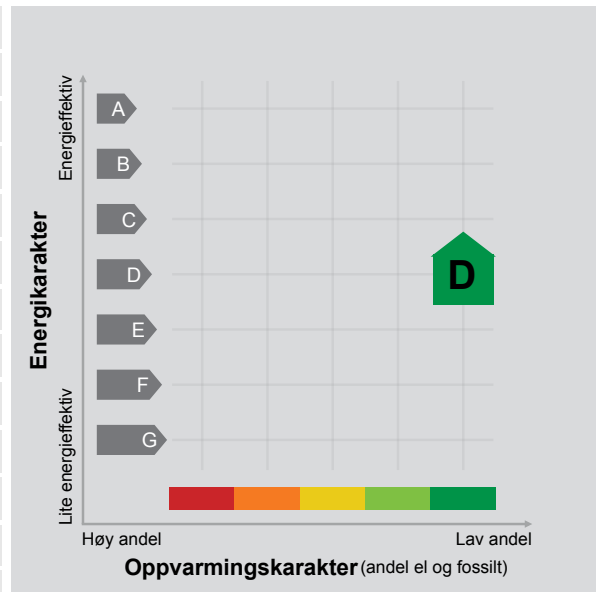
Identification
 **Roaldstveit, Anna Marie**
Mølland



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Åkle 6
Postnummer	4724
Sted	IVELAND
Kommunenavn	Iveland
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300468764
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	d5018546-971b-42bb-aad3-4fe63f7db39a
Dato	06.05.2024



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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **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	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

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: Åkle 6
Postnummer: 4724
Sted: IVELAND
Kommune: Iveland
Bolignummer: H0301
Dato: 06.05.2024 10:23:21
Energimerkenummer: d5018546-971b-42bb-aad3-4fe63f7db39a

Kommunenummer: 4218
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 48
Seksjonsnummer: 5
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300468764

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 varmeelementer 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 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: 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 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: 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 11: Redusér 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

for

Sameiet Åkle Bolig
(org. nr. 932 741 970)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.11.23.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Åkle Bolig**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av **18 boligseksjoner** på eiendommen gnr. 31 bnr. 48, 49 og 50 i Iveland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er **fellesareal**.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) **Korttidsutleie** av hele boligseksjonen i mer enn **90 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil **30 døgn** sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal **underrettes** skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av **flere enn to** boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder **ikke** for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må **godkjennes** av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har **enerett** til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere **påføres skade eller ulempe** på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med **formålet**.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta **arbeider** som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg **uten** godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

* **Alle installasjoner** på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

* Oppsetting av **skilt** for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) **Kostnader** til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen **tilhører**.

3-2 Grensesnitt mellom bolig- og næringsseksjon

Nærings- og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være **uavhengig** av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er seksjon nr. 9 med tilhørende tilleggsareal og de øvrige boligseksjonene med tilhørende tilleggsareal boder samt fellesarealer. **Arealer** som tjener både bolig- og næringsseksjonen er tekniske anlegg i næringsbygget og parkeringskjeller.

Næringsseksjonen skal ha **tilgang** gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg etc.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene **stemmer alene** over saker som gjelder fellesarealer som boligseksjonene drifter.

Næringsseksjonen **stemmer alene** over saker som gjelder arealer som tilhører seksjon 9 og dekker **alle kostnadene** knyttet til seksjon 9.

Alle seksjonene stemmer i henhold til **brøk** og dekker **kostnader fordelt etter brøk** hva gjelder andre fellesarealer. Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har **adgang** til alle fellesarealer.

3-3 Faktisk råderett

Næringsseksjonseieren har **enerett** til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre **fremtidige endringer** innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig **medvirkning** til slike disposisjoner.

Næringsseksjonseierne står videre **fritt** til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun **benyttes** til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha **rett til** skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Iveland kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme **åpningstidene**.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige **ordensregler** for eiendommen.

(2) **Dyrehold** er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne **disponerer** 39 (24 i kjeller, 8 tilhører Åkle 1, 7 på rosa asfalt) parkeringsplasser. Av disse ligger 24 på egen anleggseiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringssameiets vedtekter.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Eierne av garasjeseksjonen er **ansvarlig** for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

- * snørydding/feiing
- * vask av garasjekjeller
- * reparasjon av garasjeport
- * strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- * annet

4-4 Felleskostnader

Det føres et **eget underregnskap** for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og varmpumpe
- c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, fliser, parkett, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater (også ute på veranda?)
- h. rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde **våtrom** slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig **reparasjon og utskifting** av det som er nevnt ovenfor, men **ikke utskifting** av sluk, utvendig nedløp, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av **ødelagte** vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal **rense sluk og holde avløpsrør åpne** frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på **balkong** eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten **fri for insekter og skadedyr**.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter **ikke reparasjon eller utskiftning** av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, inkludert sprinkleranlegg og brannvarslingssystemer.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også **utbedring av tilfeldige skader**, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk, som **ikke** dekkes av forsikring.

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

(8) Etter et **eierskifte** har den nye seksjonseieren **plikt** til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den **tidligere** seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som **ikke oppfylder vedlikeholdsplikten**, skal **erstatte** tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseier plikter å **avlese** forbruk av vann (kun på næring), varmtvann og energimåler når styret ber om det. Ved mislighold vil styret stipulere forbruk og et evt. gebyr vil påløpe

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige **fellesarealer**, inkludert bygningen og felles installasjoner, **forsvarlig ved like**. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. **Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1**. Vedlikeholdsplikten omfatter også **reparasjon og utskiftning** når det er nødvendig, og utbedring av **tilfeldige** skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også **felles installasjoner** som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, heisene, calling anlegg, sprinkleranlegg, brannvarslingssystemer og felles varmeanlegg inklusiv varmepumper i **hver seksjon**. Sameiet har rett til å føre **nye slike installasjoner** gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også **utvendig** vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som **utskifting av** vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet **adgang til** bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal **varsles** i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper **unødvendig ulempe** for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfylder sin **vedlikeholdsplikt**, skal **erstatte** tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Rengjøring av **vinduer utvendig**, som ikke er tilgjengelig fra innsiden, skal være sameiets ansvar.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som **ikke** knytter seg til den enkelte bruksenhet, er **felleskostnader**. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

2. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en **annen fordeling** enn det som følger av (1).

3. Boligseksjonene er **ansvarlige** for alle kostnader knyttet til arealer som **ikke omfattes** av næringsseksjonene. Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er **uvedkommende** for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.

4. Næringsseksjonen har **eksklusiv bruksrett** til arealer som angitt, og skal alene dekke **kostnadene** med disse arealene. Næringsseksjonen skal **ikke dekke kostnader** knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene med **unntak** av felles kostnader knyttet til adkomst og vedlikehold av tekniske anlegg i næringsbygget og parkeringskjeller.

5. **Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte.** Vann/avløp, strøm og - energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal **forskuddsvis** hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. **Akontobeløpet** kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt **panterett** i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. **Pantekravet** kan **ikke** overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. **Panteretten** omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier **hefter** for felles ansvar og forpliktelser etter sin **sameierbrøk**.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers **brudd** på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør **mislighold**. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for **skriftlig advarsel** vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å **selge seksjonen**, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at **vesentlig mislighold** gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan **uten varsel** pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for **ødeleggelse eller vesentlig forringelse** av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til **alvorlig plage** eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, **kan** styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et **styre**. Styret skal bestå av en styreleder og tre-fem styremedlemmer, samt opptil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen **kan** kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i **to år** hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for **ett år**. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. En bør tilstrebe at ikke **alle** styremedlemmer, leder og nestleder er på valg **samtidig**.

(3) **Årsmøtet** skal velge styret med **vanlig flertall** av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges **særskilt**. Styret **velger** nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt **vederlag** til styremedlemmene for **foregående styreperiode**. Årsmøtet bestemmer **fordelingen** av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret **møtes** så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører **kan** kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal **ledes** av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er **beslutningsdyktig** når mer enn **halvparten** av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med **mer enn halvparten** av de avgitte stemmene. Står stemmene **likt**, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn **en tredjedel** av stemmene.

(4) Styret skal føre **protokoll** fra styremøtene. **Alle** de fremmøtte styremedlemmene skal **undertegne** protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for **vedlikehold og drift** av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av **sameiets anliggender** i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på **årsmøtet**.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta **alle beslutninger** som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et **vanlig flertall** på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan **ikke ta beslutninger** eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan **ikke delta** i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne **forpliktes** ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å **representere** seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes **felles rettigheter og plikter**. Dette omfatter å gjennomføre **beslutninger** truffet av årsmøtet eller styret, og **rettigheter og plikter** som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har **mot utbyggeren** dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den **øverste myndigheten** i sameiet.

2. Et flertall på årsmøtet kan **ikke** ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes **hvert år innen utgangen av juni**. Styret skal på forhånd **varsle** seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) **Ekstraordinært årsmøte** skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på **minst åtte** og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med **kortere varsel**, men varselet kan aldri være kortere enn **tre dager**. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer **skriftlig**. Som skriftlig regnes også **elektronisk** kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de **sakene** årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med **minst to tredjedels flertall** av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være **angitt** i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal **nevnes** i innkallingen når styret har mottatt krav om det **før fristen** i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de **sakene** som er angitt i **innkallingen** til møtet.

(2) **Uten hensyn** til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- * behandle styrets eventuelle **årsberetning**
- * behandle og eventuelt godkjenne styrets **regnskap** for foregående kalenderår
- * **velge** styremedlemmer
- * behandle **vederlag** til styret

(3) **Årsberetning, regnskap** og eventuell **revisjonsberetning** skal senest **en uke før** ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være **tilgjengelige** i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, **kan** årsmøtet bare ta beslutning om saker som er **angitt i innkallingen** til møtet. Hvis **alle** seksjonseiere er til stede på årsmøtet og **stemmer for** det, **kan** årsmøtet også ta beslutning i saker som **ikke** står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er **ikke til hinder** for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) **Alle seksjonseiere** har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har **rett** til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har **plikt** til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved **fullmektig**. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en **rådgiver** til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et **flertall** på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen **leder** årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres **protokoll over alle** saker som behandles, og **alle beslutninger** som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal **underskrive protokollen**. Protokollen skal til enhver tid holdes **tilgjengelig** for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon **én stemme**, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved **loddtrekning**.

(3) Det kan **ikke** avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet **i strid med** eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

(4) I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene stemmes det etter sameiebrøken.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med **vanlig flertall** av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får **flest stemmer** skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til **nye bruksenheter** eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre **seksjonseierne** i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere **bruksenheter endres** fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til **reseksjonering** som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av **vedtektene**.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de **årlige felleskostnadene**, besluttet med **vanlig flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på **mer enn fem prosent** av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på **mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp** på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg **enige**.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, **uttrykkelig si seg enige** hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d. tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever **samtykke** fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et **søksmål** mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes **ansvar** overfor sameiet
- c. et **søksmål** mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. **pålegg eller krav** etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som **fullmektig**.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder **reglene** i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**ORDENSREGLER
FOR
«Åkle Sameie»
Iveland
2023**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar **hensyn** til hverandre.

Ordensreglene gjelder for **alle** som oppholder seg i sameiet. **Eierne** er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke **forstyrrende** på naboene. Det skal være **ro** i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved **spesielle anledninger**, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (mandag – lørdag) klokken 0700-2000

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir **frostskadet**.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå **kondensskader og muggdannelse** i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår **brann** i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages **veggedyr**, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som **lagringsplass** (f.eks. søppel, møbler ol.) og ikke til tørking/lufting av **tøyvask** ol. over rekkverket på balkongen til synlig sjenanse for andre.»
Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, l evegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det **rent og ryddig** på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallsdunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall** skal **ikke** settes **utenfor** søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Søppelboden kan benyttes til parkering av sykler dersom dette ikke hindrer renovasjonsvesenet.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. **Kjøring og parkering** på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det **ikke sjenerer** noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. (Se Vedtektene nr. 3-4)

7. Vasking/rengjøring

Vaktmesteren organiserer dette sammen med beboerne. Hovedinngang, trapper og heiser vaskes minst to ganger pr. mnd.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som **mislighold**, og kan føre til sanksjoner.

«Man skal ikke plage andre
man skal være grei og snill
og forøvrig kan man gjøre hva man vil»

(Kardemommeloven)

Ha det fin ALLE sammen!

«Åkle Sameie»
(23.11.2023)

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET ÅKLE BOLIG

Mandag 08.04.2024 Kl: 18:00
Kantina. Iveland Kommunehus. Iveland.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Saker fra styret

3.1 Tak over innganger

Vi har i vinter til tider hatt mye snø foran hovedinngangene til blokkene våre. (Åkle 1-2-4-8).

Dette pluss at dørene til disse inngangene er svært utsatte for «vær og vind» gjør at de ødelegges fortere enn om de hadde vært mer beskyttet.

Styret ønsker å se på mulighetene til å få tak over disse inngangene slik som det er blitt gjort på Åkle 6.

Styret legger dette inn som sak til Årsmøtet.

Enstemmig.

- Forslag til vedtak:**
1. Vi må finne ut om dette er ønskelig og om vi vil bruke penger på dette.
 2. Sette ned en liten arbeidsgruppe (1-3 stk) som kommer med forslag til løsning og pris.
 3. Sette opp en framdriftsplan.

3.2 Vedtekter og ordensregler

Legger ved vedtekter og ordensregler slik at alle har fått disse.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Nyoppstartet sameie. Tar det opp igjen i 2025 om styret skal få litt godtgjørelse for jobben som er og blir gjort.

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Anders Tveit
Styremedlem, Øyvind Dovland
Styremedlem, Beathe Wiig
Styremedlem, Kay Fosberg
Styremedlem, Svein Torkell Jeppestøl
Varamedlem, Helene Tveit
Varamedlem, Frank Josef Ernst

Styret ble nettopp valgt og det blir ikke foretatt nytt valg før årsmøtet i 2025

Styrets årsmelding for SAMEIET ÅKLE BOLIG 2023

Årsmelding for Åkle Sameie. (Åkle Bolig & Åkle Næring). 2023.

Årsmelding

(2023)

SAMEIET ÅKLE

(BOLIG & NÆRING)

Sameiet ligger i Iveland kommune.

Sameiets hovedoppgave er **drift** og **vedlikehold** av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Ved årets slutt består styret av:

Anders Tveit, Åkle 6 - Medlem. (Styreleder).

Kay Fosberg, Åkle 4 - Medlem. (Nestleder).

Beathe Wiig, Åkle 2 - Medlem (Sekretær).

Svein Torkell Jeppestøl, Eielandsveien 78 - Medlem (Økonomiansvarlig).

Øyvind Dovland, Kvernveien 12 - Medlem (Næring).

Helene Tveit, Åkle 2 - Varamedlem.

Frank Josef Ernst, Åkle 1 - Varamedlem.

Aktiviteter:

(01). Stiftelsesmøtet:

Kantina – Iveland Kommunehus – Iveland. Torsdag 23.11.2023.

18 eiere var tilstede. De nye sameiene fikk navnene:

Åkle Bolig = Åkle 2-4-6-8. Åkle Næring = Åkle 1-3. Åkle Garasje = Åkle 10.

Styret ble valgt og vedtektene og ordensreglene godkjente.

Gert Holgersen fra SØBO ledet møtet.

(02). Styremøter:

Vi har holdt 9 styremøter. To(2) i 2023 og sju(7) i 2024.

Saker vi har jobbet med i styret:

Vaktmesterordningen:

Vi tenker oss at vaktmesteren brukes til fagarbeid og at vi selv tar oss av de andre forholdene. (dugnad – organisering ol.)

Vi har inngått arbeidsavtale med Jørgen Fossli som vi kjøper vaktmestertjenester av. (Fellesoppgaver og individuelle oppgaver)

Informasjon om nye satser for Fellesutgiftene:

Alle eiere av leiligheter på Åkle ble i midten av desember 2023 informert om de nye satsene for Fellesutgiftene enten via e-post og/eller på papir pluss at Anders hadde samtaler med de fleste om dette.

Forsikringsselskapene:

Vi har kontaktet forskjellige forsikringsselskap for å få gode tilbud på forsikringsavtaler. Vi har inngått forsikringsavtale med IF-Forsikring. IF- Forsikring er SØBOs samarbeidspartner innen forsikring. Denne avtalen innebærer bla. at SØBO ved en forsikringssak, fører denne saken for oss mot forsikringsselskapet.

Serviceavtaler:

Vi har kontaktet **ElektroXperten** og **Olto** for nye tilbud på serviceavtaler som vi skal signere.

Vi har inngått serviceavtale (2 servicer pr. år) med **TK-Elevator** (Kristiansand) for heisene våre pluss oppkobling til deres vakttelefon.

Rengjøring av fellesarealene. (Heiser-ganger- trapper):

Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det.

De som ikke vil/kan, betaler for å slippe.

Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det.

Alle leilighetseiere har ansvar for at fellesarealene rengjøres.

Brannvesenet.

Vi har vært i kontakt med Setesdal Brannvesen om info ang. branntavler, pris for oppkobling til brannsentralen og planlegging av felles brannøvelse.

Setpro.

Vi har bestilt matter til inngangspartiene våre fra Setpro som vi leier. Disse blir skiftet ut hver 4. uke og prisen er totalt ca kr. 12 000,- pr. år for alle!

(03). Andre ting:

Kurs:

(A): For nytt styre hos SØBO – Kristiansand. (Hele styret møtte)

(B): «Årsoppgjør i Portalen» - Kristiansand. (Anders møtte)

Takk.

Vi takker alle i styret pluss eiere og leiere på Åkle, for et godt og trivelig år.

Vi takker for godt samarbeid og for stor oppmuntring og støtte

i arbeidet for å få på plass to nye sameier her på Åkle.

Tusen takk til dere alle for positive holdninger og godt naboskap!

Til slutt.

Ta gjerne kontakt med oss i styret om det er noe dere lurer på, noe dere er uenige i eller noe dere har lyst til å kommentere!

Vi prøver så godt vi kan å forvalte våre felles verdier på best mulig måte!

Men vi trenger deres ideer, deres tilbakemeldinger og deres ris og ros!

Vi trenger deres veiledning og gode råd!

Bedre å ta en kontakt for mye eller en for lite!

Ha det fint alle sammen!

For styret:

Anders Tveit

(Leder)

(91 15 44 43)

(18.03.2024)

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter til tak over inngangsdørene der hvor dette mangler.

Sak til Årsmeldingen:

Vi har i vinter til tider hatt mye snø foran hovedinngangene til blokkene våre. (Åkle 1-2-4-8). Dette pluss at dørene til disse inngangene er svært utsatte for «vær og vind» gjør at de ødelegges fortere enn om de hadde vært mer beskyttet.

Styret ønsker å se på mulighetene til å få tak over disse inngangene slik som det er blitt gjort på Åkle 6.

Årsmelding (2023) SAMEIET ÅKLE (BOLIG & NÆRING)

Sameiet ligger i Iveland kommune.

Sameiets hovedoppgave er **drift** og **vedlikehold** av **boligselskapets eiendom**, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består **styret** av:

Anders Tveit, Åkle 6	-	Medlem. (Styreleder).
Kay Fosberg, Åkle 4	-	Medlem. (Nestleder).
Beathe Wiig, Åkle 2	-	Medlem (Sekretær).
Svein Torkell Jeppestøl, Eielandsveien 78	-	Medlem (Økonomiansvarlig).
Øyvind Dovland, Kvernveien 12	-	Medlem (Næring).
Helene Tveit, Åkle 2	-	Varamedlem.
Frank Josef Ernst, Åkle 1	-	Varamedlem.

Aktiviteter:

(01). Stiftelsesmøtet:

Kantina - Iveland Kommunehus - Iveland. **Torsdag 23.11.2023.**

18 eiere var tilstede. De nye sameiene fikk navnene:

Åkle Bolig = Åkle 2-4-6-8. **Åkle Næring** = Åkle 1-3. **Åkle Garasje** = Åkle 10.

Styret ble valgt og **vedtektene** og **ordensreglene** godkjente.

Gert Holgersen fra SØBO ledet møtet.

(02). Styremøter:

Vi har holdt 9 **styremøter**. To(2) i 2023 og sju(7) i 2024.

Saker vi har jobbet med i styret:

Vaktmesterordningen:

Vi tenker oss at **vaktmesteren** brukes til **fagarbeid** og at vi selv tar oss av de **andre** forholdene. (dugnad - organisering ol.)

Vi har inngått arbeidsavtale med **Jørgen Fossli** som vi kjøper

vaktmestertjenester av. (Fellesoppgaver og individuelle oppgaver)

Informasjon om nye satser for Fellesutgiftene:

Alle eiere av leiligheter på Åkle ble i midten av desember 2023 **informert** om de nye satsene for Fellesutgiftene enten via e-post og/eller på papir pluss at Anders hadde samtaler med de fleste om dette.

Forsikringsselskapene:

Vi har kontaktet forskjellige forsikringsselskap for å få gode tilbud på forsikringsavtaler. Vi har inngått forsikringsavtale med IF-Forsikring. IF-Forsikring er SØBOs samarbeidspartner innen forsikring. Denne avtalen innebærer bla. at SØBO ved en forsikrings sak, fører denne saken for oss mot forsikringsselskapet.

Serviceavtaler:

Vi har kontaktet **ElektroXperten** og **Olto** for nye tilbud på serviceavtaler som vi skal signere.

Vi har inngått serviceavtale (2 servicer pr. år) med **TK-Elevator** (Kristiansand) for **heisene** våre pluss oppkobling til deres vakttelefon.

Rengjøring av fellesarealene. (Heiser-ganger- trapper):

Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det.

De som ikke vil/kan, betaler for å slippe.

Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det.

Alle leilighetseiere har **ansvar** for at fellesarealene rengjøres.

Brannvesenet.

Vi har vært i kontakt med Setesdal Brannvesen om info ang. branntavler, pris for oppkobling til brannsentralen og planlegging av felles brannøvelse.

Setpro.

Vi har bestilt matter til inngangspartiene våre fra Setpro som vi leier. Disse blir skiftet ut hver 4. uke og prisen er totalt ca kr. 12 000,- pr. år for alle!

(03). Andre ting:

Kurs:

(A): For nytt styre hos SØBO - Kristiansand. (Hele styret møtte)

(B): «Årsoppgjør i Portalen» - Kristiansand. (Anders møtte)

Takk.

Vi **takker** alle i **styret** pluss **eiere** og **leiere** på Åkle, for et godt og trivelig år.
Vi **takker** for godt samarbeid og for stor oppmuntring og støtte
i arbeidet for å få på plass to nye sameier her på Åkle.
Tusen **takk** til dere alle for **positive** holdninger og **godt** naboskap!

Til slutt.

Ta gjerne **kontakt** med oss i styret om det er noe dere lurer på, noe dere er uenige i
eller noe dere har lyst til å kommentere!
Vi prøver så godt vi kan å forvalte våre felles verdier på best mulig måte!
Men vi trenger deres ideer, deres tilbakemeldinger og deres ris og ros!
Vi trenger deres veiledning og gode råd!

Bedre å ta en kontakt for mye eller en for lite!

Ha det fint alle sammen!

For styret:

Anders Tveit
(Leder)
(91 15 44 43)
(08.03.2024)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET ÅKLE BOLIG mandag 08.04.2024 kl. 18:00 - Kantina. Iveland Kommunehus. Iveland..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen (SØBO) ble valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Anders Tveit.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Berit Hauan.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding

(2023)

SAMEIET ÅKLE

(BOLIG & NÆRING)

Sameiet ligger i Iveland kommune.

Sameiets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Ved årets slutt består styret av:

Anders Tveit, Åkle 6 - Medlem. (Styreleder).

Kay Fosberg, Åkle 4 - Medlem. (Nestleder).

Beathe Wiig, Åkle 2 - Medlem (Sekretær).

Svein Torkell Jeppestøl, Eielandsveien 78 - Medlem (Økonomiansvarlig).
Øyvind Dovland, Kvernveien 12 - Medlem (Næring).

Helene Tveit, Åkle 2 - Varamedlem.
Frank Josef Ernst, Åkle 1 - Varamedlem.

Aktiviteter:

(01). Stiftelsesmøtet:

Kantina – Iveland Kommunehus – Iveland. Torsdag 23.11.2023.

18 eiere var tilstede. De nye sameiene fikk navnene:

Åkle Bolig = Åkle 2-4-6-8. Åkle Næring = Åkle 1-3. Åkle Garasje = Åkle 10.

Styret ble valgt og vedtektene og ordensreglene godkjente.

Gert Holgersen fra SØBO ledet møtet.

(02). Styremøter:

Vi har holdt 9 styremøter. To(2) i 2023 og sju(7) i 2024.

Saker vi har jobbet med i styret:

Vaktmesterordningen:

Vi tenker oss at vaktmesteren brukes til fagarbeid og at vi selv tar oss av de andre forholdene. (dugnad – organisering ol.)

Vi har inngått arbeidsavtale med Jørgen Fossli som vi kjøper vaktmestertjenester av. (Fellesoppgaver og individuelle oppgaver)

Informasjon om nye satser for Fellesutgiftene:

Alle eiere av leiligheter på Åkle ble i midten av desember 2023 informert om de nye satsene for Fellesutgiftene enten via e-post og/eller på papir pluss at Anders hadde samtaler med de fleste om dette.

Forsikringsselskapene:

Vi har kontaktet forskjellige forsikringsselskap for å få gode tilbud på forsikringsavtaler. Vi har inngått forsikringsavtale med IF-Forsikring. IF- Forsikring er SØBOs samarbeidspartner innen forsikring. Denne avtalen innebærer bla. at SØBO ved en forsikrings sak, fører denne saken for oss mot forsikringsselskapet.

Serviceavtaler:

Vi har kontaktet ElektroXperten og Olto for nye tilbud på serviceavtaler som vi skal signere.

Vi har inngått serviceavtale (2 servicer pr. år) med TK-Elevator (Kristiansand) for heisene våre pluss oppkobling til deres vakttelefon.

Rengjøring av fellesarealene. (Heiser-ganger- trapper):

Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det.

De som ikke vil/kan, betaler for å slippe.

Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det.

Alle leilighetseiere har ansvar for at fellesarealene rengjøres.

Brannvesenet.

Vi har vært i kontakt med Setesdal Brannvesen om info ang. branntavler, pris for oppkobling til brannsentralen og planlegging av felles brannøvelse.

Setpro.

Vi har bestilt matter til inngangspartiene våre fra Setpro som vi leier. Disse blir skiftet ut hver 4. uke og prisen er totalt ca kr. 12 000,- pr. år for alle!

(03). Andre ting:

Kurs:

(A): For nytt styre hos SØBO – Kristiansand. (Hele styret møtte)

(B): «Årsoppgjør i Portalen» - Kristiansand. (Anders møtte)

Takk.

Vi takker alle i styret pluss eiere og leiere på Åkle, for et godt og trivelig år.

Vi takker for godt samarbeid og for stor oppmuntring og støtte

i arbeidet for å få på plass to nye sameier her på Åkle.

Tusen takk til dere alle for positive holdninger og godt naboskap!

Til slutt.

Ta gjerne kontakt med oss i styret om det er noe dere lurer på, noe dere er uenige i eller noe dere har lyst til å kommentere!

Vi prøver så godt vi kan å forvalte våre felles verdier på best mulig måte!

Men vi trenger deres ideer, deres tilbakemeldinger og deres ris og ros!

Vi trenger deres veiledning og gode råd!

Bedre å ta en kontakt for mye eller en for lite!

Ha det fint alle sammen!

For styret:

Anders Tveit

(Leder)

(91 15 44 43)

(18.03.2024)

Vedtak:

Årsmeldingen ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. Saker fra styret

3.1 Tak over innganger

Vi har i vinter til tider hatt mye snø foran hovedinngangene til blokkene våre. (Åkle 1-2-4-8).

Dette pluss at dørene til disse inngangene er svært utsatte for «vær og vind» gjør at de ødelegges fortere enn om de hadde vært mer beskyttet.

Styret ønsker å se på mulighetene til å få tak over disse inngangene slik som det er blitt gjort på Åkle 6.

Styret legger dette inn som sak til Årsmøtet.

Enstemmig.

Vedtak:

Årsmøtet diskuterte saken og ble enige om å utsette saken til neste årsmøte. Da har vi en bedre oversikt over bla. økonomien og om hva vi bør gjøre.

Enstemmig.

3.2 Vedtekter og ordensregler

Legger ved vedtekter og ordensregler slik at alle har fått disse.

Vedtak:

Alle har fått vedtektene og ordensreglene.

Ingen forslag til endringer.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Tar dette opp på neste årsmøte.

Enstemmig.

5. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Anders Tveit
Styremedlem, Øyvind Dovland
Styremedlem, Beathe Wiig
Styremedlem, Kay Fosberg
Styremedlem, Svein Torkell Jeppestøl
Varamedlem, Helene Tveit
Varamedlem, Frank Josef Erns

Alle i styret fortsetter med unntak av Kay Fosberg som ønsker å slutte som medlem av styret.

Vedtak:

Karl Inge Thomassen ble enstemmig valgt som nytt styremedlem.

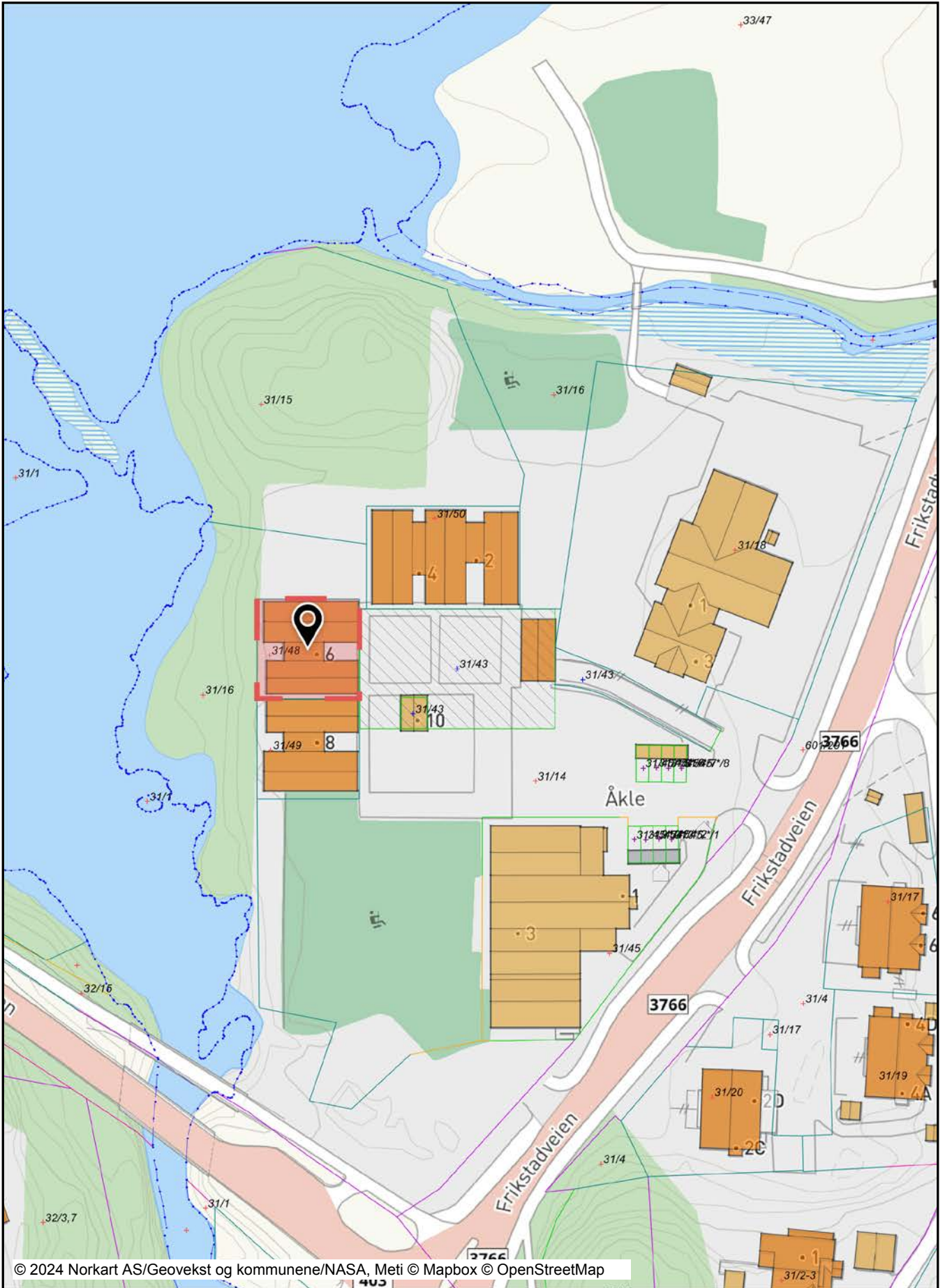


Åkle

Dato: 06.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

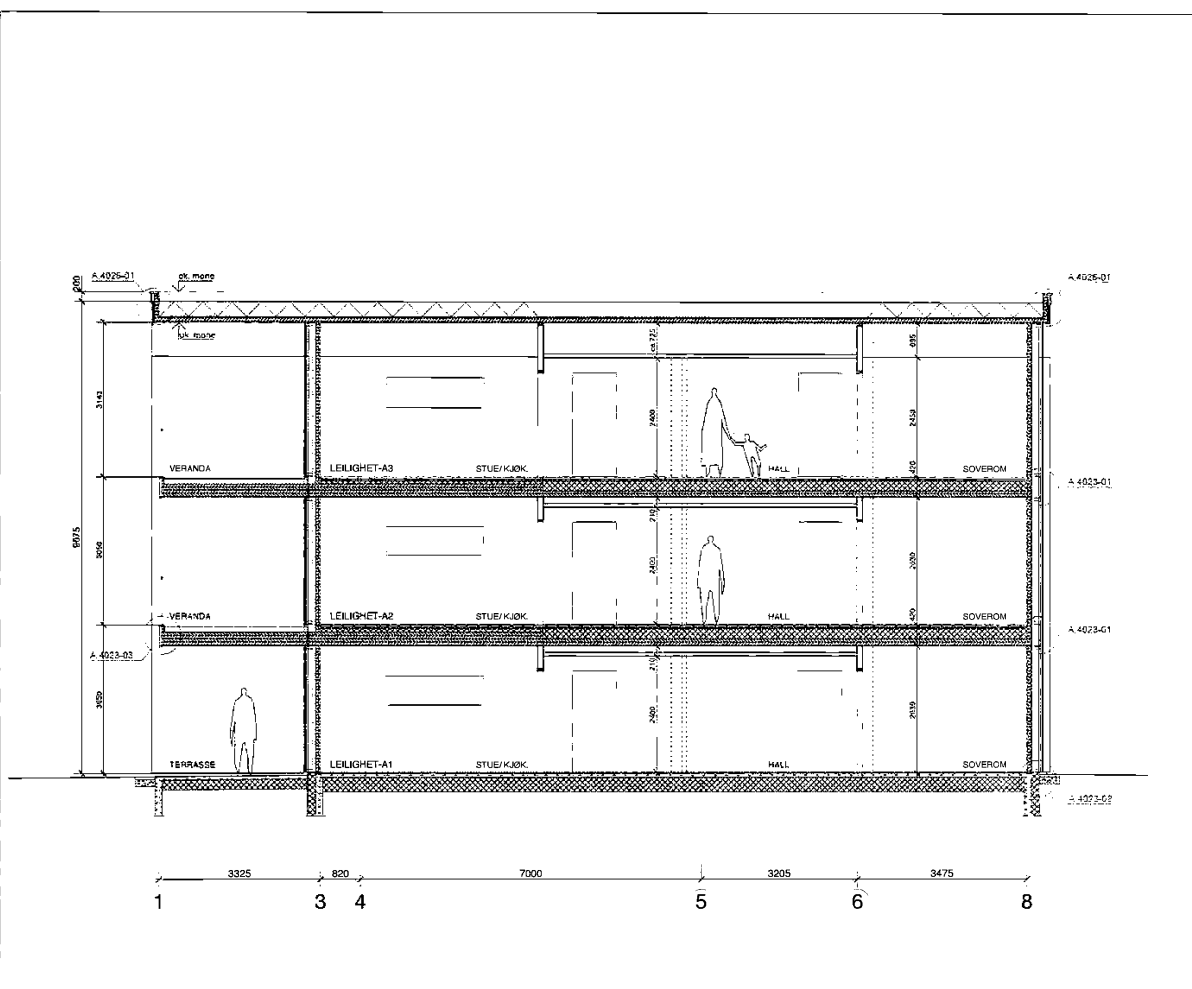
Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Anleggseiendom (Teig)
-  Seksjon
-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje vannkant
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 200 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

01_2011_molud_0401_00A08_041114



BOLIGER AKLE

GB nr. 31/14
IVELAND
SNITT B-B

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
t: 33315471 o: 33315471
or@rolald.no



Møllergaten 3 3126 TØNSBERG
t: 3324 03 330 s: 3324 03 330
s@rolald.no

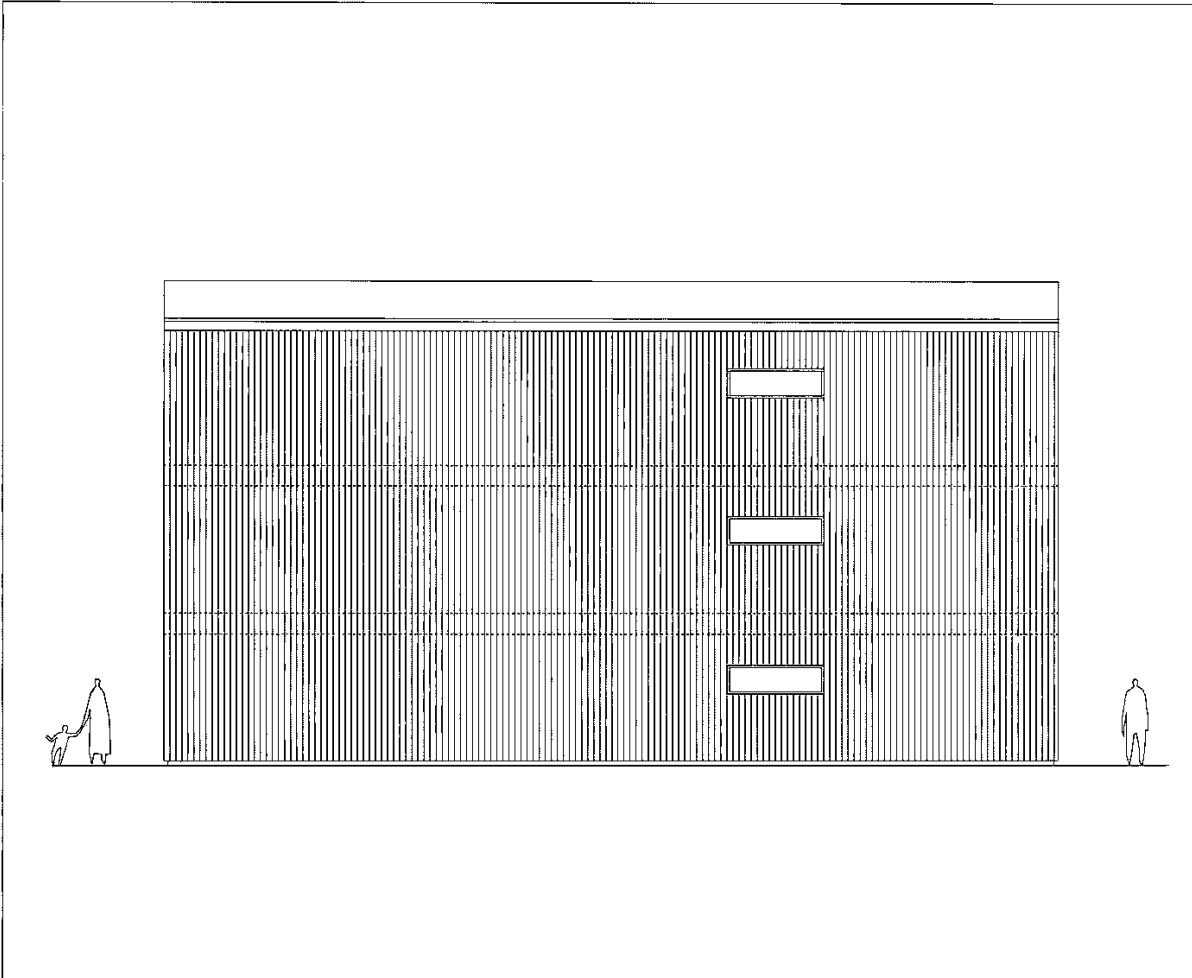
ARBEIDSTEGNING



1 : 50 (i A1)

05.11.2014

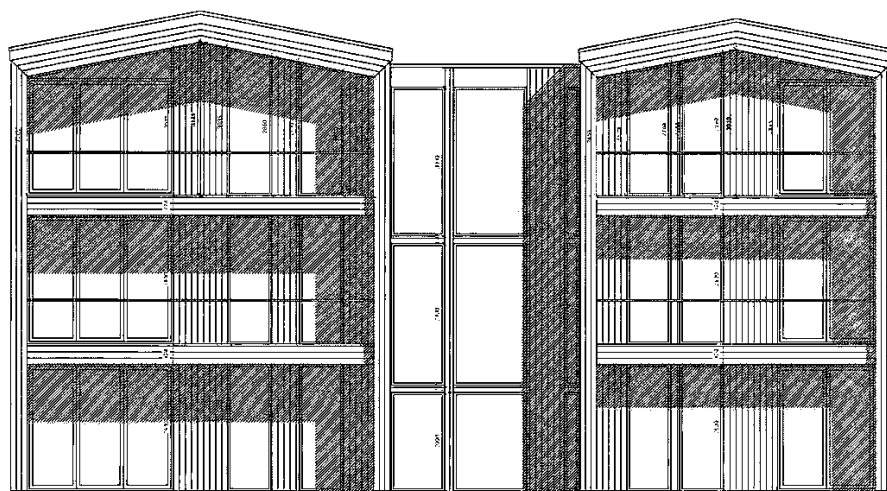
SAS/EHH OR

A.201-2



E Elevasjon 2/3 side 2/14	
	
BOLIGER ÅKLE	
GB.nr. 31/14 IVELAND	
FASADE NORD	
OLA ROALD ARKITEKTUR AS	
Skogstien 47 nr. 33104471	3126 TØNSBERG or@ola-roald.no
	
Melløsveien 3 3126 TØNSBERG nr. 324 25 328 arkitektus.no	
ARBEIDSTEIGNING	
1 : 50 (i A2) - 1:100 (i A4)	
06 11 2014	
SAS/EHH	OR
A.401-4 ↻	

Ark. 11 2 1128-27 0/4



NB: mål på tegning er utsparingsmål for vinduer/ dører - må kontrolleres på byggeplass

BOLIGER ÅKLE

GB nr 31/14
IVELAND
FASEDE VEST

OLA ROALD ARKITEKTUR AS

Storgaten 47 1136 TØNSBERG
t: 33336471 o: 33336471



M: 3361001 3107 TØNSBERG
o: 33610018 o: 33610018

ARBEIDSTEGNING

1 : 50 (i A2)

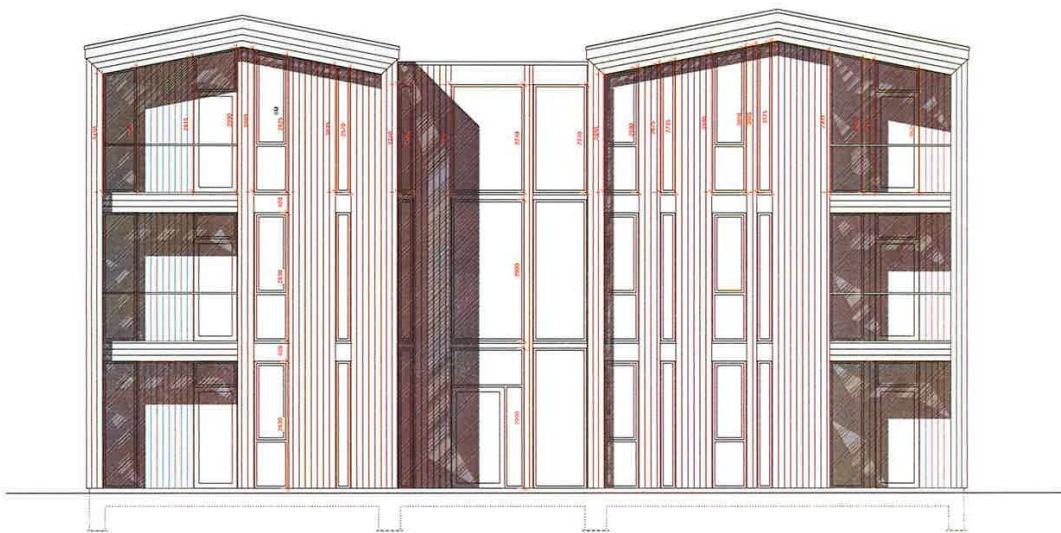
30 10 2014

SAS/EHH

OR

A.401-1

BL
K201 - 1_3_facade_271214



NB: mål på tegning er utsparingsmål for vinduer/ dører - må kontrolleres på byggeplass

BOLIGER AKLE

GB nr. 31/14
IVELAND
FASADE ØST

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 5126 TØNSBERG
tlf. 35316471 o@ola-roald.no



Møllergaten 3 3126 TØNSBERG
tlf. 824 03 324 sverre@ark-tegning.no

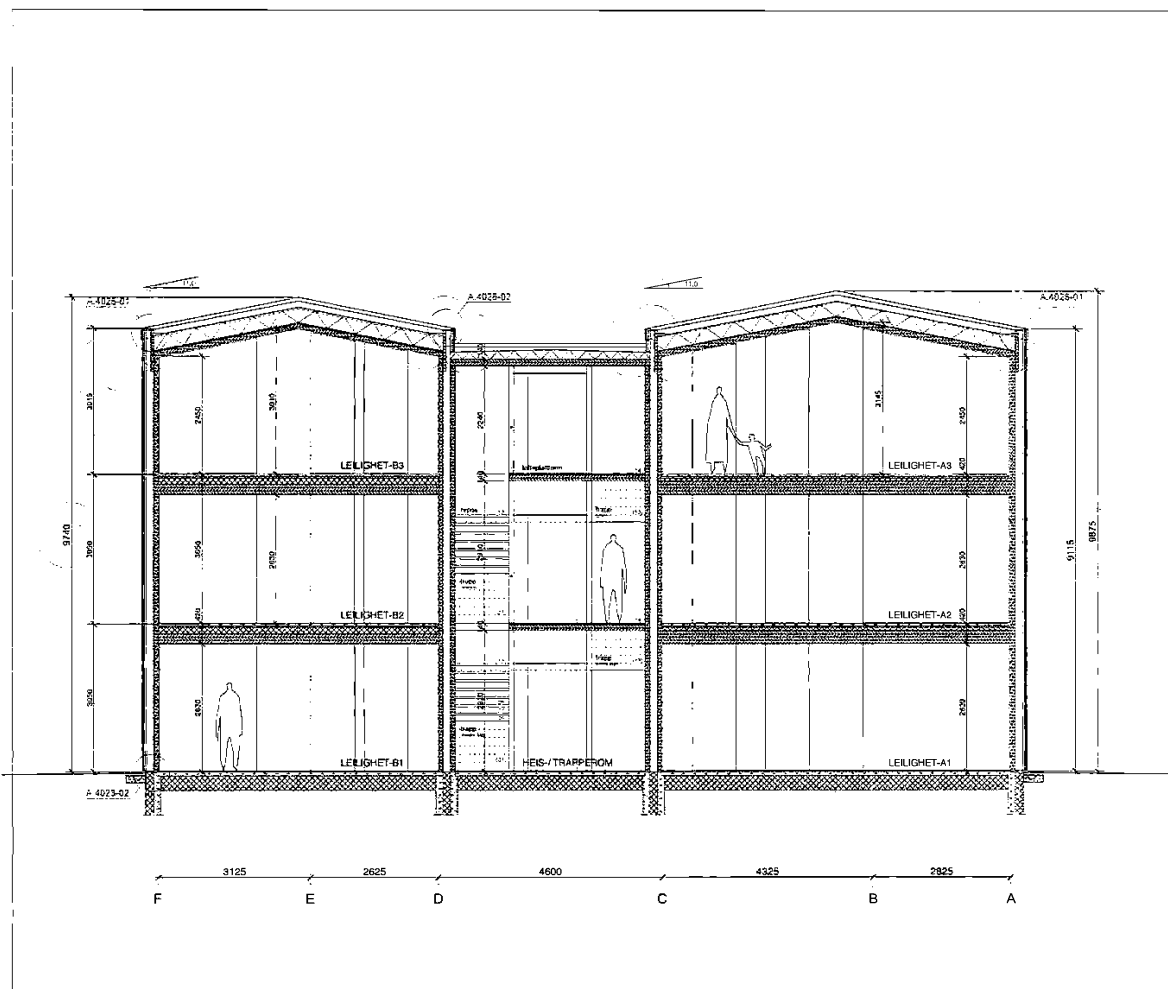
Arbeidsplan
ARBEIDSTEGNING

Skala
1 : 50 (i A2) - 1:100 (i A4)

Dato
30.10.2014

Sign
SAS/EHH OR

Blatt nr.
A.401-2 ⊖



C	31.14	kom. garasje	100000	100000
B	28.10	141	141	141
A	28.10	141	141	141

BOLIGER AKLE

GB nr. 31/14
IVELAND
SNITT A-A

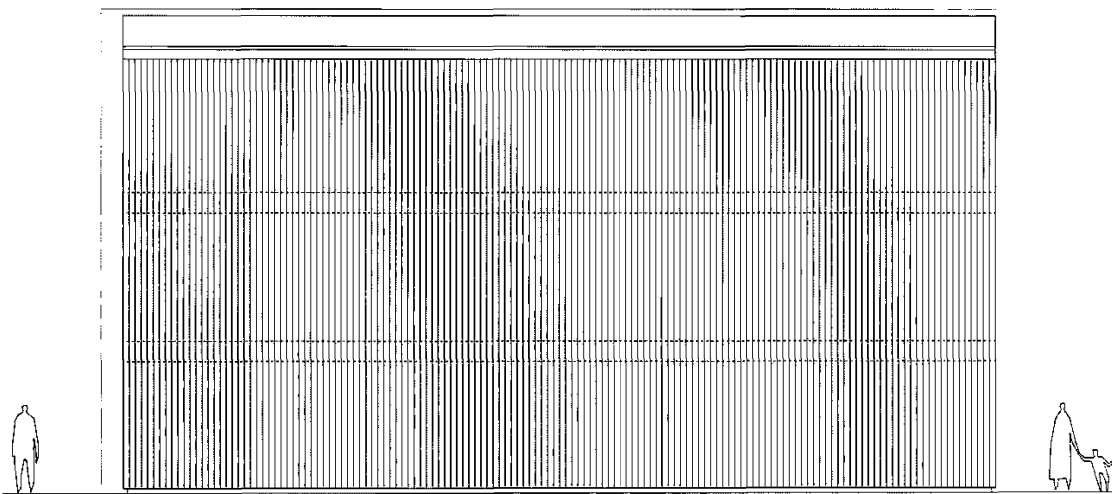
OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Strømgaten 47 3125 TØNSBERG
t. 53334471 o@rola.no

 ark-tellus.no
3125 TØNSBERG
Møllergaten 3 3125 TØNSBERG
t. 53334471 o@ark-tellus.no

ARBEIDSTEGNING
1 : 50 (i A1)

27.10.2014
SAS/EJH OR

A.201-1 ©



GB nr 31/14
IVELAND
FASADE SØR

BOLIGER AKLE

GB nr 31/14
IVELAND
FASADE SØR

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Sveinnes 47 3128 TOSBERG
33316711 or@olaroald.no

ark-tilus.no
tve.no
Møllergaten 1 3128 TOSBERG
332 63 338 kvaere@ark-tilus.no

ARBEIDSTEGNING

1 : 50 (i A2) - 1:100(i A4)

05.11.2014

SAS/EHH OR

A.401-3



Byggmester Jørgen Dovland AS
Kvernveien 12
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2014/800-0

Saksbehandler:
☎ 95235140

Arkivkode:
31/48

Dato:
29.08.2016

Ferdigattest – gnr. 31, bnr. 48, Åkle 6, 4724 Iveland.

Vi viser til søknad om ferdigattest for 6- mannsbolig mottatt 26. 8.2016.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Egil Mølland
Tjenesteleder

Bjørn Mikal Engestøl
Bygningsingeniør

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Åkle 6, 4724 IVELAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22