

# Langenesveien 292

## LANGENES



Prisantydning: **kr 3 790 000,-**

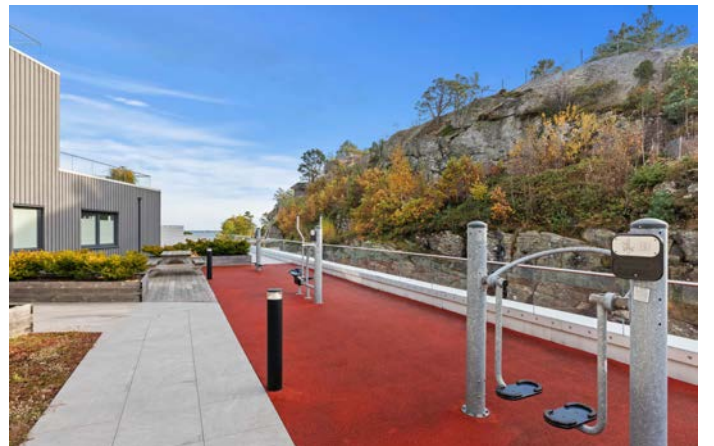


**SØRMEGLEREN**



[sormeglere.no](http://sormeglere.no)





# Tiltalende 90 kvm. selveid hjørneleilighet med stor solrik lun terrasse. Heis og p-plass i kjeller.

OMRÅDE  
**LANGENES**

ADRESSE  
**Langenesveien 292, 4643  
SØGNE**

Prisantydning  
**kr 3 790 000,-**

Omkostninger: **kr 105 650,-**  
Totalpris: **kr 3 895 650,-**  
Formuesverdi: **kr 955 641,-**  
Kommunale avgifter: **kr 6 239,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 4 887,-**  
Fellesutgifter: **kr 2 780,-**

BRA-i: 90 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 8 m<sup>2</sup>  
BRA Total: 98 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2018  
Soverom: 2  
Rom: 3  
Etasje: 2  
Eierform bygning: Eierseksjon  
Eierform tomt: Eiet  
Tomteareal: 4841.5 m<sup>2</sup>



**Pål Birkeland**  
Eiendomsmegler MNEF

**990 99 228**  
**pal.birkeland@sormegleren.no**

**Sørmeglere AS, avd. Kristiansand**  
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S  
38 02 22 22  
sormegleren.no

# LANGENESVEIEN 292

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 415, bruksnummer 12, seksjonsnummer 7 i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 90 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

TBA: 22 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 90 m<sup>2</sup> Gang, bad, bod/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 22 m<sup>2</sup>

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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4841.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Består for det meste av asfaltert parkeringsplass. Utvendig fellesareal i byggets 2.etg. Her er det sittegruppe og beplantet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger idyllisk til med nærhet til sjøen, i et meget hyggelig boligområde på Langenes i Søgne. Området er preget av vakker natur, samt skjærgård, badestrender og båtliv. Leiligheten ligger i nærhet til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og daglige servicetilbud. Kiwi dagligvarebutikk i byggets 1.etasje som er åpent alle dager. Det er ca. 5,8 km til Tangvall sentrum med butikker, spisesteder og flere kontorer for offentlige tjenester. En kort kjøretur eller sykkeltur unna ligger Høllen Marina og Høllensanden med sandstrand. På Åros finner du flere strender og et oppvarmet saltvannsbasseng. Her ligger også Kvernhusvannet med badeplasser i ferskvann. Rundt vannet går en av kommunens mest populære turløyper som appellerer til turgåere, mosjonister og idrettsutøvere. Vannet er rikt på fisk og området har et yrende fugleliv. Fra leiligheten er det kort vei til fotballbane og flotte friområder med turterreng. Det er i overkant av 15 min kjøring til Kristiansand som har alt av bymessige fasiliteter og servicetilbud og ca. 7 minutter til Tangvall/Søgne sentrum.



## **Adkomst**

Leiligheten ligger på Langenes-sletta over den nye Kiwi-butikken. Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 5: Et rør i garasjeanlegg. Det utbedres av selger av blokka. Kontakt eventuelt Svein Olsen. Styreformann.

Pkt. 19: I vår kom det sukkermaur i beskjedent omfang i kjøkkenkroken. Vi la ut middel mot maur , ute og inne. Mauren forsvant etter ca tre uker. Kun skjedd i vår 2024. Vi har observert sølvkre på badet vårt.

Se selgers egenerklæring for mer detaljert info.

## **Innhold**

Pål Birkeland og Sørmegleren har gleden av å ønske deg velkommen til denne delikate og innbydende og romslige 3-roms hjørneleiligheten i byggets 2.etasje). Leiligheten er særdeles tiltalende med sin solrike lune beliggenhet og unike terrasseareal.

- Stor usjenert terrasse med ideelle sol- og utsiktsforhold
- 2 romslig soverom, helfliset bad, separat vaskerom og tiltalende stue-, spisestue- og kjøkkenløsning
- Strai kjøkken og med integrerte høykvalitets hvitevarer
- Utvendig solskjerming og vannbåren varme
- P-plasser i lukket kjeller med opplegg til el-bil lader og sportsbod i bakkant.
- Heis direkte fra garasje plass og inngangsparti og opp til leilighetens etasje.
- Kiwi dagligvarebutikk i byggets 1.etasje som er åpent alle dager i uken.

Attraktiv og pen selveierleilighet i delikate og moderne farger. Stuen er av god størrelse og har åpen kjøkkenløsning. Herfra er det utgang stor terrasse med sol fra formiddag til sen kveld. Utvendig er det persienner på begge soverom og persienner og markise i stuen. Flott og tidløs kjøkkeninnredning fra Strai kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er rikelig med skap, skuff og benke plass på kjøkken. I leiligheten er det 2 romslige soverom, hvorav det ene har garderobeskap. Det er romslig flott flislagt bad i leiligheten. Badet har flis på gulv og vegg, varmekabel i gulv, baderomsinnredning, veggheng toalett og dusj. Det er i tillegg romslig separat vaskerom med opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Gangen er romslig og god plass til å henge far seg ytterklær og sko.

Lun og fin 1-stavs eikeparkett i de fleste rom. Lysmalte vegger. Godt med vinduer. Kjøkkeninnredning i hvit, slett utførelse som går helt til tak. Hvitevarer medfølger. Flislagt baderom i grått og hvitt. Hvit baderomsinnredning. Dusjdører som kan slås inn når dusjen ikke er i bruk.

Romslig hovedsoverom med garderobeskap.  
Downlights i stue/kjøkken, gang og baderom.

Balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft i stue og øvrige oppholdsrom samt avtrekk på kjøkken, bad, bod etc. Anlegget er levert med vifte, filter, varmebatteri og varme-gjenvinner. Gulvvarme og tappevann basert på vannbåren varme.

-Callinganlegg.

-Vaktmester i bygget.

-Det er fastmonterte plissé gardiner av høy kvalitet på alle vindu i leiligheten unntagen de store vinduene mot verandaen. Der er det utvendige markiser eller zip screens. Disse styres med fjernkontroll

Velkommen til visning !

## **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldende mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Thomas Adler Olsen den 15.10.2024, og er gyldig i 1 år etter

befaringsdato 14.10.2024. 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.

Beskrivelse av eiendommen:

Leilighet beliggende i 2.etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2017. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Ingen TG3 eller TG2 funnet av takstmann.

### **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: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Parkering**

P-plass i lukket parkeringskjeller med opplegg til el-bil lader. Heis til 2 etasje. Installasjon av lader må bekostes av ny eier.  
2 gjesteparkeringsplasser.

### **Forsikringselskap**

Sparebank1 Skadeforsikring

### **Polisenummer**

16329242

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren varme.

Balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluft i stue og øvrige oppholdsrom samt avtrekk på kjøkken, bad, bod etc. Anlegget er levert med vifte, filter, varmebatteri og varme-gjenvinner. Gulvvarme og tappevann basert på vannbåren varme.

### **Info energiklasse**

Selger har ikke fremlagt energiattest for eiendommen. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har energimerke G.

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 239 for år 2024

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 887 for år 2024

### **Formuesverdi primær**

Kr 955 641 for år 2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 631 435 for år 2022

### **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**

1208/30773

### **Felleskostnader inkluderer**

Renovasjon, felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, gebyr for vann- og avløp i fellesareal, forretningsførsel, styre- og revisjonshonorar, sommer og vintervedlikehold på bakkeplan, vaktmester, heis, brøyting, brannalarm, serviceavtale heis og garasjeport, kabel-tv, bredbånd og trappevask av trapperom.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 780

## **SAMEIET**

### **Sameienavn**

Sameiet Langenesveien 290-294

### **Organisasjonsnummer**

819852812

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## **FORRETNINGSFØRER**

### **Forretningsfører**

Norgesgruppen Regnskap AS avd. Kristiansand

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

01.03.1963 - Dokumentnr: 1173 - Skjønn. Bestemmelse om veg.

20.05.1963 - Dokumentnr: 2544 - Bestemmelse om vannledning. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.

23.01.1971 - Dokumentnr: 668 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

23.01.1971 - Dokumentnr: 669 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om gjerde. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

25.02.1976 - Dokumentnr: 1932 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Veglovens byggegrensebestemmelser.

17.06.1976 - Dokumentnr: 6174 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:415 Bnr:12.

21.10.1982 - Dokumentnr: 12486 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold.

28.01.1985 - Dokumentnr: 1339 - Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Veglovens byggegrensebestemmelser.

05.11.1999 - Dokumentnr: 17748 - Erklæring/avtale. BESTEMMELSE VEDRØRENDE TELEKIOSK.

24.10.2016 - Dokumentnr: 973984 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Glitre Nett AS. Org.nr: 982 974 011.

Avtale om grunnrettigheter til nettstasjon. Bestemmelse om adkomstrett.

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse.

24.10.2016 - Dokumentnr: 974004 - Erklæring/avtale. Rettighetshaver: Glitre Nett AS. Org.nr: 982 974 011.

Avtale om erverv av rettigheter til høyspent jordkabel-22KV, nr.3488 og 3489. Bestemmelse om

adkomstrett. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Bestemmelse om bebyggelse.

Ingen rettigheter registrert.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.05.2018. Ferdigattesten gjelder Nærings- og boligbygg. 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 regulert til bolig/forretning og tilhører reguleringsplan detaljregulering for Langenesveien 290, 292 og 294, planid 201509, datert 28.04.16, revidert 02.03.2016. 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**

Boligen har ikke egen utleiedel.

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**

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

## **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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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



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

### **Prisantydning**

Kr 3 790 000

### **Totalpris**

Kr 3 895 650

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750,00 (Dokumentavgift)  
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
95 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
105 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

3 885 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
3 895 650,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1,90 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 117 535,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Bjørn Teisrud

May Liss Nicolaysen Teisrud

**Ansvarlig megler**

Pål Birkeland

Eiendomsmegler MNEF

pal.birkeland@sormegleren.no

Tlf: 990 99 228

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

21.10.2024

---



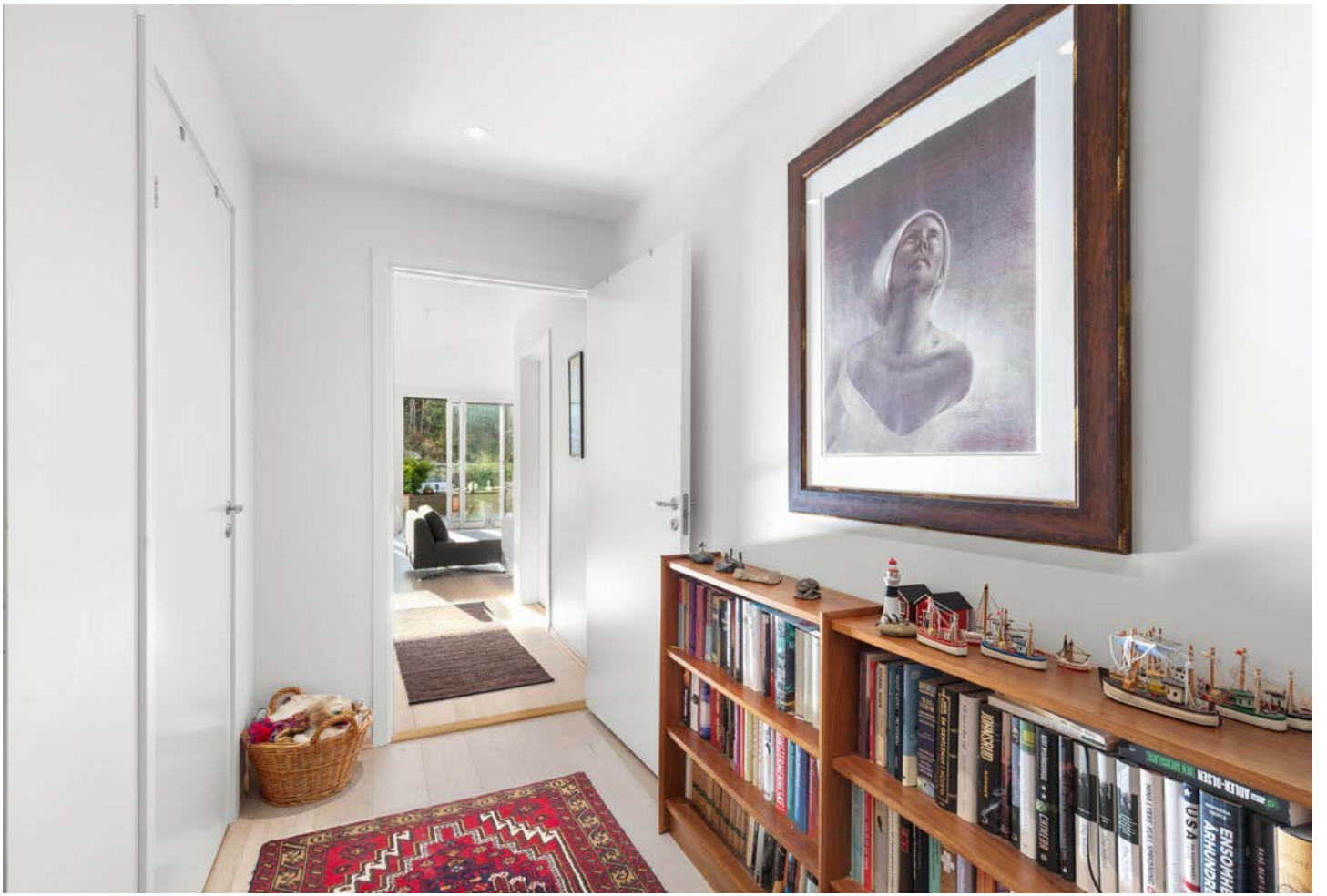








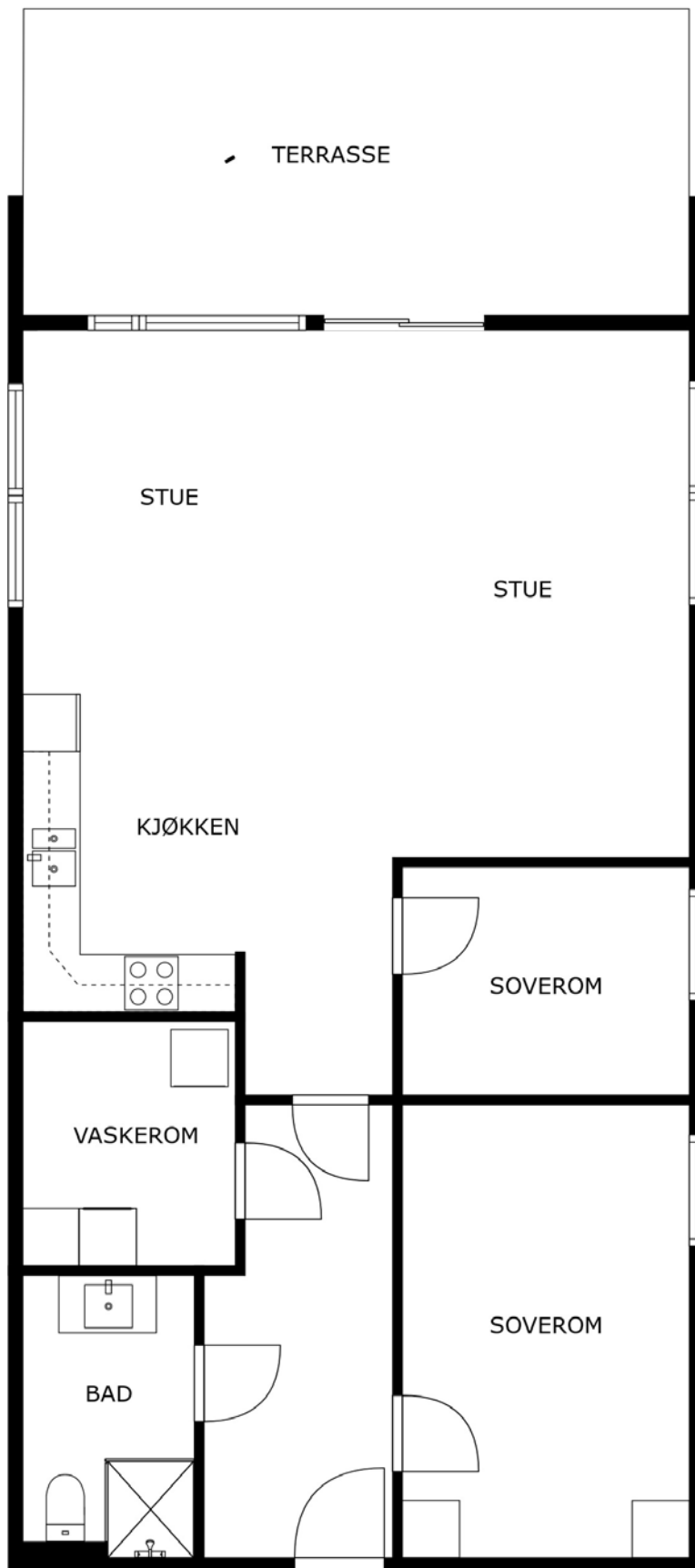












PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME









# Nabolagsprofil

Langenesveien 292 - Nabolaget Langenesbygda - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Søvigneset Linje 40E, 42	2 min 0.1 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	8 min 5.4 km
Nodeland stasjon Linje F5	15 min 13.4 km
Kristiansand Kjevik	34 min
Kapelløya Ny-Hellesund Linje 92	3 km

## Skoler

Langenes skole (1-7 kl.) 227 elever, 13 klasser	9 min 0.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	8 min 5.7 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 209 elever, 14 klasser	12 min 8.5 km
Møvig skole (8-10 kl.) 303 elever, 24 klasser	13 min 10.8 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 4 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	8 min 5.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Øygarden 13. Langenes - Kristiansan...	6 min
--	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

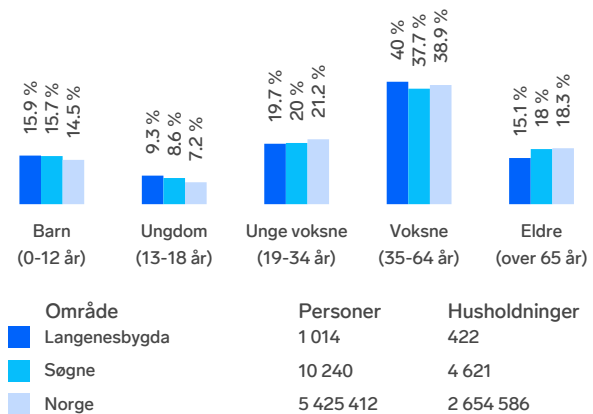
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Solstrålen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 0.6 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 3.3 km
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0-5 år) 20 barn	5 min 3.5 km

## Dagligvare

Kiwi Langenes Post i butikk, søndagsåpent	0 min 0 km
Bunnpris Høllen PostNord	6 min 4.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

Kossevigheia Ballspill	3 min	0.2 km
Langenes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min	0.6 km
Family Sports Club Søgne	8 min	
Fresh Fitness Søgne	8 min	

## Boligmasse



- 78% enebolig
- 6% rekkehus
- 11% blokk
- 4% annet

«Fint nabolag, med hyggelige naboer og nærhet til sjø og turområder.»

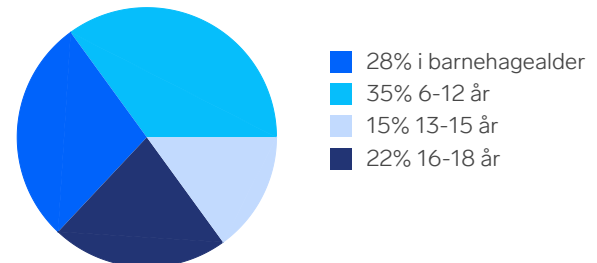
Sitat fra en lokalkjent



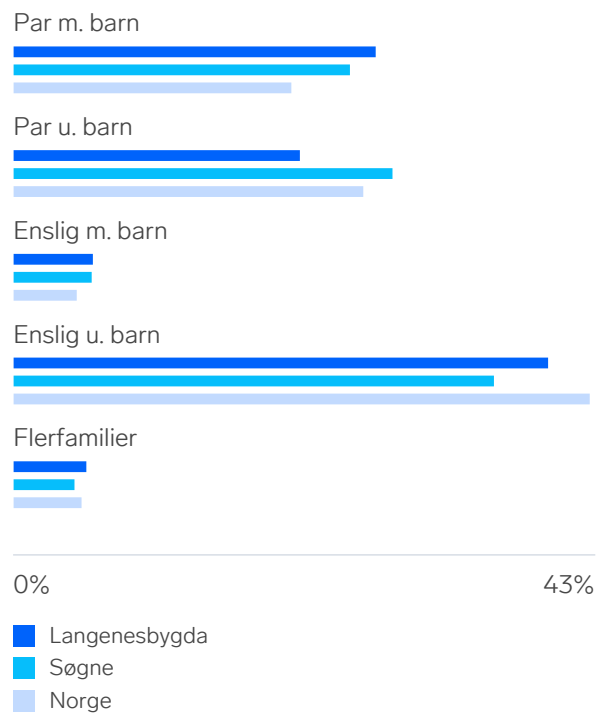
## Varer/Tjenester

Brennåsen senter	12 min
Apotek 1 Søgne	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







# 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.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap       Frysenskap / -boks       Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin       Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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.
- 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



# Tilstandsrapport

📍 Langenesveien 292, 4643 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 415, bnr. 12, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 19204-3648

Referansenummer: XY5814

Autorisert foretak: Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Olsen

Vår ref:



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.

## Byggmester/Takstmann Thomas A. Olsen

Thomas Adler Olsen er Byggmester og har utført flere tusen Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Kristiansand og omegn siden 2008. Er medlem og autorisert av Norsk Takst og følger årlig obligatorisk etterutdanning med faglig oppdatering.

Kontakt mobil 91 56 37 18 eller E-post: [thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)



Rapportansvarlig

Thomas A. Olsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[thomasadler.olsen@gmail.com](mailto:thomasadler.olsen@gmail.com)  
915 63 718





# 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2. etasje i leilighetsbygg som ble oppført i 2017. Leiligheten fremstår i normal god stand og vedlikeholdt. Bygningsdeler er i fra byggeår, samt våtrommene og kjøkkeninnredningen.

For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra terrassen fremstod i normal god stand på befaringen. Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje, samt lyd/branddør som inngangsdør til leiligheten og skyvedør i fra byggeår med 2.lags glass i stuen. Terrasse ut i fra stuen med heller på dekke med papp-tekking og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,05 m. Overflater har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige dører og innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand. Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulv varme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Overflater har normal slitasje. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall til sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørterkel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen, og hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.

Bod/vaskerom er i fra byggeår og vinyl belegget på gulvet med oppkanter langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet og opplegg for vaskemaskin og 2 rørskap er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørbladet for tilluft til rommet. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterkel til topp sluk i gulvet på befaringen. Overflater har normal slitasje og det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, og kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør av plast og rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bod/vaskerom. Leiligheten varmes opp med vannbåren gulv varme og rørskap er montert i bod/vaskerom, og balansert ventilasjonsanlegg er montert, samt sikringsskap med automatsikringer. Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten, og brannslukningsapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

- 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

Tilstandsrapporten omfatter kun besiktigelse av leiligheten innvendig, felles arealer, utvendige fasader og en bod og garasje plass i felles kjeller er ikke kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Ihht. kommunen.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendige fasader som var mulig å besiktige i fra terrassen fremstod i normal god stand på befaringen.

### 📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i fra byggeår med 2.lags glass har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### 📍 TG 1 Dører

Lyd/brannør som inngangsdør til leiligheten og skyvedør i fra byggeår med 2.lags glass i stuen har normal slitasje. Normalt vedlikehold kan påregnes.

### 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med heller på dekke med papp-tekking og rekkverk i glass/stål el. har høyde på ca. 1,05 m. Overflater har normal værslitasje og normalt vedlikehold kan påregnes. Papp-tekkingen og avrenning, fall forhold på dekke til sluk/avløp er ikke kontrollert.

## INNSENDIG

### 📍 TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fra byggeår har normal bruksslitasje og fremstår generelt i normal god stand.



Hakk/merke i bunn ved stue vindu ved siden av skyvedøren.



Litt sprekk i hjørne ved stue vindu og i soverom.

### 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført i betong konstruksjoner. Lyd/brannskiller mellom boenheter er ikke kontrollert. Ingen merkbare sig/retningsavvik ble registrert på innvendige gulver på befaringen, mindre avvik forekommer enkelte steder. Det ble målt ca. 5-10 mm. sig/avvik med gulvlaser gjennom hele rommet i gang, stue/kjøkken, soverom på befaringen. Alle gulver ble ikke kontrollert med laser på befaringen.

### 📍 TG 1 Radon

Leiligheten ligger i 2.etasje over felles garasjekjeller og radonmåling er lite relevant, og bygningen er sannsynligvis oppført med radonsperrer ihht. forskrifter og krav.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i fra byggeår fremstår i normal god stand.

## 📍 TG IU Andre innvendige forhold

Eier opplyser i egenerklæringsskjema "i vår kom det sukkermaur i beskjedent omfang i kjøkken kroken. Vi la ut middel mot maur, ute og inne. Mauren forsvant etter ca. tre uker. Kun skjedd i vår 2024. Vi har observert sølvkre på badet vårt". Registrerte ingen på befaringen og forholdene er ikke ytterlige kontrollert av undertegnede.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderommet er i fra byggeår og har flislagt gulv med vannbåren gulv varme, fliser på vegger, fliser i dusjen og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet i dusjen og vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme har normal slitasje. Gulvet har litt fall, litt ned senket gulv i dusjen med litt lokal fall til sluken og det ble målt høydeforskjell på 25 mm. i fra topp dørrterskel til topp sluk i gulvet i dusjen på befaringen. Eier opplyste at silicon-fuge skal monteres ved dørrterskel som har litt glipe ved gulv.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet i dusjen med klemring, mansjett. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i baderommet på befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, dusj og baderomsinnredning med servant er montert. Registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bunn av vegg i tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er i fra byggeår og vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger, malte platevegger og malt innvendig tak. Sluk med stålrister i gulvet og opplegg for vaskemaskin og 2 rørskap er montert. Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.



## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger og malt innvendig tak har normal slitasje.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Vinyl belegg på gulvet med oppkanter langs vegger har normal slitasje. Gulvet har litt fall og det ble målt høydeforskjell på over 25 mm. i fra topp dørterskel til topp sluk i gulvet på befaringen.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med stålrister i gulvet med vinyl belegget klemt i sluken. Det ble ikke målt unormale fuktverdier med fuktindikator på overflater i vaskerommet på befaringen.



## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, sluk i gulvet og 2 rørskap er montert, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

## 2. ETASJE > BOD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har ventil i himlingen og luftespalte under dørrbladet for tilluft til rommet.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning i fra byggeår fremstår i normal god stand, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 📍 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i gjennom ytterveggen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

Rørskap med plast-vannrør i rør-i-rør system er montert i bod/vaskerom, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.



#### 📍 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, registrerte ingen lekkasjer på befaringen.

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg er montert i bod/vaskerom, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



#### 📍 TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme og rørskap er montert i bod/vaskerom. Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.



#### 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.*

Sikringskap med automatsikringer er montert i bod/vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Installert byggeår av Sønnico AS.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannalarm og sprinkleranlegg er montert i leiligheten, og brannslukningsapparat.

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





# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

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

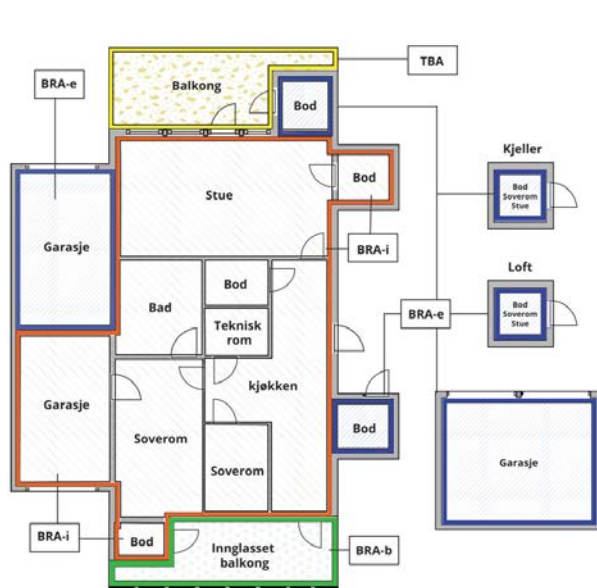
## Hva er måleverdig areal?

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.



Carport 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	90			90	22
Kjeller		8		8	
<b>SUM</b>	<b>90</b>	<b>8</b>			<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### 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 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:

## 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)
Leilighet	90	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Thomas A. Olsen	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	415	12		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Langenesveien 292

### Hjemmelshaver

Teisrud Bjørn Inge, Teisrud May Liss Nicolaysen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.10.2024	Eiere har gitt opplysninger om leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2024		Gjennomgått		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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

iVerdi AS, 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/XY5814>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Egenerklæring

Langenesveien 292, 4643 SØGNE

10 Oct 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Langenesveien 292

**Postadresse**

Langenesveien 292

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Har du 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.

Vi ferierer i boligen. Dette er vår hytte/sekundærbolig

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Hovedselger

Teisrud, Bjørn Inge

Medselger

Teisrud, May Liss Nicolaysen

## Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Et rør i garasjeanlegg. Det utbedres av selger av blokka. Kontakt eventuelt Svein Olsen. Styreformann

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I vår kom det sukkermaur i beskjedent omfang i kjøkkenkroken. Vi la ut middel mot maur, ute og inne. Mauren forsvant etter ca tre uker. Kun skjedd i vår 2024.





Vi har observert sølvkre på badet vårt.

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **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 94144957**

**Vedtekter For Sameiet  
Langenesveien 290- 294  
vedtatt i årsmøte den 29. april 2019**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16.juni 2017 nr. 65

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommen Langenesveien 290, 292 og 294 gnr. 15 bnr. 12 i Søgne kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Langenesveien 290- 294**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 14 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonene disponerer arealer i kjeller ihht til vedlegg til vedtekter.

Seksjonenes brøk er som følger:

1	N	1778		B	11	B	1165	
2	N	10716			12	B	1559	
3	B	1044			13	B	2128	
4	B	1854			14	B	2458	
5	B	1476			15			
6	B	721			16			
7	B	1208			17			
8	B	843			18			
9	B	1385			19			
10	B	1718			20			
		<b>22743</b>					<b>7310</b>	
		<b>Sum totalt: 30053</b>						

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.



Boligseksjonene skal kunne disponere 6 p-plasser til besøkende/gjester, men ikke de plassene som er rett utenfor dagligvare-forretning

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

## § 7. FELLESKOSTNADER/ VEDLIKEHOLD

### 7.1

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

Slike kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er:

Bygningsforsikring, felles strøm, kommunale avgifter (faste avgifter) forretningsførsel, sommer og vintervedlikehold på bakkeplan, trappevask av trapperom. Opplistingen er ikke uttømmende.

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

Følgende utgifter skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter følgende oppsett:

Fellesareal F1	Trapp/ heis	Alle kostnader til trapp/ heis (Serviceavtale etc)	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F2	Parkeringskjeller, fellesområder ved boder/sykkelparkering inne	Feiing, driftsutgifter som felles strøm, vedlikehold m.m.	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F3	Sprinkleranlegg/hovedtavle	rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 1-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F4	Uteområde i 2. etg/ korridorer 2- 4. etg	Sommer og vintervedlikehold, rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F5	Uteområde, parkering butikk	Sommer og vintervedlikehold, rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 1 og 2 etter sameiebrøk
Fellesareal F6	Uteområde/parkering		

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## **7.2**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

## **§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

## **§ 9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer. 2 representanter fra næringsseksjonene og 3 fra boligseksjonene. Næringsseksjonene utpeker selv sine styremedlemmer. Årsmøte velger representanter fra boligseksjonene og styreleder. Styrets medlemmer velges for perioder på 2 år. Årsmøtet kan fastsette en kortere tjenestetid for 1 eller 2 styremedlemmer slik at det blir overlappende tjenestetid mellom styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 10. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### **§ 11. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

#### **§ 12. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 13. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 14. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

#### **§15 PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

## **§16 SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN**

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **§17 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**

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 seksjonseierens



vedlikeholdsplikt etter §16. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### **§18 SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter §16, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter §17 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av §17 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter §17 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke

dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

### **§19 SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter §17, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

### **§20 FELLESREGLER OM OMFANGET AV ERSTATNING**

Ansvar etter §15 og §16 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter §15 og §16 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

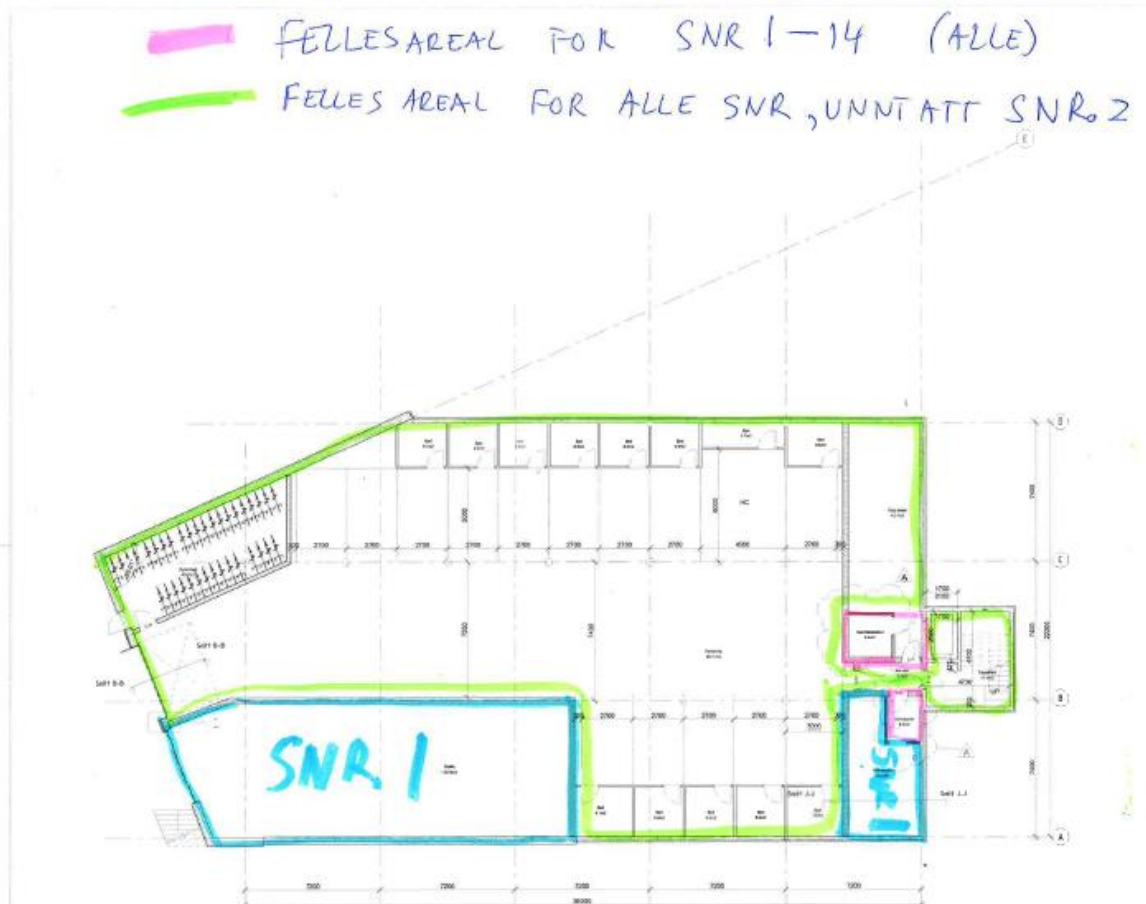
Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Vedlegg: disponeringsplan for kjeller

Disponering av kjeller 15/12 Søgne  
Fordelingsplaner fellesarealer



**Vedtekter For Sameiet  
Langenesveien 290- 294  
vedtatt i årsmøte den 29. april 2019**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner  
16.juni 2017 nr. 65

**§ 1. EIENDOM – FORMÅL**

Sameiet omfatter eiendommen Langenesveien 290, 292 og 294 gnr. 15 bnr. 12 i Søgne kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Langenesveien 290- 294**

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

Sameiet består av 14 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonene disponerer arealer i kjeller ihht til vedlegg til vedtekter.

Seksjonenes brøk er som følger:

1	N	1778		B	11	B	1165	
2	N	10716			12	B	1559	
3	B	1044			13	B	2128	
4	B	1854			14	B	2458	
5	B	1476			15			
6	B	721			16			
7	B	1208			17			
8	B	843			18			
9	B	1385			19			
10	B	1718			20			
		<b>22743</b>					<b>7310</b>	
		<b>Sum totalt: 30053</b>						

**§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

**§ 4. RETT TIL BRUK**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.



Boligseksjonene skal kunne disponere 6 p-plasser til besøkende/gjester, men ikke de plassene som er rett utenfor dagligvare-forretning

## § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

## § 7. FELLESKOSTNADER/ VEDLIKEHOLD

### 7.1

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

Slike kostnader som skal fordeles etter sameiebrøk er:

Bygningsforsikring, felles strøm, kommunale avgifter (faste avgifter) forretningsførsel, sommer og vintervedlikehold på bakkeplan, trappevask av trapperom. Opplistingen er ikke uttømmende.

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

Følgende utgifter skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter følgende oppsett:

Fellesareal F1	Trapp/ heis	Alle kostnader til trapp/ heis (Servicavtale etc)	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F2	Parkeringskjeller, fellesområder ved boder/sykkelparkering inne	Feiing, driftsutgifter som felles strøm, vedlikehold m.m.	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F3	Sprinkleranlegg/hovedtavle	rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 1-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F4	Uteområde i 2. etg/ korridorer 2- 4. etg	Sommer og vintervedlikehold, rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 3-14 etter sameiebrøk
Fellesareal F5	Uteområde, parkering butikk	Sommer og vintervedlikehold, rengjøring, vedlikehold, belysning	Snr. 1 og 2 etter sameiebrøk
Fellesareal F6	Uteområde/parkering		

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## 7.2

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, inkludert dører og vinduers inn- og utside, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

## **§ 8. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 27.

## **§ 9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer. 2 representanter fra næringsseksjonene og 3 fra boligseksjonene. Næringsseksjonene utpeker selv sine styremedlemmer. Årsmøte velger representanter fra boligseksjonene og styreleder. Styrets medlemmer velges for perioder på 2 år. Årsmøtet kan fastsette en kortere tjenestetid for 1 eller 2 styremedlemmer slik at det blir overlappende tjenestetid mellom styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§ 10. ÅRSMØTET**

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

#### **§ 11. FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

#### **§ 12. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 13. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

#### **§ 14. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

#### **§15. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert

enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

## **§16. SEKSJONSEIERENS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE BRUKSENHETEN**

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **§17. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.**

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter §16. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **§18. SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter §16, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter §17 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av §17 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse

fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter §17 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

#### **§19. SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter §17, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **§20. FELLESREGLER OM OMFANGET AV ERSTATNING**

Ansvar etter §15 og §16 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter §15 og §16 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

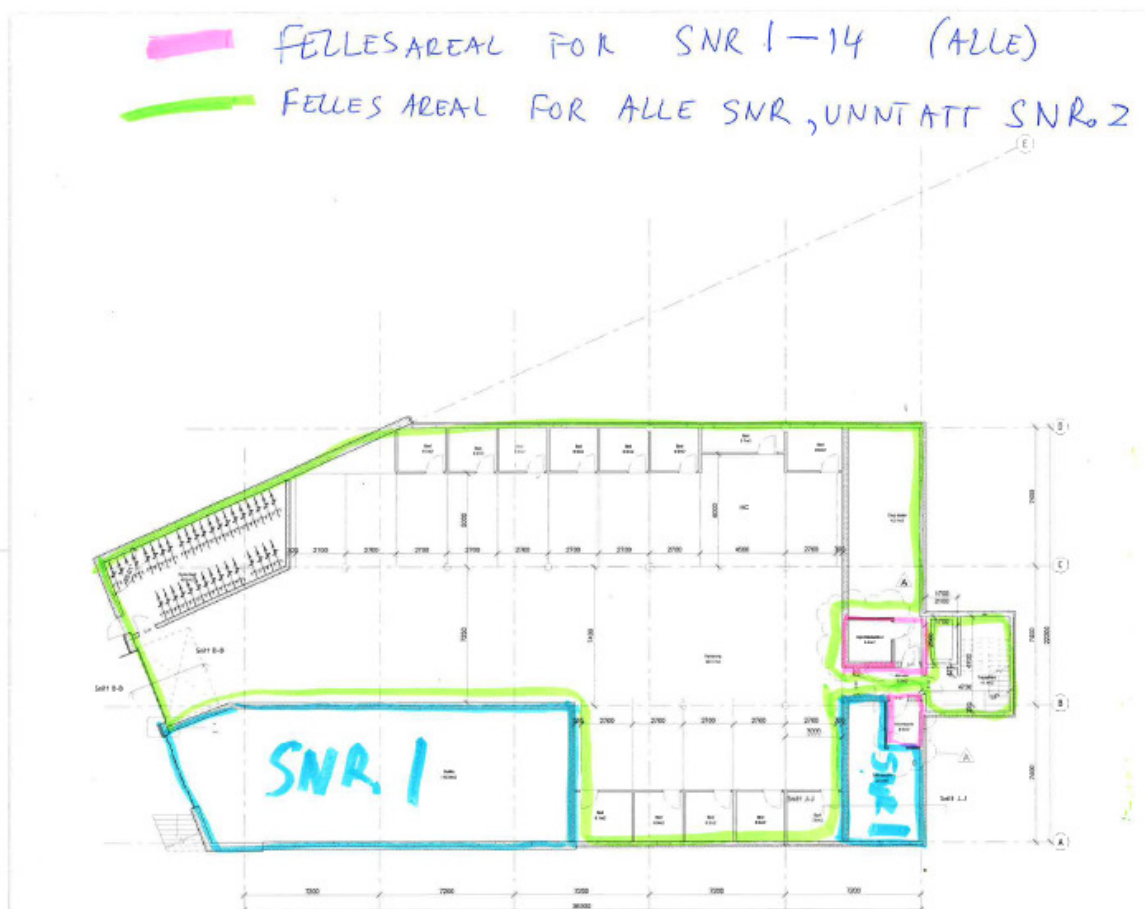
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikrings

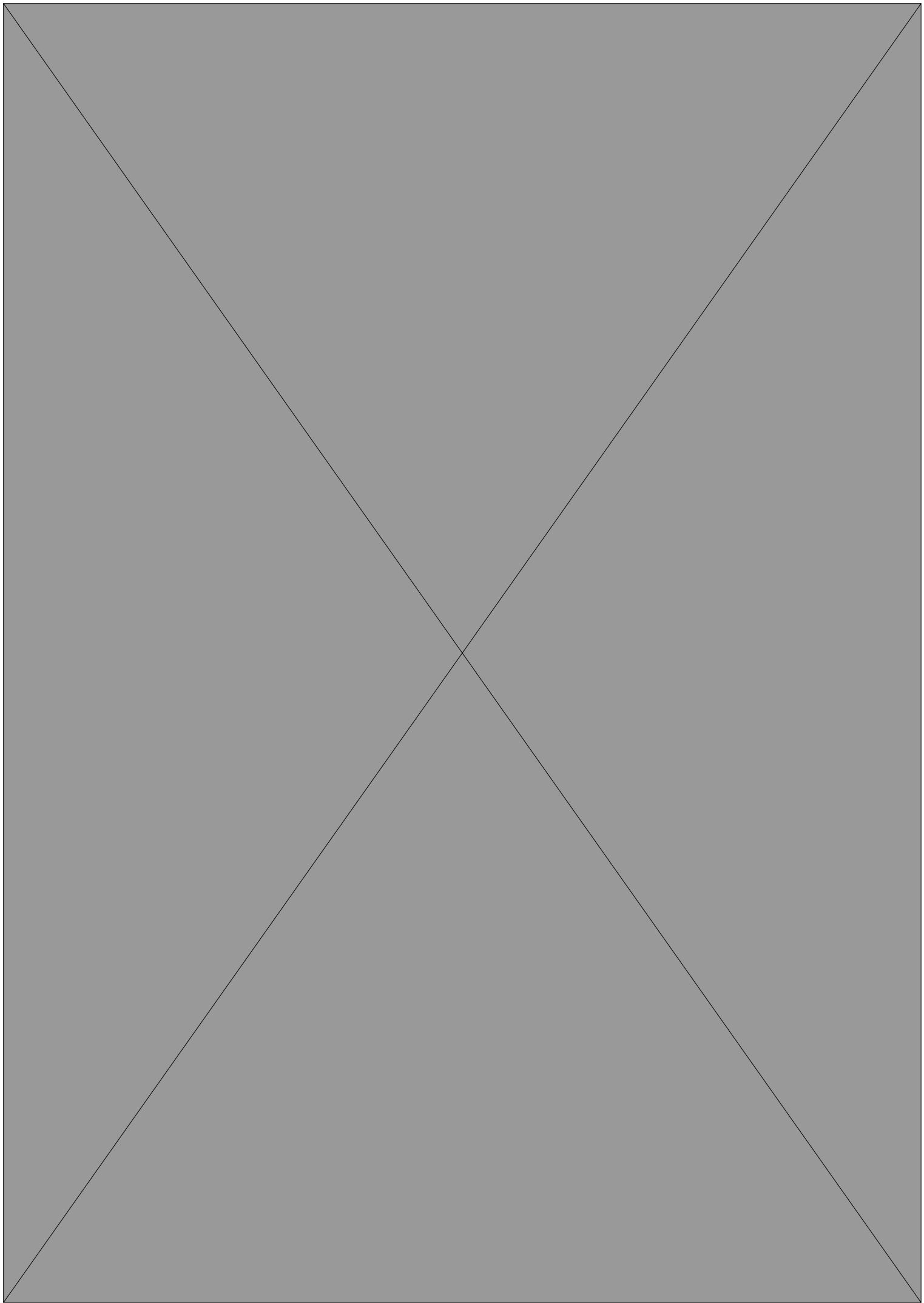
egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Søgne den 13/3- 2019

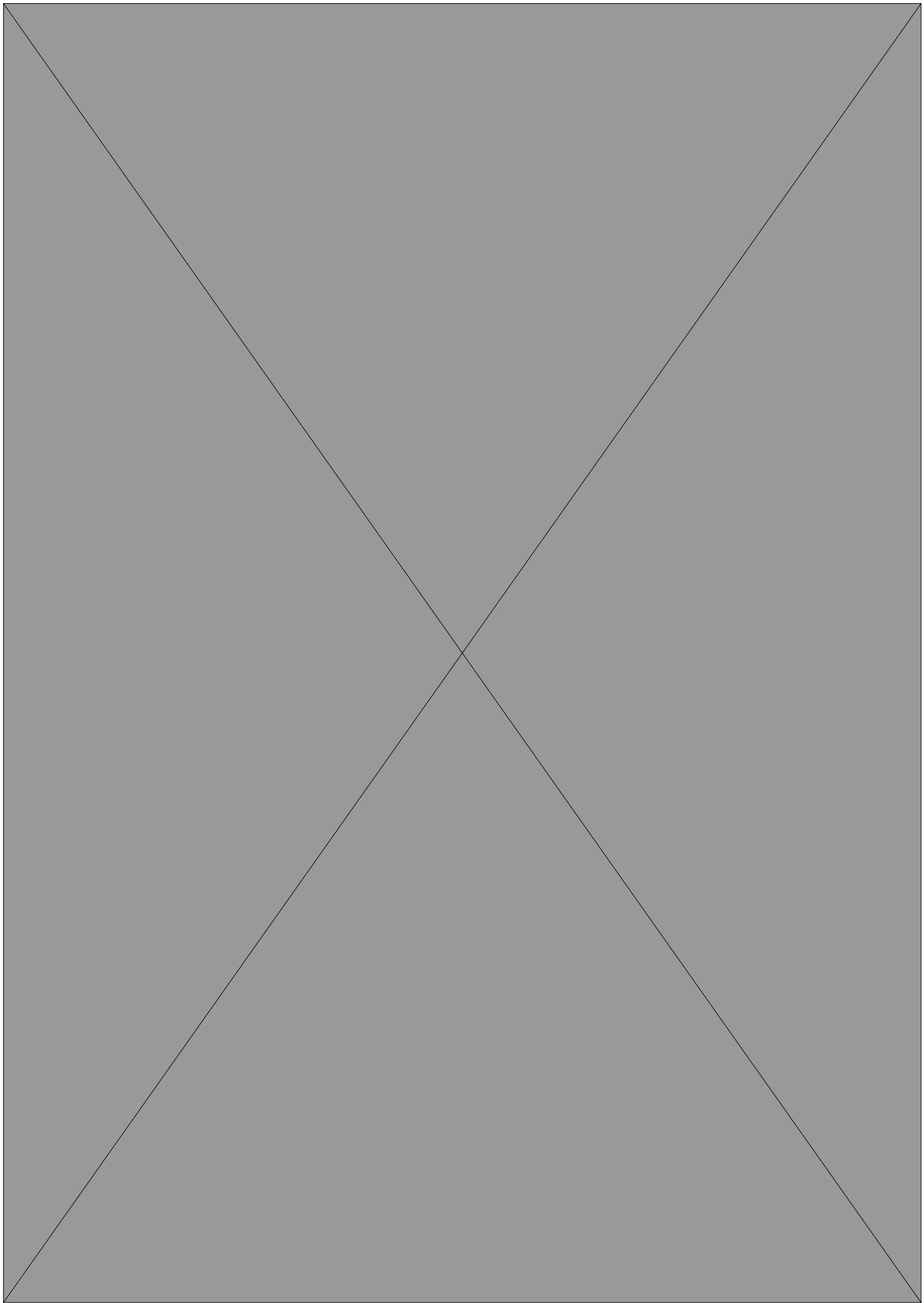
Vedlegg: disponeringsplan for kjeller

Disponering av kjeller 15/12 Søgne  
Fordelingsplaner fellesarealer









## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 819 852 812  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294  
Forretningsadresse: Langenesveien 290  
4643 SØGNE

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Torsås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.08.2024

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund  
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	7	448 279	401 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>448 279</b>	<b>401 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	450 051	406 713
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 051</b>	<b>406 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 772	-4 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 722	12 832
Andre fordringer		84 401	65 652
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 123</b>	<b>78 484</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 219	8 203
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>28 219</b>	<b>8 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3,4,7	72 050	73 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>72 050</b>	<b>73 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>72 050</b>	<b>73 821</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 292	7 625
Annen kortsiktig gjeld			5 241
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 292</b>	<b>12 866</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>69 292</b>	<b>12 866</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 607816

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 819 852 812  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294  
Forretningsadresse: Langenesveien 290  
4643 SØGNE

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Torsås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 819 852 812  
SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294

**RESULTATREGNSKAP**

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	7	448 279	401 718
<b>Sum inntekter</b>		<b>448 279</b>	<b>401 718</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	7	450 051	406 713
<b>Sum kostnader</b>		<b>450 051</b>	<b>406 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Netto finans</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-1 772	-4 995
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-1 772	-4 995
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 772	-4 995
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>



Organisasjonsnr: 819 852 812  
SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 722	12 832
Andre fordringer		84 401	65 652
Sum fordringer		113 123	78 484
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		28 219	8 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		28 219	8 203
Sum omløpsmidler		141 342	86 687
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3, 4, 7	72 050	73 821
Sum opptjent egenkapital		72 050	73 821
Sum egenkapital		72 050	73 821
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 292	7 625
Annen kortsiktig gjeld			5 241
Sum kortsiktig gjeld		69 292	12 866
Sum gjeld		69 292	12 866
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>



Organisasjonsnr: 819 852 812  
SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.





## Sameiet Langenesveien 290-294

### Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER	NOTE	2023	2022
Annen driftsinntekt	7	448 279	401 718
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>448 279</b>	<b>401 718</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad	7	450 051	406 713
Ordinær avskrivning		0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>450 051</b>	<b>406 713</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		0	0
<b>Netto finansresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
Skattekostnad	6	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 772</b>	<b>-4 995</b>
<b>OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		1 772	4 995
Avsatt til annen egenkapital			
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>1 772</b>	<b>4 995</b>

**SIGNICAT** Denne filen er forseglet med en digital signatur.



Sameiet Langenesveien 290-294

Balanse pr 31. desember

EIENDELER	NOTE	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immatrielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		0	0
<b>Sum immatrielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger		0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		28 722	12 832
Andre fordringer		84 401	65 652
<b>Sum fordringer</b>		<b>113 123</b>	<b>78 484</b>
<b>Bankinnskudd</b>			
Bankinnskudd		28 219	8 203
<b>Sum Bankinnskudd</b>		<b>28 219</b>	<b>8 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>141 342</b>	<b>86 687</b>

SIGNICAT

Denne filen er forseglet med en digital signatur.



## Sameiet Langenesveien 290 294

### Balanse pr 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTE	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3, 4, 7	72 050	73 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>72 050</u>	<u>73 821</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>72 050</u>	<u>73 821</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		69 292	7 625
Betalbar skatt		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld			5 241
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>69 292</u>	<u>12 866</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>69 292</u>	<u>12 866</u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u>141 342</u>	<u>86 687</u>

Langenes, 1. mars 2024

I styret for Sameiet Langenesveien 290-294

Kai Mestad  
Styremedlem

Kari Anne Ovesen  
Styremedlem

Christian Thomassen  
Styremedlem

Svein T Olsen  
Styrets Leder

SIGNICAT

Denne filen er forseglet med en digital signatur.



## Sameiet Langenesveien 290 294 Noter til regnskapet 2023

### Note 1, Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i Norge.

#### Inntektsføring

Inntekter resultatføres når de er opplyst. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunkt ved salg av varer eller i takt med utførelsen ved salg av tjenester. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Varige driftsmidler føres opp i balansen til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Gjeld som faller til betaling senere enn ett år etter balansedagen er klassifisert som langsiktig gjeld. Første års avdrag er klassifisert som kortsiktig gjeld.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap på fordringer gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Skatt

Sameiet er kun en forvalter av sameiets felleskostnader og er dermed ikke skattepliktig. Hver sameier innberettes for andel av gjeld/egenkapital og andel finans.

### Note 2, Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm.

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har ikke lån til ansatte. Selskapet har ikke daglig leder.

#### Styrehonorar

Det er ikke utbetalt honorar eller andre godtgjørelser til styrets medlemmer.

Styremedlemmer har ikke krav på særskilt vederlag, bonus eller sluttpakke ved opphør av vervet.

Honorarer til selskapets revisor	2023	2022
Andre attestasjonstjenester	15 000	12 500



## Note 3, Sameie kapital

### Sameiekapital

Det er ikke innbetalt en spesifikk egenkapital, men reguleres årlig avhengig av "overskudd/underskudd" som kommer fra nettoen av akonto faktureringen og andel av felleskostnadene.

Sameiet består av 12 leiligheter og 2 næringsseksjoner

## Note 4, Sameiekapital

	Innskutt kapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	0	73 822	73 822
Årets endring i egenkapital:			
Årsresultat		-1 772	-1 772
Egenkapital 31.12.2023	0	72 050	72 050

## Note 5, Pantestillelser og garantier m.v.

Sameiet har ikke noen pantestillelser og garantier

## Note 6, Skattekostnad

Sameiet er ikke skattepliktig

Hver sameier blir innberettet for sin andel av kapital, renteinntekter og eventuell rentekostnader

## Note 7, Avregning kostnader og innbetalinger fra beboere

Fordeling av felleskostnader pr sameier					
	Sameiebrøk	Overført fra forrige år	Total andel felleskost	Fakturert FK	Andel reserve pr 31/12
N1	1 778	(2 487)	9 671	8 664	(3 494)
N2	10 716	(33 883)	54 598	81 194	(7 287)
B3	1 044	6 551	26 359	24 962	5 154
B4	1 854	9 590	38 743	36 224	7 071
B5	1 476	11 450	25 518	22 406	8 338
B6	721	5 305	21 421	20 459	4 343
B7	1 208	9 825	28 867	26 240	7 198
B8	843	5 766	23 286	22 155	4 635
B9	1 385	8 933	31 573	28 736	6 096
B10	1 718	10 012	36 664	34 767	8 115
B11	1 165	11 772	28 209	25 690	9 253
B12	1 559	8 473	34 233	32 116	6 356
B13	2 128	10 624	42 932	40 034	7 726
B14	2 458	11 892	47 978	44 632	8 546
<b>Totaler</b>	<b>30 053</b>	<b>73 823</b>	<b>450 051</b>	<b>448 279</b>	<b>72 051</b>

SIGNICAT Denne filen er forseglet med en digital signatur.

## SAMEIET LANGENESVEIEN 290-294 - PR 31/12-2023

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Regnskap p 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019
<b>Bolig (seksjon 3-14)</b>									
Vaktmester	96.643	95.000	87.563	95.000	23.501	24.500	54.495	39.540	40.000
Heis	19.466	20.000	15.604	25.000	22.568	14.504	19.041	9.575	10.000
Strøm	24.824	30.000	32.019	25.000	24.729	13.784	34.068		18.000
Oneco/Sennico Elavtale	24.688	25.000	24.688	22.000	42.500				
Renhold, vindusvask	3.528	5.000	4.959	5.000	4.769		3.040	3.000	3.000
Vedlikehold	694	5.000	1.319	10.000	8.472		1.274	9.473	10.000
Vedlikeholdsfond	14.937			(21.475)					12.000
<b>Totalt FK bolig</b>	<b>169.841</b>	<b>194.937</b>	<b>166.149</b>	<b>160.525</b>	<b>126.539</b>	<b>62.533</b>	<b>111.918</b>	<b>52.013</b>	<b>83.000</b>

### Bolig (seksjon 3-14, fordeles med 1/12)

Telenor TV og bredbånd	81.905	77.012	69.523	72.000	53.392	46.643	33.826	41.467	50.000
Renovasjon	35.420	35.000	33.047	35.000	31.237	29.599	30.081	34.745	35.000
Vedlikehold ventilasjon									15.000
<b>Øvrig Bolig</b>	<b>117.325</b>	<b>112.012</b>	<b>102.570</b>	<b>107.000</b>	<b>84.629</b>	<b>76.242</b>	<b>63.907</b>	<b>76.213</b>	<b>100.000</b>

### Bolig + frisør (snr 1 og 3-14 etter sameiebrøk)

Diverse	6.658	10.000	8.597	10.000	9.788	16.188	13.875	16.200	15.000
Brøyting						838			
<b>Totalt FK bolig + frisør</b>	<b>6.658</b>	<b>10.000</b>	<b>8.597</b>	<b>10.000</b>	<b>9.788</b>	<b>17.026</b>	<b>13.875</b>	<b>25.775</b>	<b>25.000</b>

### Felles (snr 1-14 etter sameiebrøk)

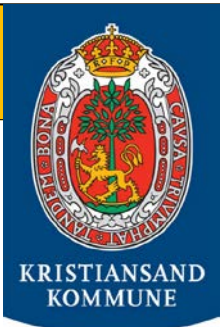
Forsikring	56.335	55.000	51.623	51.000	46.565	41.870	40.787	38.555	40.000
Forretningsstørrel/regnskap	24.255	25.000	22.481	15.000	14.519	29.269	31.250	26.330	25.000
Revisor	15.000	13.125	15.125	7.500	6.250	6.000	10.625	5.875	7.000
Vaktmester/Brøyting					23.188	26.889	14.702		
Vedlikehold, interntkontroll, Sprinkl	26.905	30.000	32.187	12.000	11.521	32.263	22.572	18.747	20.000
Brannalarm+nødlys	10.063	8.000	6.608	8.000	6.323	6.243	6.145		
Styretonarer									
Diverse/Sprinkler	2.958	2.000	1.359	2.000	(60)	(71)	(393)	(134)	
Renter			13			76	(15)	655	
<b>Totalt FK alle</b>	<b>135.536</b>	<b>133.125</b>	<b>129.397</b>	<b>95.500</b>	<b>108.305</b>	<b>142.539</b>	<b>125.673</b>	<b>90.028</b>	<b>92.000</b>

<b>TOTALT</b>	<b>429.361</b>	<b>450.074</b>	<b>406.713</b>	<b>373.025</b>	<b>329.260</b>	<b>298.340</b>	<b>315.373</b>	<b>244.028</b>	<b>300.000</b>
---------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

### Fordeling av felleskostnader pr sameier

Antall måneder	Sameiebrøk	Andel FK bolig			Øvrig bolig (1/12)		Andel FK bolig og frisør	Andel FK alle	Total andel felleskost	Fakturert FK
		(1/12) Telenor	Renovasjon	Øvrig bolig (1/12)	Renovasjon	alle				
N1	1.778			612		612	8.019	8.631	8.664	
N2	10.716	5,9 %					48.328	48.328	81.194	
B3	1.044	35,7 %	7.446	2.952		359	4.708	25.564	24.962	
B4	1.854	3,5 %	7.446	2.952		638	8.361	37.330	36.224	
B5	1.476	6,2 %	7.446	2.952		508	6.657	24.393	22.406	
B6	721	4,9 %	7.446	2.952		248	3.252	20.871	20.459	
B7	1.208	2,4 %	7.446	2.952		416	5.448	27.946	26.240	
B8	843	4,0 %	7.446	2.952		290	3.802	22.644	22.155	
B9	1.385	4,6 %	7.446	2.952		477	6.246	30.517	28.736	
B10	1.718	5,7 %	7.446	2.952		592	7.748	35.355	34.767	
B11	1.165	3,9 %	7.446	2.952		401	5.254	27.321	25.690	
B12	1.559	5,2 %	7.446	2.952		537	7.031	33.045	32.116	
B13	2.128	7,1 %	7.446	2.952		733	9.597	41.311	40.034	
B14	2.458	8,2 %	7.446	2.952		846	11.085	46.105	44.632	
<b>Totaler</b>	<b>30.053</b>	<b>100,0 %</b>	<b>169.841</b>	<b>81.905</b>	<b>35.420</b>	<b>6.658</b>	<b>135.536</b>	<b>429.361</b>	<b>448.279</b>	





# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 415 Bnr.: 12 Fnr.: Snr.:

Adresse: Langenesveien 292

Areal i m<sup>2</sup>: 4841

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

--- Usikre eiendomsgrenser

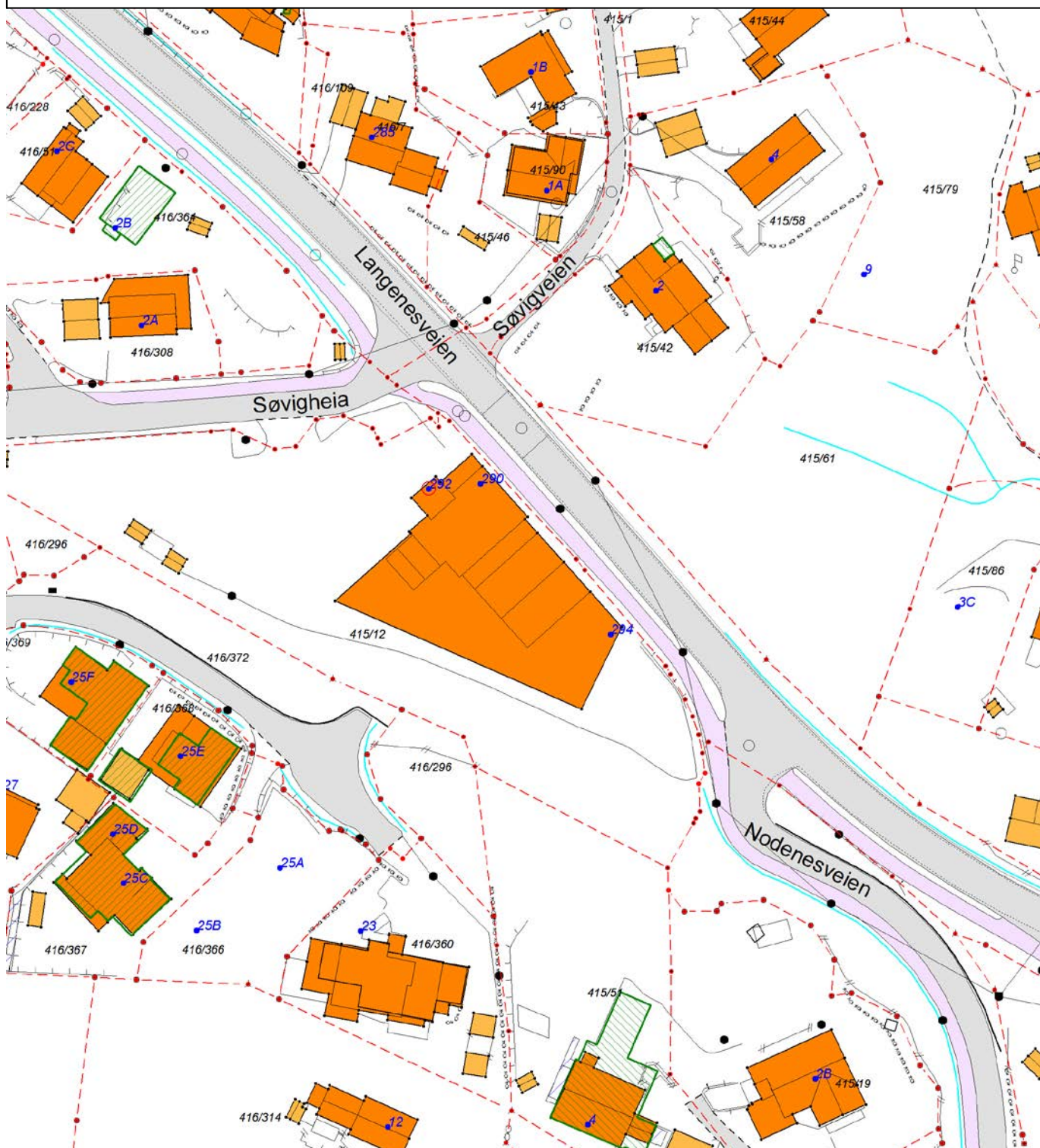
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 10.10.2024

Sign.: Suzana Rijic







# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Langenesveien 292

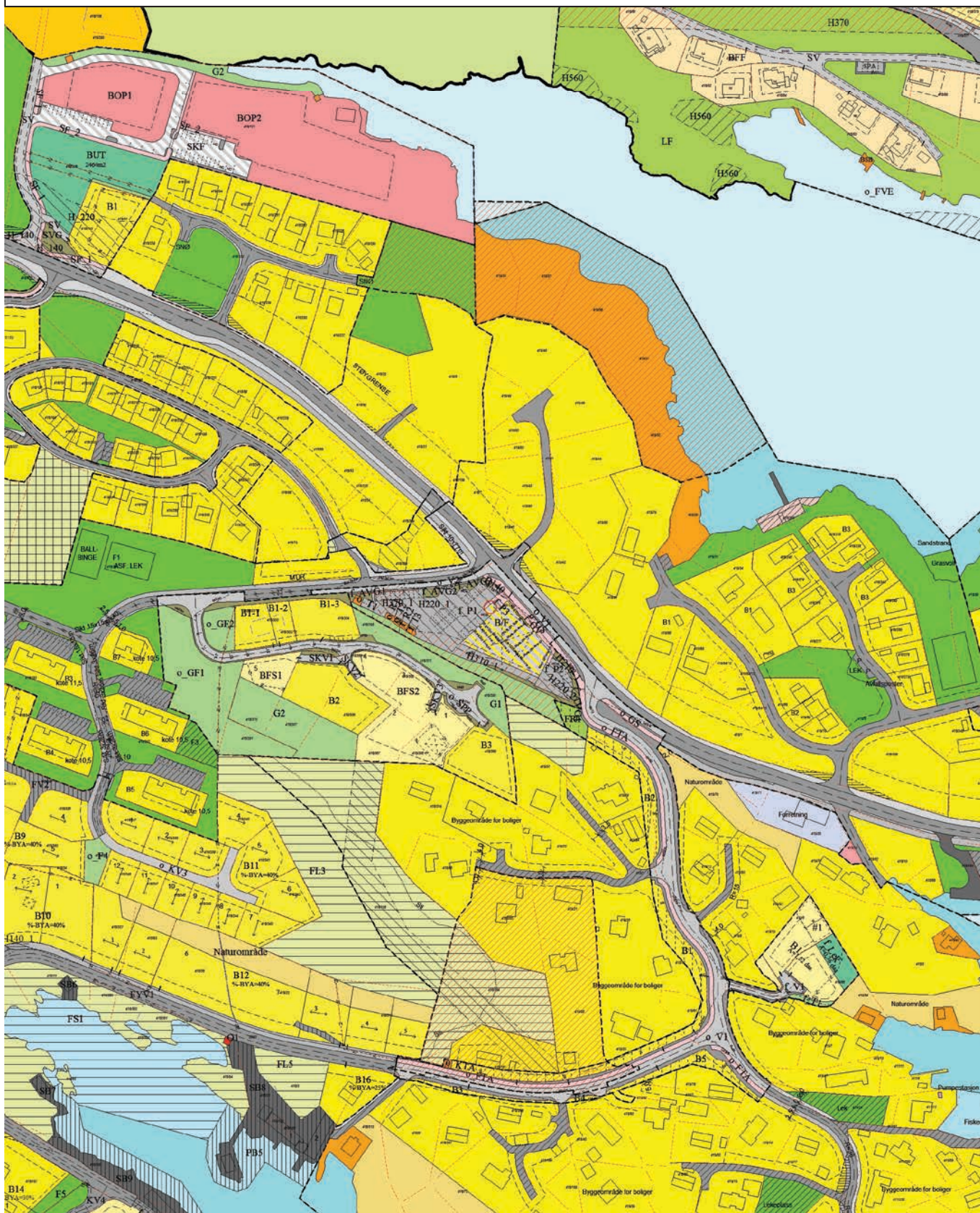
Målestokk: 1:3000

Dato: 10.10.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





**SKJEMA FOR BEGJÆRING OM  
SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

Blankett nr

**62-1502**

Begjærings skjemaet sendes til Søgne kommune, 964 967 091 Arealenheten Postboks 1051, 4682 Søgne	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
---	--

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspeidering til rekvirent.

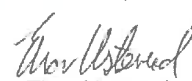

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1018	Søgne	15	12		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
912 060 314	Søvig Eiendom AS		

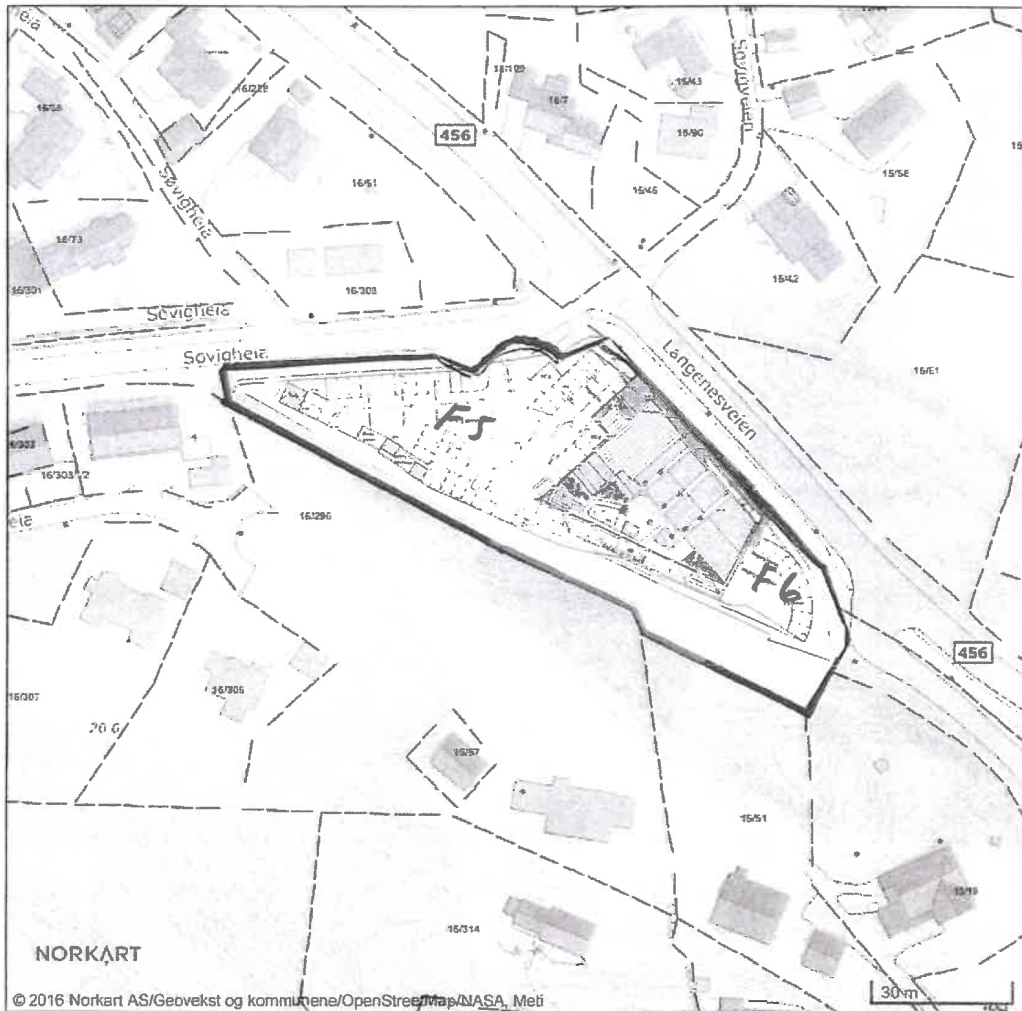
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	1778	B	11	B	1165		21			31
2	N	10716		12	B	1559		22			32
3	B	1044		13	B	2128		23			33
4	B	1854		14	B	2458		24			34
5	B	1476		15				25			35
6	B	721		16				26			36
7	B	1208		17				27			37
8	B	843		18				28			38
9	B	1385		19				29			39
10	B	1718		20				30			40
SUM BRØK		22743		SUM BRØK		7310		SUM BRØK			SUM BRØK
<b>SUM BRØK (TELLERE)</b>				30053		<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b>					

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.
 Thor Usterud
 Peder Syrdalen

1/7

## Søgne kommune



15/12  
SØGNE

2/2

### Søvig Eiendom AS

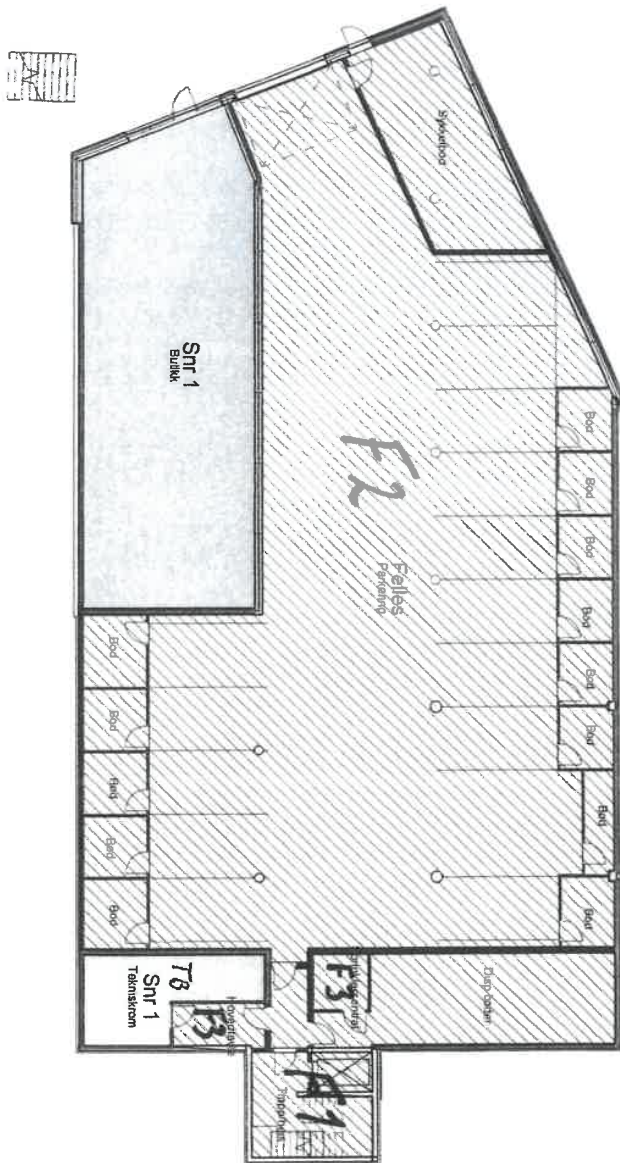
Seksjoneringstegning

Gnr. 15 Bnr. 121 i Søgne

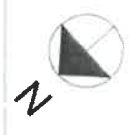
Eielseplan

Langenesveien 290 - P-ktjeller

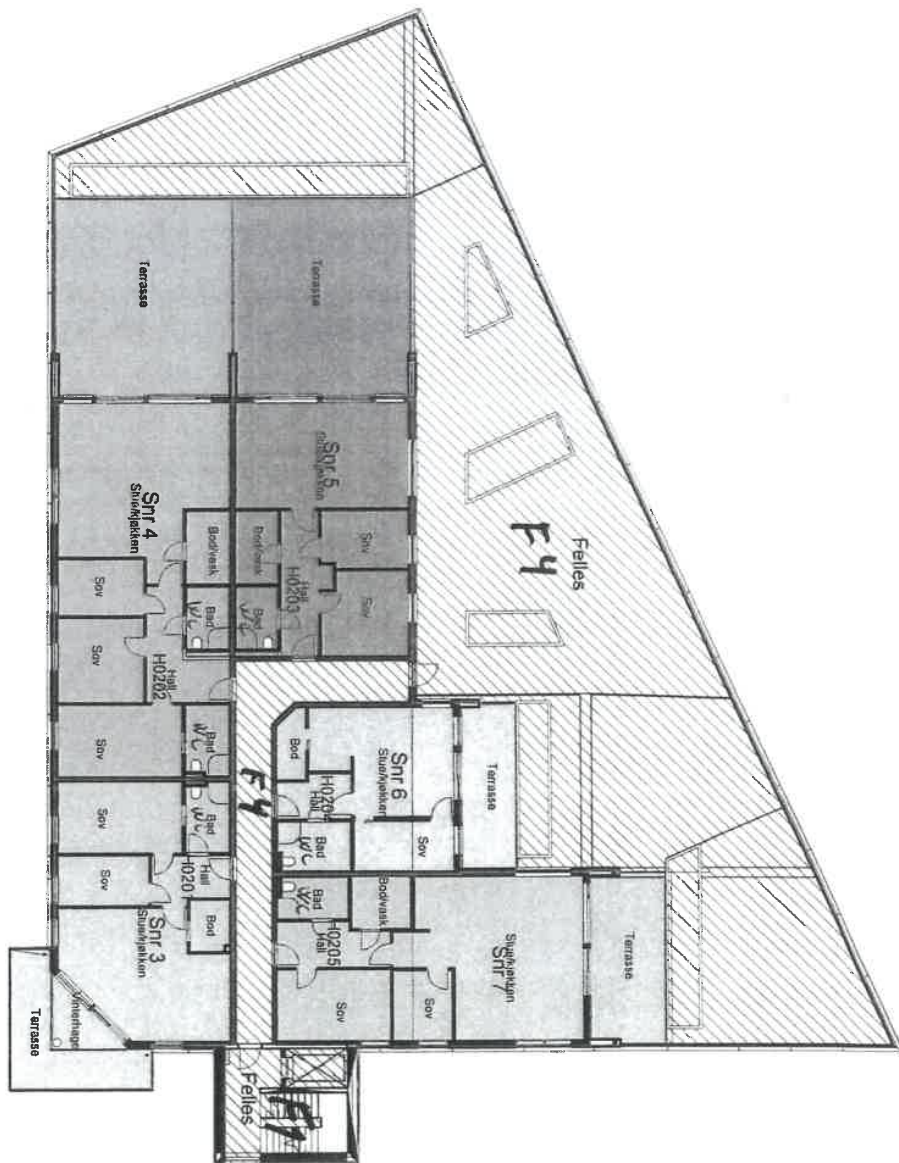
Eielse U1



4/7



Søvig Eiendom AS  
Seksjoneringstegnning  
Gnr. 15 Bnr. 12 i Søgne  
Eielseplan  
Langenesveien 290 - Bolig  
02







# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# 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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Langenesveien 292, 4643 SØGNE

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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



## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**PÅL BIRKELAND** | Eiendomsmegler MNEF | **990 99 228**

**pal.birkeland@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22