

Strøget 98

Birkeland



Prisantydning: **kr 2 100 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Pen leilighet med sentral beliggenhet midt i Birkeland sentrum - 2 Stuer - Bad fra 2014 - 2 Varmepumper - Carport

OMRÅDE
Birkeland

ADRESSE
Strøget 98, 4760 BIRKELAND

Prisantydning
kr 2 100 000,-

Omkostninger: **kr 63 690,-**
Totalpris: **kr 2 163 690,-**
Formuesverdi: **kr 564 950,-**
Kommunale avgifter: **kr 18 847,- per år**
Eiendomskatt: **kr 5 972,- pr. år**
Fellesutgifter: **kr 1 000,- pr. mnd.**

BRA-i: 89 m²

BRA Total: 89 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1990
Soverom: 1
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1164.5 m²



Runar Høygilt
Eiendomsmegler

94 88 47 70
runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand
Storgata 2D, 4792 Lillesand
37 26 84 00
sormegleren.no

Strøget 98

Leiligheten har en praktisk beliggenhet med kort gangavstand til Birkeland sentrums fasiliteter, hvor du finner alt du trenger i hverdagen. Sentrum tilbyr et godt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Kort vei til bussavgang til Lillesand, Kristiansand og Kjevik. Bademuligheter finner man i blant annet Berse som en kort gåtur fra boligen, det er også flere turløyper i nærområdet.

Leiligheten har inngangspartiet fra bakkeplan i 2. etasje og har følgende planløsning:
2. etasje: Entré, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Loftsetasje: Trapperom og loftstue.

I tillegg hører det til carport til leiligheten.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 108, seksjonsnummer 5 i Birkenes kommune.

Innhold

2. etasje: Entré, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

Loftsetasje: Trapperom og loftstue.

Standard

Leiligheten er fra 1990 og er godt velholdt. Den er funksjonelt utformet med alt på en flate i tillegg til loftstue i 3. etasje. Det er mulig å kjøre frem til ytterdøren. Ellers er det parkering i carport og adkomst via trappe eller asfaltert vei.

I leiligheten er det egen inngangsdør hvor du kommer inn i entréen hvor du har plass til å henge bort yttertøyet. Videre kommer du inn i gangen som fører deg videre til de andre rommene i etasjen. Du har åpen stue/kjøkken-løsning med utgang til egen veranda, det er også soverom og baderom i etasjen. Badet ble pusset opp i 2014 og er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant med underskap samt tilhørende høyskap og med opplegg til vaskemaskin. Badet har flislagte flater med varmekabler i gulv. Stuen/kjøkkenløsningen er åpen og har en romslig følelse. Her er det tapetserte vegger og parkett på gulv. I stuen er det varmepumpe og peisovn som gir flere oppvarmingskilder. Varmepumpen som aircondition er også praktisk. Tidløst kjøkken fra byggeår med hvite profilerte fronter. Hvitevarer medfølger kjøpet. Romslig soverom med flere garderobeskap gir godt med klesoppbevaring. I 3. etasje finner du den andre stuen, en svært romslig stue med store vindusflater og mange muligheter for utnyttelse. Her er det også varmepumpe.

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, gang, trapperom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

3. etasje

BRA-i: 32 m² Trapperom og loftstue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

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.

Ikke målbare arealer

7 kvm. i boligens loftsetasje.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Byggetegninger:

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

Byggemåte og tilstandsrapport

Det er liten eller ingen luftespalte videre opp i skråtaket over innredet rom i loftsstuen. Det som er synlig er i raft (overgang tak/gulv/yttervegg). Det vil da også være over boligrom i 2.etg. Vinduer fra byggetiden. Utvendig vedlikehold på vinduer anbefales. De har normal slitasje. Vinduer er byttet i loftsetasjen. 3-lags glass. Ytterdører fra byggetiden. Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 24.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i leilighetsbygg i sentrum av Birkeland. Noen ting er pusset opp, men deler av leiligheten er fra byggetiden. Badet ble renoveret i 2014. Sikringer ble montert i skap i 2013. Eldre kjøkkeninnredning. Det må gjøres noen tiltak i kott med kondens på undertaket. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er

mer utfyllende.

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Kjøkken > 2.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker ut i fra alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det opplyses om at automatsikringer ble montert i skap i 2013. Eier har papirer på det. Ellers er det ikke papirer på det elektriske anlegget fra byggetiden.

Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

- Totalrenovering av bad. (2014, faglært).

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Byttet innmat i sikringsskap. (2013, faglært).

- Lagt inn AMS måler i sikringskap. (2016, faglært).

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

- Renovering av bad.

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

- Ble satt inn vedovn i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Leiligheten har en praktisk beliggenhet med kort gangavstand til Birkeland sentrums fasiliteter, hvor du finner alt du trenger i hverdagen. Sentrum tilbyr et godt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Kort vei til bussavgang til Lillesand, Kristiansand og Kjevik. Bademuligheter finner man i blant annet Berse som en kort gåtur fra boligen, det er også flere turløyper i nærområdet.

Tomt

1164.5 m², eiet

Sameiets fellestomt er opparbeidet med gressplen og asfalt.

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i felles carportanlegg, ellers etter området bestemmelser.

Barnehage/Skole/Fritid

- Birkeland skole (1-7 kl.) (1.8 km)

- Valstrand skole (8-10 kl.) (1.3 km)

- Møglestu videregående skole (12.4 km)

- Vennesla videregående skole (21.1 km)

Offentlig kommunikasjon

Her er de nevnte mulighetene for offentlig transport, formatert i henhold til instruksjonene:

- Birkeland Tomta (0.2 km)

- Birkeland Tomta/Fritun (0.2 km)

- Vennesla stasjon (24.1 km)

ENERGI

Oppvarming

Vedovn i stuen fra 2021, ellers elektrisk oppvarming.

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

Info strømforbruk

Strømkostnader vil variere etter forbruk og strømvtaale.

Energi- og oppvarmingskarakter

Gul - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 564 950 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 259 800 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 18 847 pr 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

- Avløp

- Vann

- Eiendomsskatt.

Eiendomsskatt

Kr 5 972 pr 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter.

Andre utgifter

Hver sameier betaler sin andel av boligforsikring etter fordelingsnøkkel.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.01.1992. Ferdigattesten gjelder nybygg aldersbolig, 6 leiligheter. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.01.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst til eiendommen via privat vei med flere eiendommer.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Birkeland sentrum, datert 03.11.2016.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Sentrumsformål, nåværende
- Boligbebyggelse, nåværende

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.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4216/88/108/5:

12.07.1949 - Dokumentnr: 881 - Rettighet

Rettighetshaver: Birkeland Vannverk

Løpenr: 1800924

LEIEAVTALE

RØRLEDNING

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighet

Fra: Sørlandets Kr Ungdomsskole

Løpenr: 1801011

Til: Birkeland Vannverk

Løpenr: 1800924

11.02.1985 - Dokumentnr: 948 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1993 - Dokumentnr: 8199 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:111 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:111 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:111 Snr:3

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1990 - Dokumentnr: 2291 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 15/78

20.08.2014 - Dokumentnr: 693498 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 15/78

04.10.1957 - Dokumentnr: 1548 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:4216 Gnr:88 Bnr:95

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

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

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Eierbrøk

15/78

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renovasjon, vedlikehold av bygning/uteareal og brøyting/strøing/feiing.

SAMEIE

Sameienavn

Lilleborg SameieOrgnr. 917261830

Om sameiet

Sameiet har en fellesformue på kr. 72 000,-

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Bodil Sælevik

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 100 000

Totalpris

Kr 2 163 690

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500,00 (Dokumentavgift)
10 100,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

53 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
63 690,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 153 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))

2 163 690,00 (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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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 overtakelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-,
oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring
kr 11.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for
sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre
kr 92 145,00,- 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

Kristian Eikeland Olsen

Oppdragsansvarlig

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Ansvarlig megler

Runar Høygilt
Eiendomsmegler
runar.hoygilt@sormegleren.no
Tlf: 948 84 770

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

65250015

Salgsoppgavedato

07.03.2025

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Velkommen inn!



Stuen er romslig og luftig og har både peisovn og varmepumpe for god temperaturregulering.





Det er åpen stue/kjøkken løsning med plass til spisebord som en del av kjøkkenet.



Fra stuen er det også utgang til solrik veranda.



Tidløst og hvitt kjøkken med profilerte fronter.



Her er det god plass til dobbeltseng og godt med garderobeskap til klesoppbevaring.



Badet er pusset opp i 2014 med flislagte flater og varmekabler i gulvet. Vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.



 Boligfotografer.no

 SØRMEGLEREN

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

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Plantegning 2. etasje.



Videre opp trappen kommer vi til 3. etasje og loftstuen.

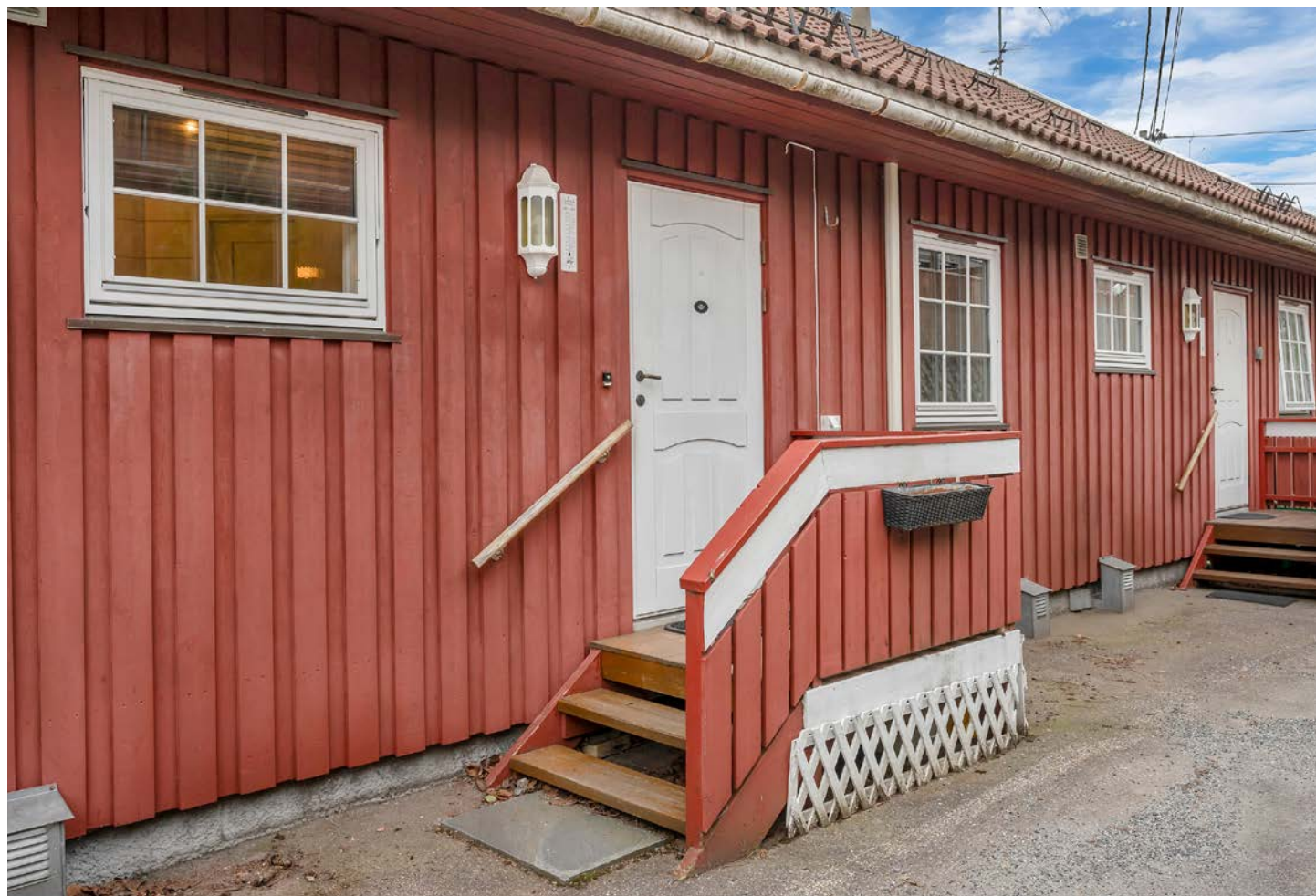




I loftstuen er det også montert varmepumpe.







Carporten til venstre følger leiligheten.

Nabolagsprofil

Strøget 98 - Nabolaget Birkeland sentrum/Rørhommer - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Birkeland Tomta Linje 36, 133, 134	3 min 0.2 km
Birkeland Tomta/Fritun Linje 36, 133, 134, 1910, 1933	3 min 0.2 km
Kristiansand Kjevik	23 min
Vennesla stasjon Linje F5	28 min 24.1 km

Skoler

Birkeland skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km
Valstrand skole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	18 min 1.3 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	13 min 12.4 km
Vennesla videregående skole 624 elever	25 min 21.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

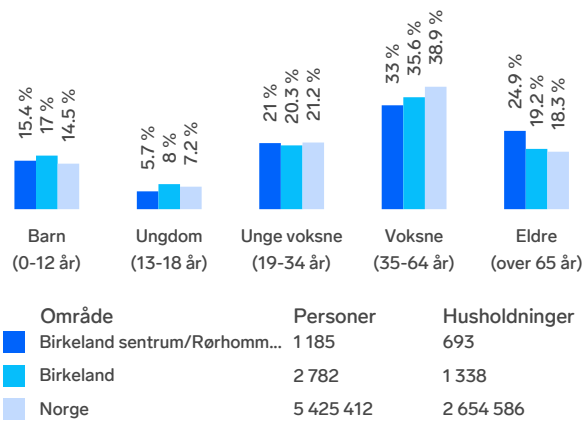
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Birkenes FUS barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.7 km
Hampehaugen barnehage (1-5 år) 77 barn	22 min 1.6 km
Natveitåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 3.7 km

Dagligvare

Kiwi Birkeland PostNord	2 min 0.1 km
Coop Extra Birkeland Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Gateparkering

Lett 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



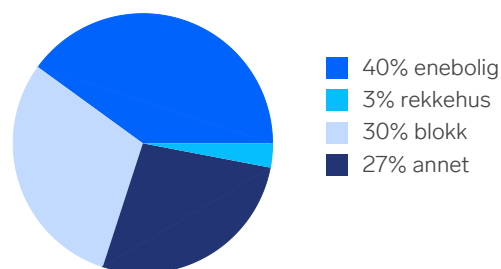
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Birkenesparken - fotballbane | 3 min  |
| Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... | |
|  Lille Tømmeråsen balløkke og ake... | 10 min  |
| Ballspill | |
|  Instinct Birkeland | 15 min  |

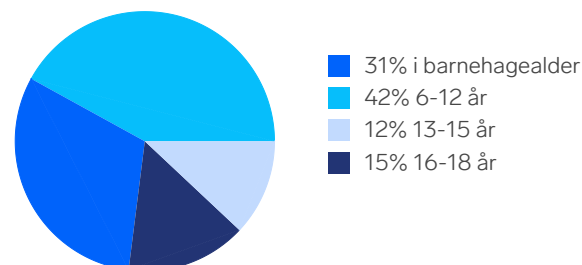
Boligmasse



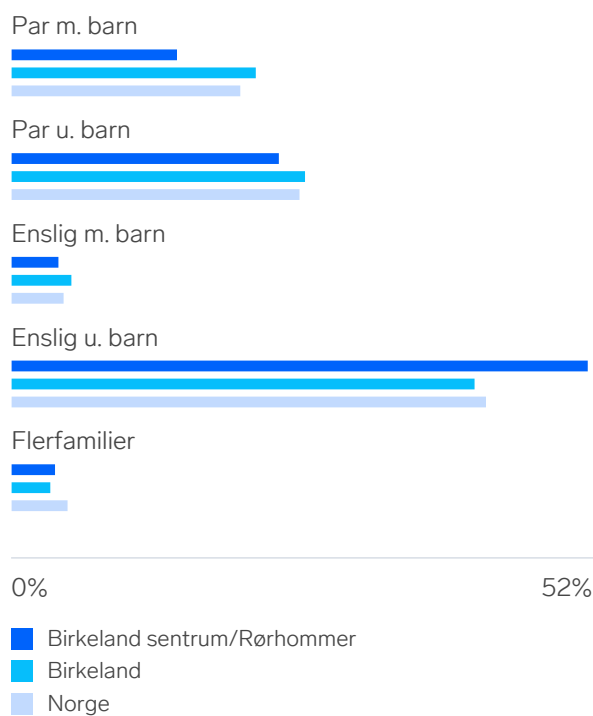
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Lillesand Senter | 16 min  |
|  Birkeland Apotek | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

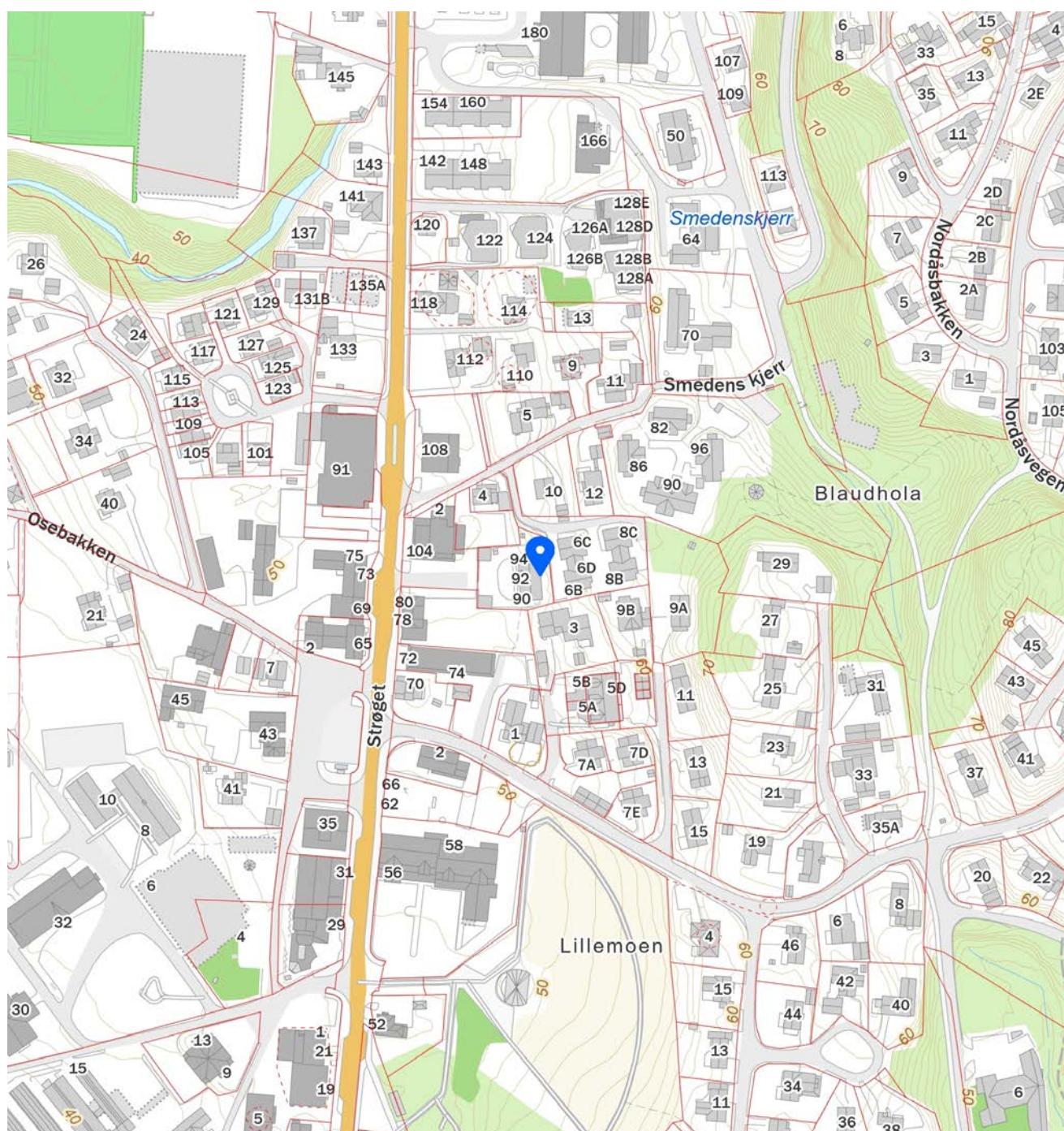
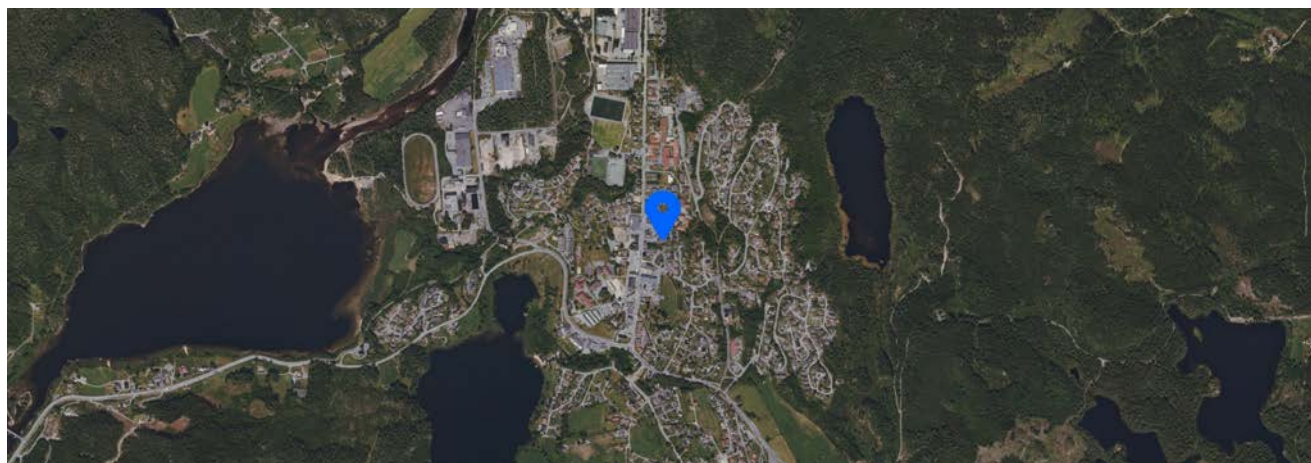


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strøget 98, 4760 BIRKELAND

 BIRKENES kommune

 gnr. 88, bnr. 108, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 26.02.2025

Oppdragsnr.: 20308-1981

Referansenummer: FS8835

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg i sentrum av Birkeland.

Noen ting er pusset opp, men deler av leiligheten er fra byggetiden.

Badet ble renoverert i 2014. Sikringer ble montert i skap i 2013.

Eldre kjøkkeninnredning.

Det må gjøres noen tiltak i kott med kondens på undertaket.

Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringsen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon kunne sjekket i fra kott i loftsetasjen.

Det som er synlig er omtalt. Det er liten eller ingen luftspalte videre opp i skråtaket over innredet rom i loftsstuen. Det som er synlig er i raft (overgang tak/gulv/yttervegg). Det vil da også være over boligrom i 2.etg. Det er fuktig ytterst i raft. Det var dryppet vann ned på gulvet i kottet. Dette kan skyldes kondens. Så det må være en luftlekkasje i overgang gulv/yttervegg. Dette må gjøres noe med. Sameiet bør se på dette for det vil komme fukt ned hvis dette blir verre. Det vil også føre til råte i takkonstruksjonen hvis ikke dette gjøres noe med.

Vinduer fra byggetiden. Utvendig vedlikehold på vinduer anbefales.

Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

Vinduer er byttet i loftsetasjen. 3-lags glass.

Eldre ytterdører. Ytterdører fra byggetiden.

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje ut i fra alder og normal bruk. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peisovn fra 2021. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Håndløper på vegg. Trappen har bare vanlig bruksslitasje.

Innvendige dører ok. Noen er fra byggetiden. Noen er byttet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er pusset opp.

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

Dusjkabinett beskytter våtsonen mot vinduet.

Det bør fuges rundt rør i veggen når ikke det er montert tettesjikt.

Men det er mest hvis det ikke skal brukes dusjkabinett i rommet.

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren.

Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm

oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp

slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant

på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet. 12 mm fall. Krav

er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter

forskrift, av murer. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se

hvordan det er gjort med fuktsikring.

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for

vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av

lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10,

men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler

og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Eldre kjøkkenvifte bør etter hvert byttes. Da må også rør ut skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber-rør av eldre dato. Det er stoppekran på loftet i kott i

leiligheten. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Det er ikke synlig

stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake

avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i

vegg og lufting fra vinduer.

Varmepumpe i 1.etg er fra 2022 og er en 6.7 kw Daikin

varmepumpe.

Varmepumpe i 2.etg er fra 2024 og er en 6.4 kw Daikin

varmepumpe.

Varmtvannsbrederen er av nyere Høiax type. Vil tippe den er en plass mellom 2014-2018. Den er på 55 L og befinner seg i det ene kryploftet.

Det opplyses om at automatsikringer ble montert i skap i 2013. Eier har papirer på det. Ellers er det ikke papirer på det elektriske anlegget fra byggetiden.

Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

Røykvarsler i 3.etg er en del av sentralen som går på strøm og ikke batteri. De andre er blitt byttet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker ut i fra alder.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det opplyses om at automatsikringer ble montert i skap i 2013. Eier har papirer på det. Ellers er det ikke papirer på det elektriske anlegget fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

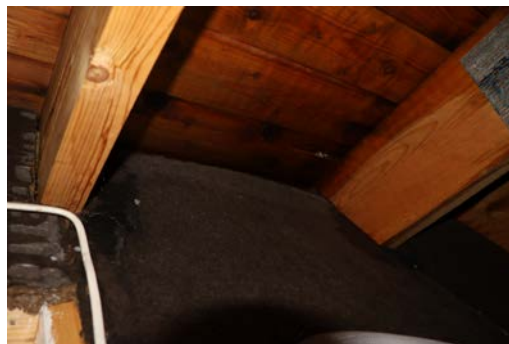
Kommentar
I følge tegninger og papirer fra kommunen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon kunne sjekket i fra kott i loftsetasjen. Det som er synlig er omtalt. Det er liten eller ingen luftespalte videre opp i skråtaket over innredet rom i loftsstuen. Det som er synlig er i raft (overgang tak/gulv/yttervegg). Det vil da også være over boligrom i 2.etg. Det er fuktig ytterst i raft. Det var dryppet vann ned på gulvet i kottet. Dette kan skyldes kondens. Så det må være en luftlekkasje i overgang gulv/yttervegg. Dette må gjøres noe med. Sameiet bør se på dette for det vil komme fukt ned hvis dette blir verre. Det vil også føre til råte i takkonstruksjonen hvis ikke dette gjøres noe med.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må gjøres oppgraderinger for å forhindre fukt og råte i takkonstruksjonen i raft. Det anbefales også å sjekkes på taket. Dvs fysisk under takstein. Det bør sjekkes rett etter en regnværs periode.



TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. Utvendig vedlikehold på vinduer anbefales. Vinduer fra byggetiden. De har normal slitasje. Eldre vinduer som dette vil kunne av og til være litt vanskelig å åpne. Dette henger ofte sammen med tid på året hvor det er mer eller mindre fuktig ute. Vinduer må snart påregnes å byttes ut i fra alder, vanlig slitasje og energitap.

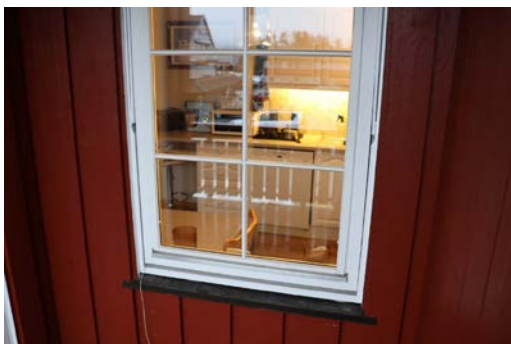
Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Vinduer er byttet i loftsetasjen. 3-lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Eldre ytterdører. Ytterdører fra byggetiden.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Høyde på rekkverk er 90 cm. Det var datidens krav. Terrasse trenger vanlig vedlikehold.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje ut i fra alder og normal bruk. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Tilstandsrapport



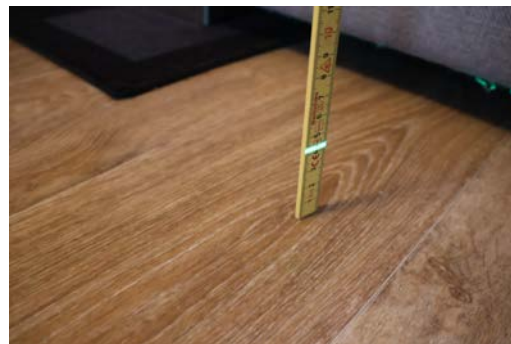
Loftstuen.



Loftstuen.



Stue 2.etg.



! TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn fra 2021. Eier opplyser om at feier ikke hadde noen merknader ved forrige kontroll.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i tre fra byggetiden. Rekkverk på en side. Håndløper på veggen. Trappen har bare vanlig bruksslitasje.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Noen er fra byggetiden. Noen er byttet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er pusset opp.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Dusjkabinett beskytter våtsonen mot vinduet. Det bør fuges rundt rør i veggen når ikke det er montert tettesjikt. Men det er mest hvis det ikke skal brukes dusjkabinett i rommet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



Dusjkabinett beskytter våtsonen mot vindu.

Tilstandsrapport



Det bør fuges når ikke det er brukt tette mansjetter.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Det er ikke laget oppkant ved døren. Fallforhold på våtrom bør være 1:100 på hele gulvet. 1,5 cm oppkant, (men 2,5 cm fall fra topp membran ved døren til topp slukrist) eller 1:50, 80 cm ut i fra sluket. Men med da også oppkant på 15 mm ved døren og litt fall på resten av gulvet. 12 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

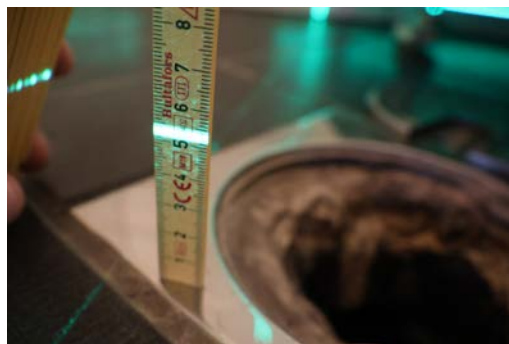
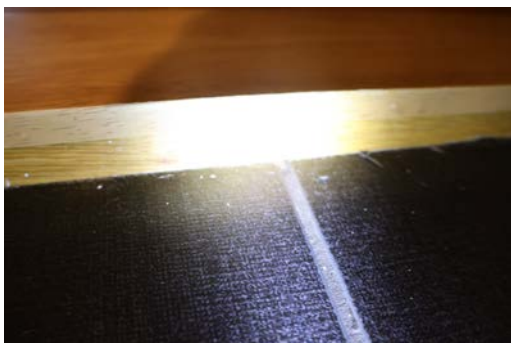
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket må regelmessig renses. Dusjkabinett må brukes i rommet. Når våtrommet pusses opp må det lages oppkant og tilstrekkelig fall til sluket.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. Ved inspeksjon i sluket er det vanskelig å se hvordan det er gjort med fuktsikring.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke laget spalte for synliggjøring av lekkasje/kondens fra innebygget sistene. Dette ble krav i TEK 10, men var også med i Tek 97 som at lekkasjer skal kunne synliggjøres.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Etabler dreusspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er "poseløsning" rundt sistene som gjør at dreushull ikke er nødvendig.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

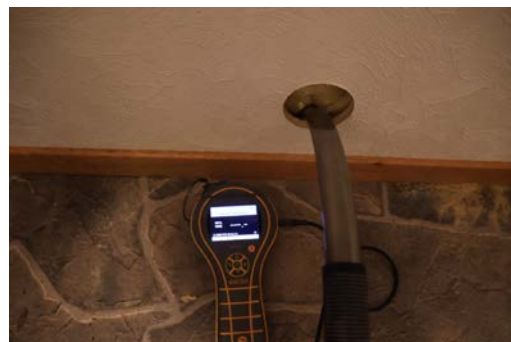


2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med utslagsvask i stål. Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med normale bruksmerker ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Litt bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Eldre kjøkkenvifte bør etter hvert byttes. Da må også rør ut skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Kobber-rør av eldre dato. Det er stoppekran på loftet i kott i leiligheten. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnad er for å montere inn stoppekran i leiligheten.



! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte er montert i våtrom og kjøkken. Lufting fra ventil i vegg og lufting fra vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i 1.etg er fra 2022 og er en 6.7 kw Daikin varmpumpe. Varmepumpe i 2.etg er fra 2024 og er en 6.4 kw Daikin varmpumpe.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbrederen er av nyere Høiax type. Vil tippe den er en plass mellom 2014-2018. Den er på 55 L og befinner seg i det ene kryptloftet.

! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det opplyses om at automatsikringer ble montert i skap i 2013. Eier har papirer på det. Ellers er det ikke papirer på det elektriske anlegget fra byggetiden. Ettersom det ikke er utført elektrisk kontroll i boligen de siste 5 år, anbefales det å gjøres av el-kontrollør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 El-anlegg er ikke rehabilitert eller fullstendig utskiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Eier har samsvarserklæring på det som er gjort i den tiden eier har bodd i boligen.
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?
Nei

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



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

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Røykvarsler i 3.etg er en del av sentralen som går på strøm og ikke batteri. De andre er blitt byttet.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

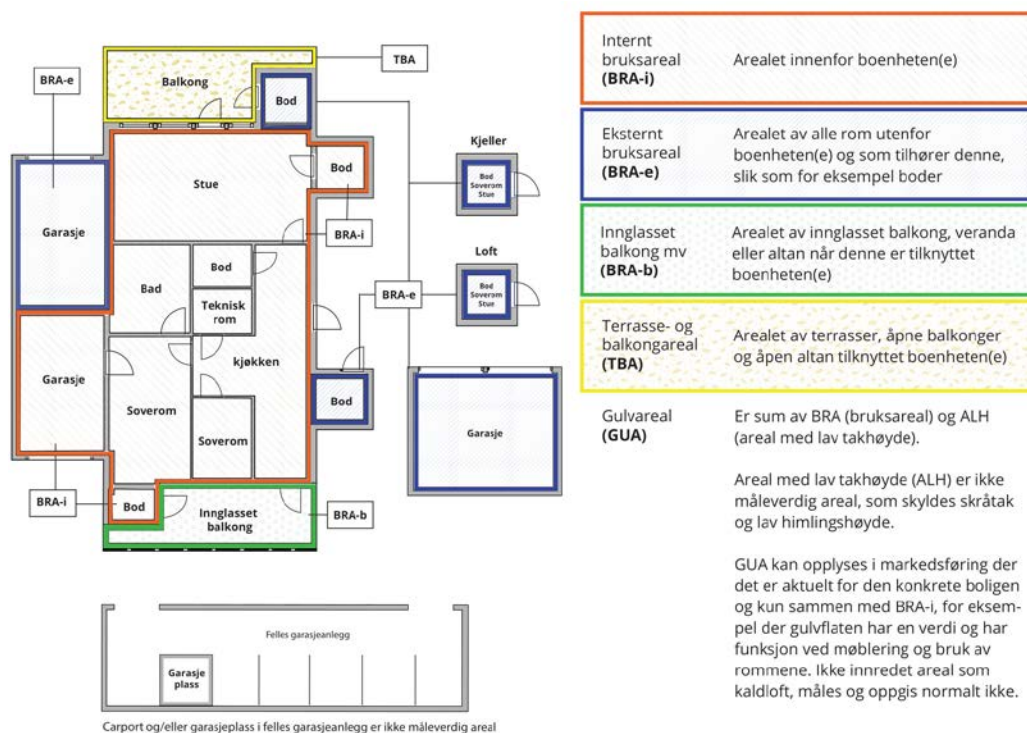
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	57			57	13		57
Loftetasje	32			32		7	39
SUM	89				13	7	96
SUM BRA	89						

Romfordeling

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

Kommentar

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

ALH er arealet som ikke er med i totalt areal. 1,9 + 60 cm. Det arealet som er utenfor der er ALH. Det er nevnt som en opplysning i rapportens arealmåling for å vise at det er luft mot skråvegg i rom med opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	89	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4216 BIRKENES	88	108		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Strøget 98							
Hjemmelshaver							
Olsen Kristian Eikeland							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg i sentrum av Birkeland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.01.1992		Gjennomgått		Nei
Eier	20.02.2025	sms og mail	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.09.1989		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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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 takstforetak, 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 boligomsetningen. 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/FS8835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Strøget 98, 4760 BIRKELAND

21 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strøget 98	Strøget 98	

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?

April 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.

Siden Mai 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

Informasjon om selger

Hovedselger

Olsen, Kristian Eikeland

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2013

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet innmat i sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikeren

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2016

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt inn AMS måler i sikringskap.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oneco sør

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Renovering av bad.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jarle Håkedal

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ble satt inn vedovn i 2021.



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 94597311

Egenerklæringsskjema

Name

Olsen, Kristian Eikeland

Date

2025-02-21

Identification

 Olsen, Kristian Eikeland



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

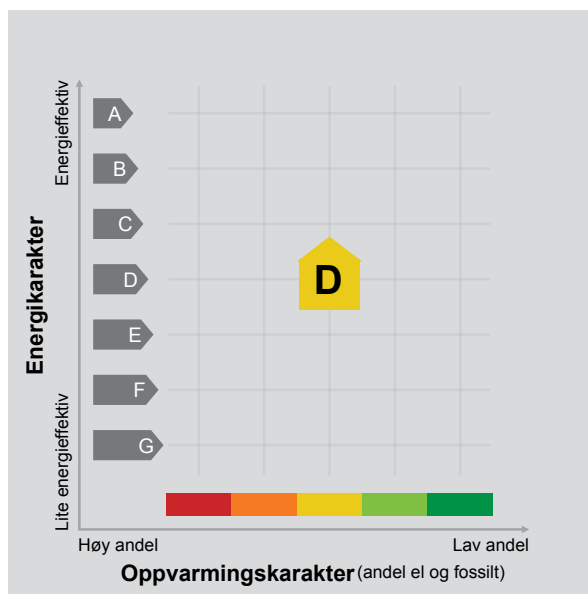
Olsen, Kristian Eikeland

21/02-2025
18:17:21

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Strøget 98
Postnummer	4760
Sted	BIRKELAND
Kommunenavn	Birkenes
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8854386
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-83341
Dato	21.02.2025



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

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

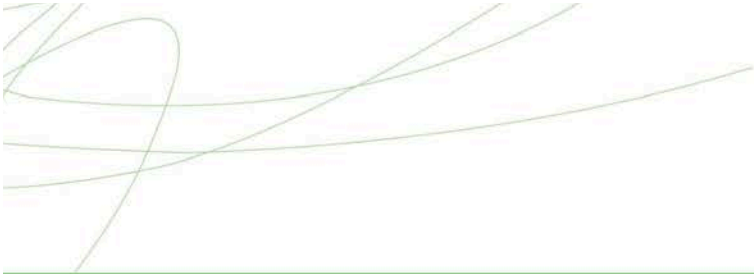
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

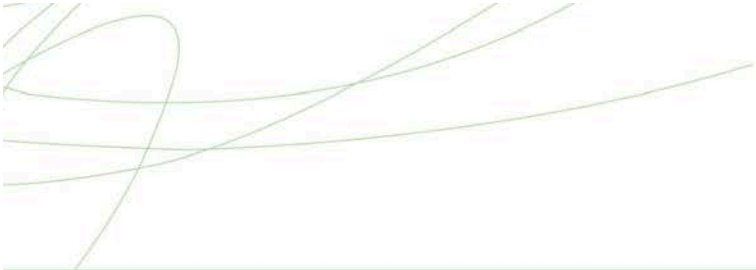
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

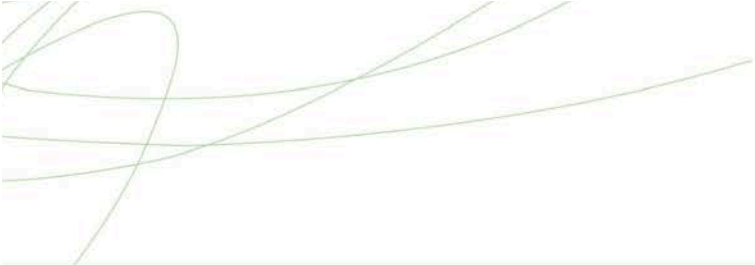
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiennor** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

KEO

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

SAMEIET LILLEBORG

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET GNR. 88, BNR. 108 BIRKENES KOMMUNE

1. Vedtektenes formål er å legge til rette for et godt bomiljø og at bolig og fellesareal blir vedlikeholdt.
2. Sameiere/beboere plikter å rette seg etter de vedtekter som gjelder.
3. På årsmøtet som holdes innen utgangen av juni, velges det styreleder, nestleder og 1 styremedlem.
4. Styreleder har ansvar for sameiets økonomi.
5. Fellesutgifter innbetales til sameiets konto den 20. hver mnd.
6. Kostnader som dekkes av fellesutgifter:
Renovasjon, brøyting, strøing og feiing, vedlikehold av bygning og uteareal.
7. Hver sameier betaler sin andel av boligforsikring etter fordelingsnøkkel.
8. Dugnad holdes hver vår.
9. Den enkelte sameier/beboer skal til enhver tid bidra til å holde ro og orden i sameiet.

Vedtatt på årsmøte 8. juni 2023

Protokoll fra årsmøtet i sameiet Lilleborg 2024

Sak 1:

Møte 30. mai åpnet av styreleder.

Til stede: Alfild Johnsen, Kristian og Melissa Eikeland Olsen, Sigurd Alexander Røstad og Bodil Sælevik.

Sak 2:

Møteleder og referent: Bodil

Sameiere til å underskrive protokollen: Alfild og Kristian

Sak 3:

Årsrapport og regnskap gjennomgått og i orden.

Sak 4:

Det nåværende styre fortsetter.

Styreleder: Bodil

Nestleder: Kristian

Styremedlem: Alfild

Vi har pr. i dag, ingen nye saker.

Får vi nye saker til neste årsmøte, vil det bli tatt med i innkallingen.

Birkeland 5. juni 2024

Bodil Sælevik

Alfild Johnsen

Kristian Eikeland Olsen

SAMEIET LILLEBORG

Regnskap 2023

Saldo 01.01.2023	44 450,58
Inntekt fellesutgifter 2023	54 000,00
Fellesutgifter fra kommunen for 2024	12 000,00
Renteinntekt	154,00
Sum	110 604,58

Utgifter 2023

Renovasjon	21 686,00
Brøyting, strøing og feiing	12 062,50
Vedlikehold	6 734,29
Bank- gebyr	10,00
Sum	40 492,79

Vedlikehold spesifisert:

Mva, faktura fra Runar Johnsen	1 713,00
Plengjødse	479,00
Del til hageslange	119,00
Bensin til plenklipper	123,29
Plenklipp	1 800,00
Montering av pipe-bue	2 500,00
Sum	6 734,29

Inntekt	110 604,58
Utgift	40 492,79
Saldo 01.01.2024	70 111,79

For sameiet Lilleborg

Bodil Sælevik

Bodil Sælevik

Birkeland 14.05.2024

ÅRSRAPPORT 2024 SAMEIET LILLEBORG
(gnr. 88, bnr. 108 i Birkenes kommune)

Ferdige saker:

Pipe-bue på pipe i nr. 90/100 ble montert av Kristengård isolasjon og blikk.
Trappa på sør-siden er reparert av Jansen & Flaa bygg as.

Hus-maling blir utført i løpet av sommeren.

Når det gjelder fellesutgifter, har kommunen (nr. 92) betalt for hele 2024. Det ble betalt inn kr 12 000,- i desember 2023.

Forsikring kr 30 354,- ble betalt inn av sameierne i september 2023.

For Sameiet Lilleborg

Bodil Salvik

Bodil Sælevik

Birkeland 14.05.2024

(Kommune)

BIRKENES

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Konsmo Fabrikker A/S
Gyldenløvesgt. 31
4616 KR.SAND

Byggherre (navn, adresse)

Rolf Eikenes
Flaa
4760 BIRKELAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Birkeland	88	108		

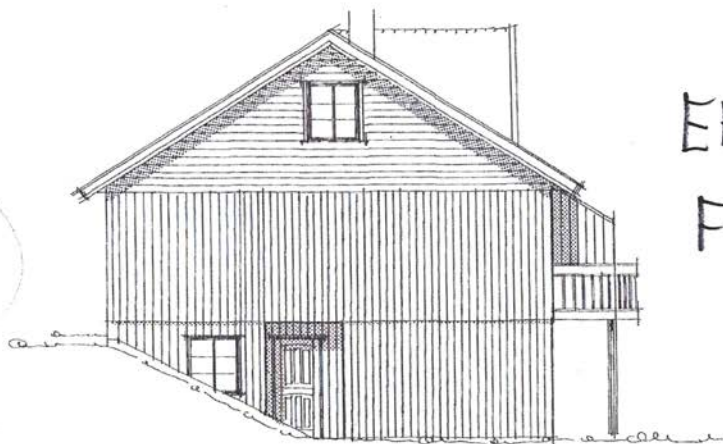
Deres søknad	Dato 23.10.89		
Arbeidets art	nybygg		
Byggets art	aldersbolig (6 leiligheter)		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 24.11.89	Saksnr. 235/89
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Birkeland	17.01.92	<i>I. Aanesland</i> Ivar Aanesland adv.ing.

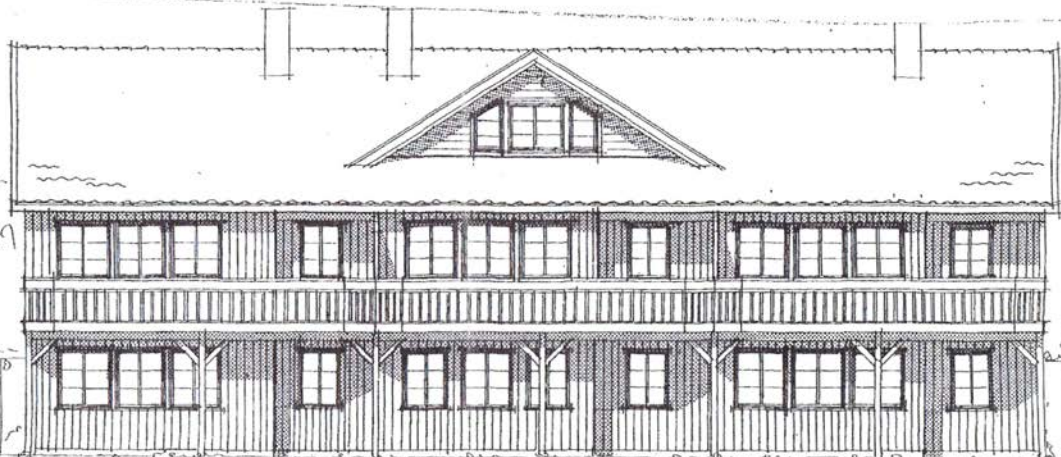
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Gjermund Bekkevold	Adresse c/o Konsmo Fabrikker A/S
	☐ andre	Navn K. Ljøstad	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

FØR

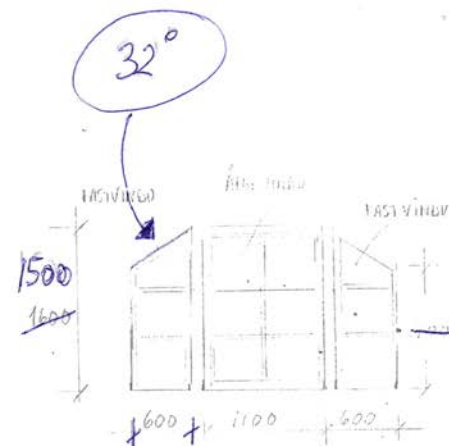
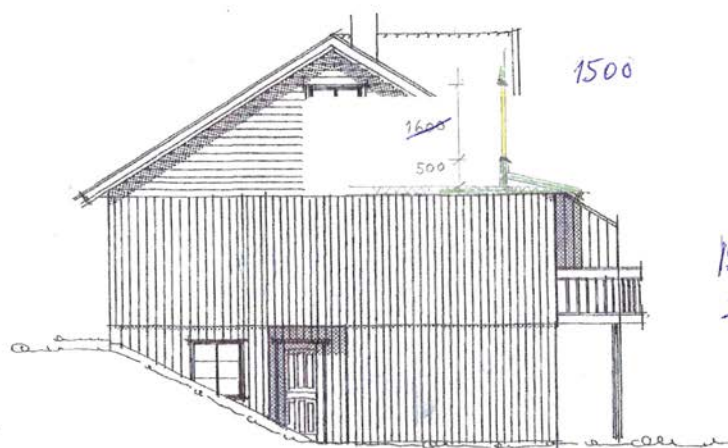


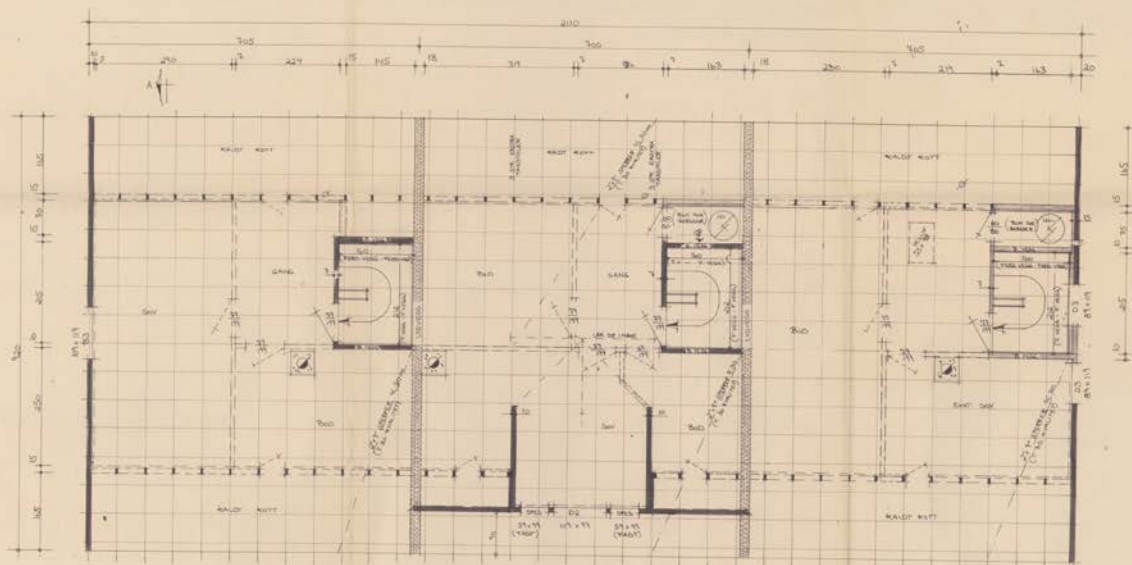
EKSISTERENDE
FASADÉ

HØJ NORD



FASADE MED
NYE VINDUER
I KVIST





LOFTPLAN 250 d BOK / 162 d BA

LOFTPLAN 350 d BOK / 19,9 d BA

LOFTPLAN 250 d BOK / 162 d BA

2. ETG. 100. FUNK. INNEBENUT. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP.

KORR. 162 d (100. FUNK. INNEBENUT.) 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP.

BOKHUS TEKNISK ETAT
KONTAKT TIL: 24-2-90
EIGENHENDLER
AFICV

Prosjekt: Rolf Eikenes og Ruth Slie Eikenes

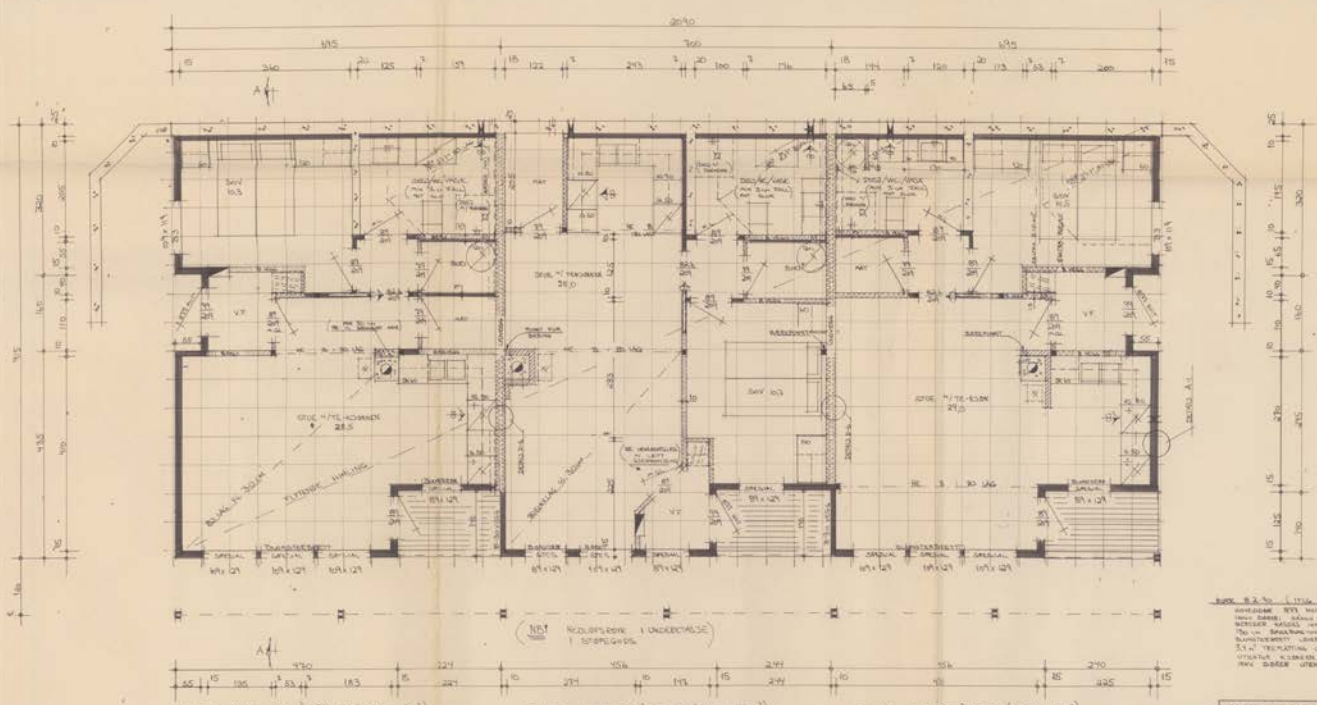
Byggesett: 2. ETG. 100. FUNK. INNEBENUT. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP. 1. KJØKK. 1. STUE. 1. SØVE. 1. TOILET. 1. TRAPP.

KONSMO
FABRIKKER
4888 Konsmo, Tlf. 045-81602, Telefax 045-81600

100	100
100	100
100	100
100	100
100	100



 **a/s KONSMO
FABRIKKER**
4525 Konsmo. Tlf. 043-81802 Telefaks 043-81860



Prosjekt: **Rolf Eikenes og Ruth Stie Eikenes**

Prosjekt: **Olaf Løland**

Prosjekt: **Trygve Bjelland**

Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler
KJVS

Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler
KJVS

Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler
KJVS

Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler
KJVS

Prosjekt: **Rolf Eikenes og Ruth Stie Eikenes**

Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler
KJVS

NB

ALLE ØR OG VINDUSMÅL ER KARMÅL.
FRISKLUFTSVENTILER I OVERKARM PÅ VINDUER MED ISOLERGLASS
TUNNATT K1, K2 OG G2 VINDUER.
ALLE VEGGMÅL ER REINVERKÅL (JUSTERT 10 cm x 90 mm OG 10 cm x 80 mm).
VÅTROMSVEGGER I KJELLER SETTES PÅ STIPT OPPKANT 1 cm BRED OG 10 cm HØI.

Konsmo
HUS

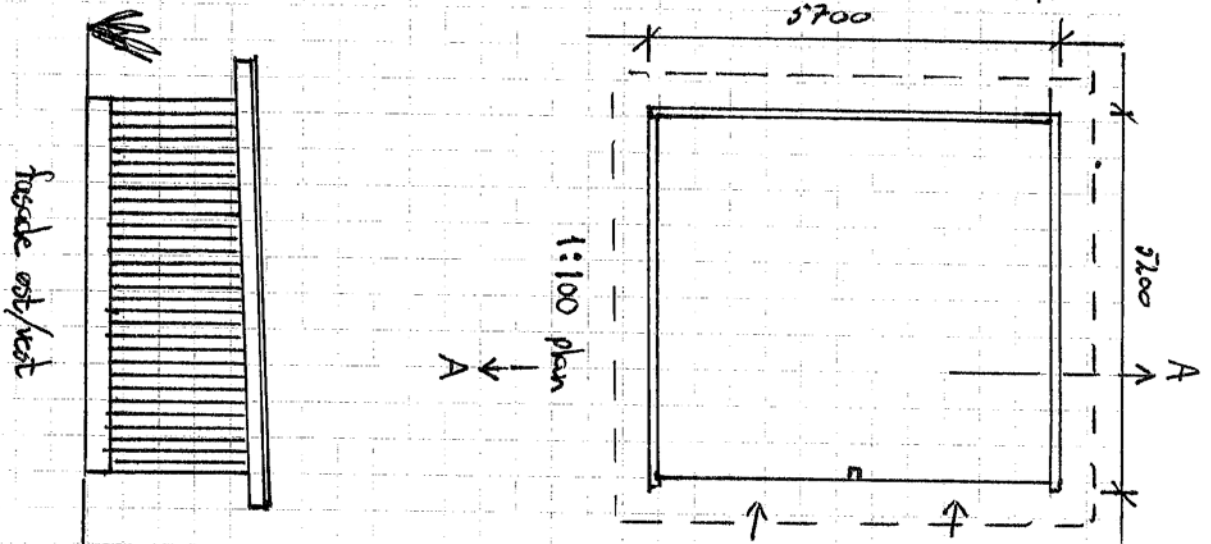
a/s KONSAMO FABRIKKER

4555 Konsmo. Tlf. 043-61808 Telefaks 043-61860

Byggherrens Teknisk Etat	Byggherrens Teknisk Etat
Mottatt dato 21-2-90	Mottatt dato 21-2-90
Saksbehandler	Saksbehandler
KJVS	KJVS



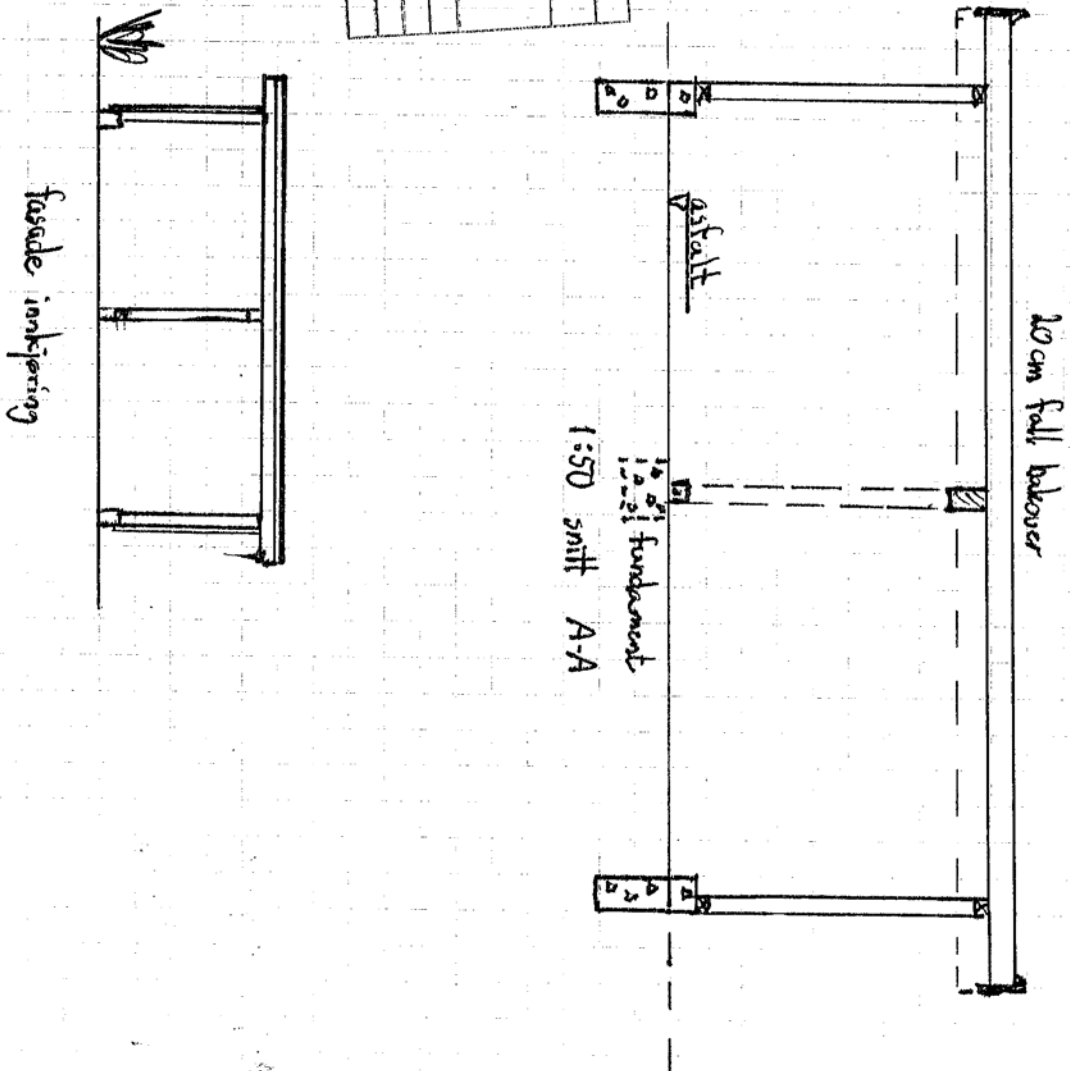
13/3111
13/17346



BIRKENES KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
25 SEPT 2013	
Ark. kode 1	
Ark. kode 3	Dok. nr.
J. nr.	
Kassasjon	

Innkjøring

carport 88/108





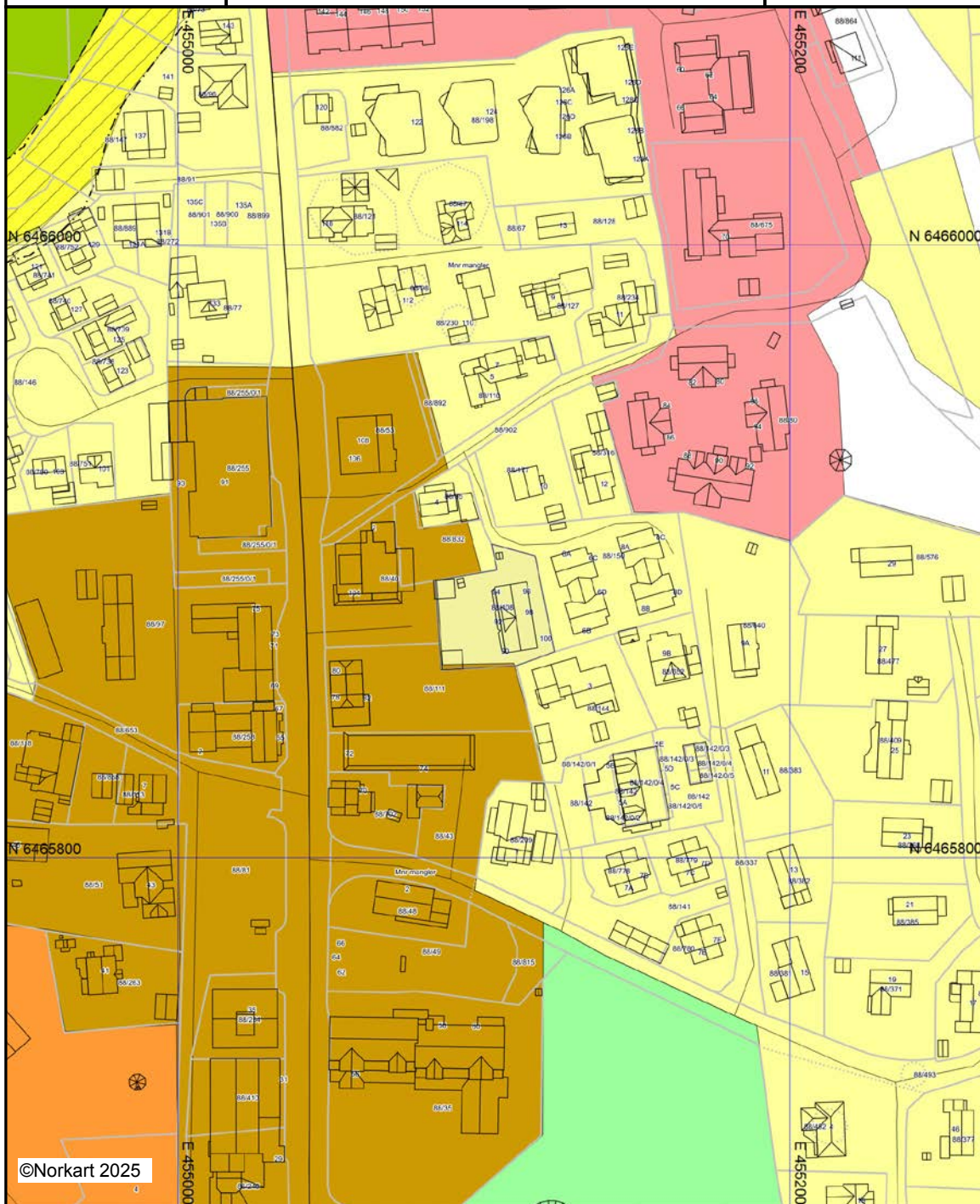
Birkenes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/108/0/5
Adresse: Strøget 98
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Innspill

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Park - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



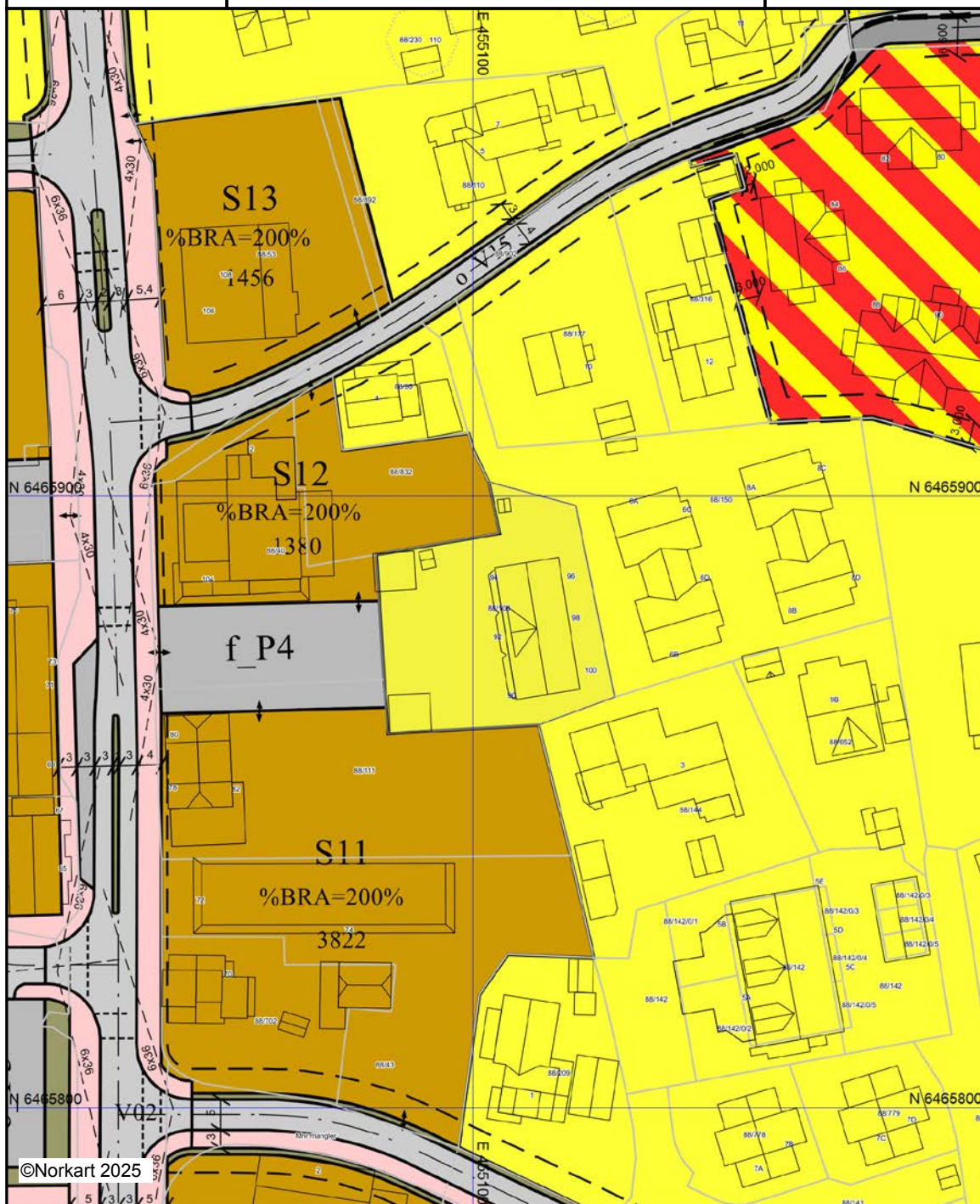
Birkenes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/108/0/5
Adresse: Strøget 98
Utskriftsdato: 21.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

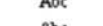
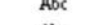
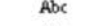
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Sentrumsformål
-  Bolig/forretning/kontor
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Park
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde



Eiendomskart for eiendom 4216 - 88/108//5



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 164,50 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6465881,77	Øst	455089,43

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6465889,44	455084,25	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	0,98	
2	6465869,95	455085,48	10 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	19,53	
3	6465861,63	455086,01	13 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	8,34	
4	6465861,17	455086,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,46	
5	6465861,36	455089,54	13 cm	Jordfast stein (JS)	Annet grensemerke (66)	3,52	
6	6465862,56	455110,73	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,22	
7	6465867,09	455123,16	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,23	
8	6465898,43	455116,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,98	
9	6465902,32	455102,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,75	
10	6465893,9	455104,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,61	
11	6465890,42	455084,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,47	



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/RUNAR HØYGILT
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65250015
Vår referanse: 3684267/25805817
Bestilling: C3 2025-02-24 (6) 79

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2291	37	9.4.1990	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4216 BIRKENES	88	108	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT

09 APR 1990

 SÅL
 SØRENSKRIVEREMBETE
 DAGBOKNR. 2291

Returneres til:

 Karsten Ljøstad,
 Postboks 4506 Grim,
 4602 Kristiansand.

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festennr
	Birkenes	88	108	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr (11 siffer)	Foretaksnr (7 siffer) ²⁾	Navn
2 2 1 2 4 6		Jan Kristian Strømme


 Doknr. 2291 Tinglyst. 09.04.1990 Emb. 037
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983)

S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	11	11			21			31			41			51		
2	B	11	12			22			32			42			52		
3	B	11	13			23			33			43			53		
4	B	15	14			24			34			44			54		
5	B	15	15			25			35			45			55		
6	B	15	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			78			= nevner:			78								

4. Supplerende tekst⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring

- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tell i teller og nevner
- Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innføres i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere areals-
utnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hen-
siktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men opp-
delingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før
eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

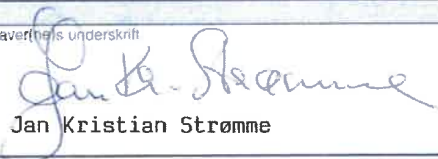
- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbed-
ringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller by-
fornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning
(plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av
eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt
(§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

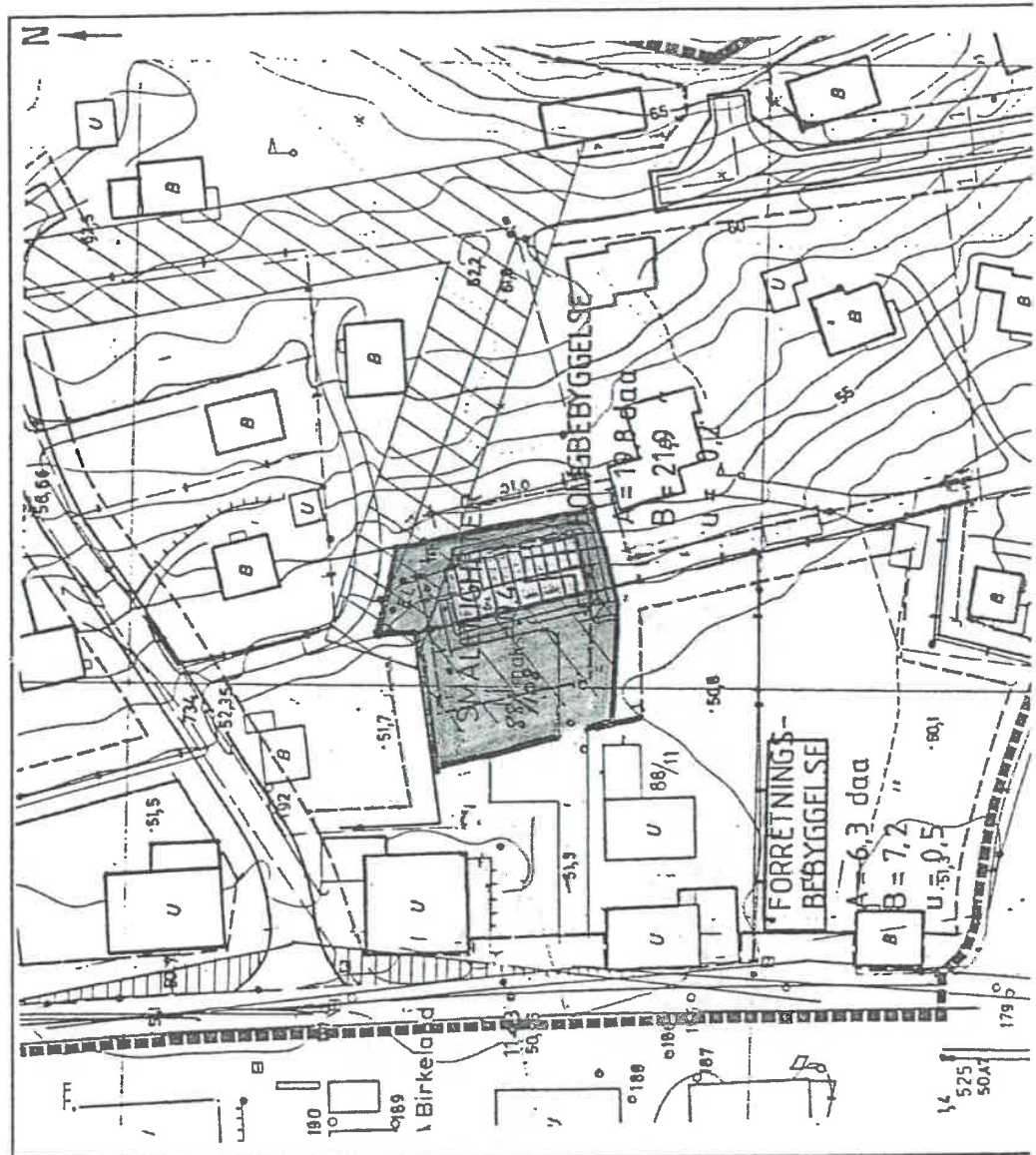
7. Underskrift

Sted	Hjemmelsheverens underskrift
Birkeland	
Dato	Jan Kristian Strømme
20.03.90	

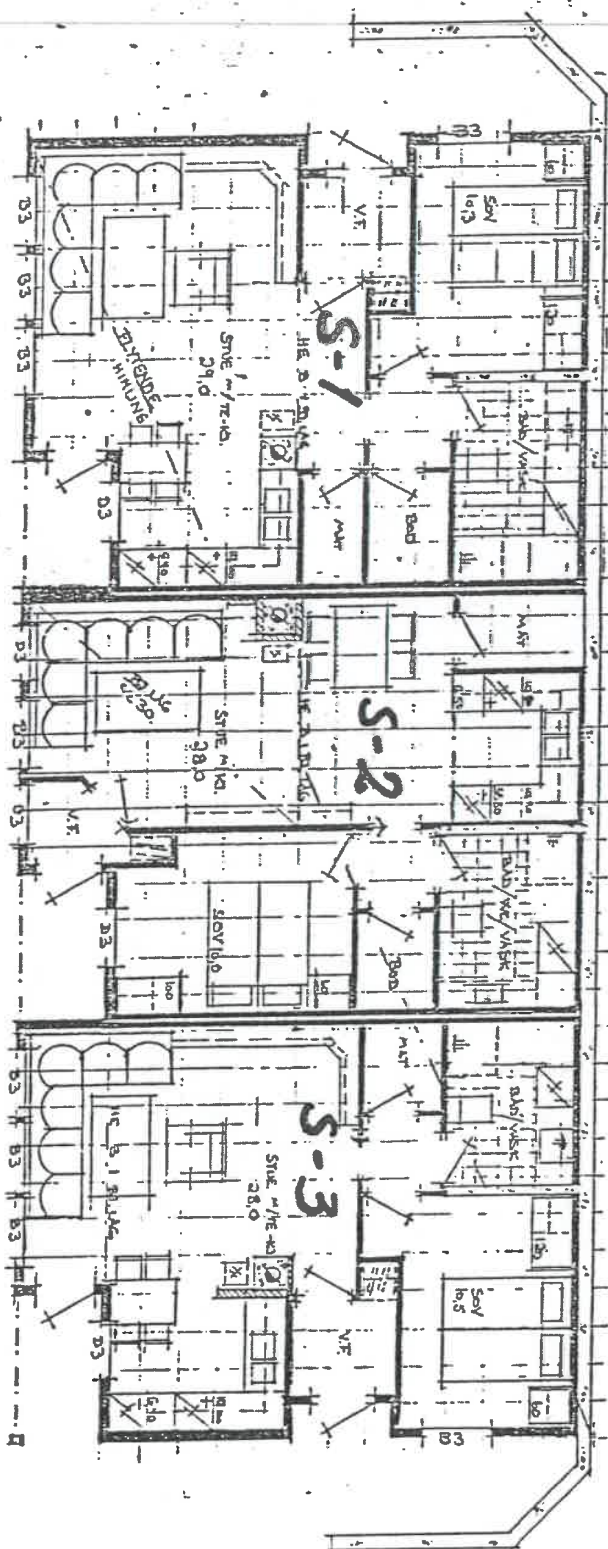
Noter:
6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges

1.

Situasjonsplan for qnr.88, bnr.108 i Birkenes kommune.



2.



LEILIGHET NR. 1 = 57,0 m² BRA

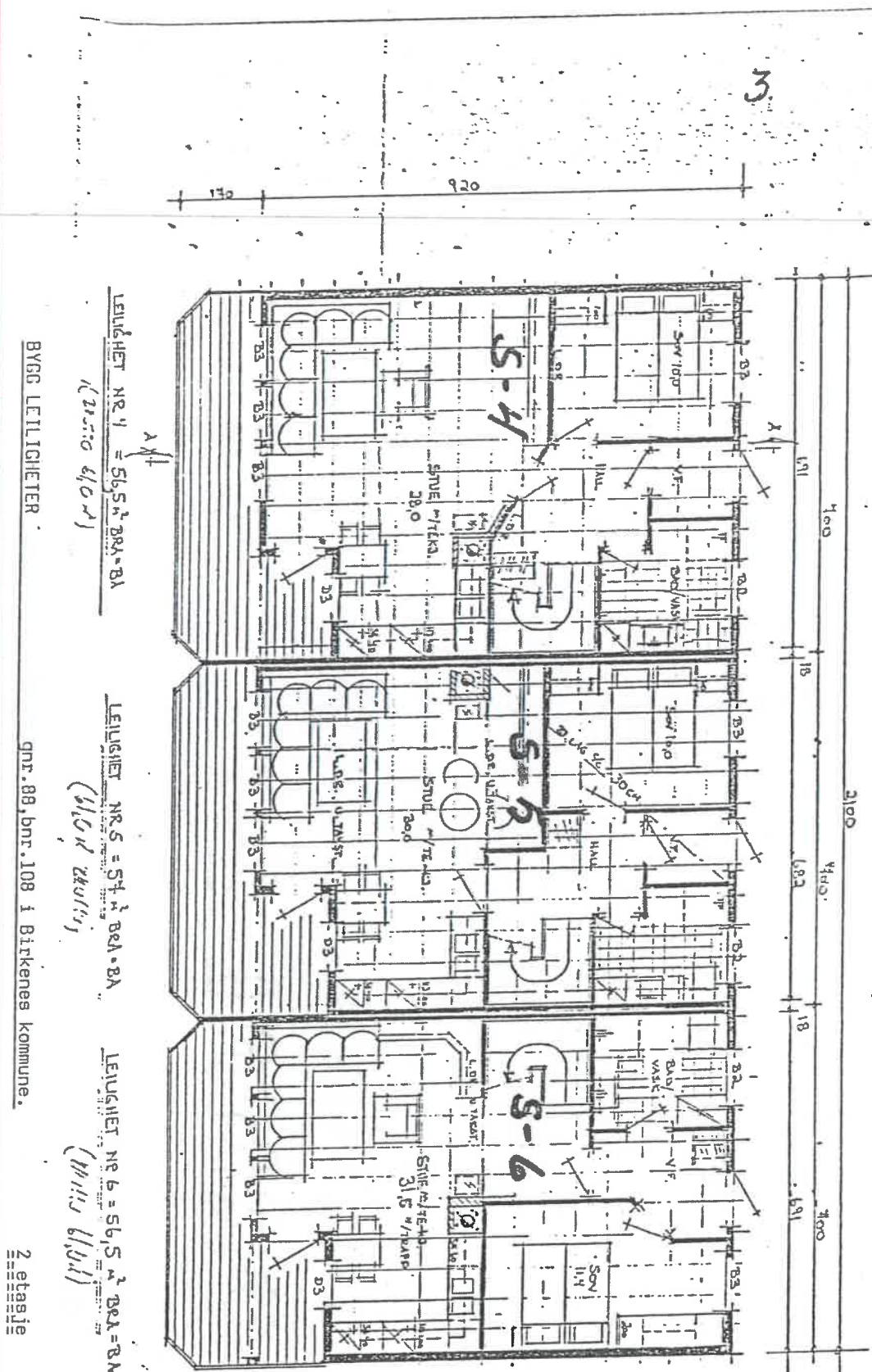
LEILIGHET NR. 2 = 55 m² BRA

LEILIGHET NR. 3 = 57,0 m² BRA

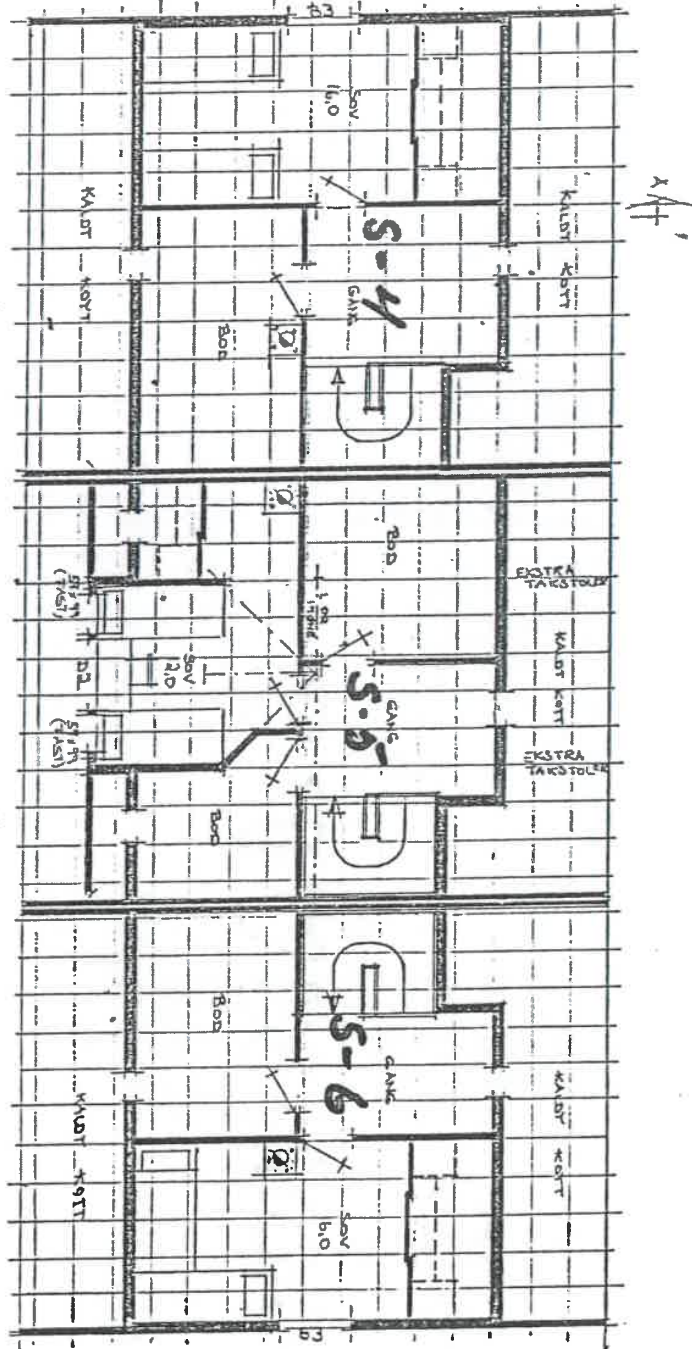
BYGG LEILIGHETER

PA gnr. 88, bnr. 108 i Birkenes kommune.

1 etasje



4.



LOFTSPLAN 25.4 BOK / 17.6 m² BA

LOFTSPLAN 30.0 BOK / 21.2 m² BA

LOFTSPLAN 25.0 BOK / 17.6 m² BA

BYGG LEILIGHETER

PA gnr.88, bnr.108 i Birkenes kommune.

Loftsetasje



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/RUNAR HØYGILT
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65250015
Vår referanse: 3684268/25805822
Bestilling: C3 2025-02-24 (6) 77

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
693498	200	20.8.2014	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4216 BIRKENES	88	108	0	1

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601623988
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965870	BIRKENES KOMMUNE	Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
080483	AXELSEN SILJE GJESDAL		TUNVEIEN 63, 4790 LILLESAND
964965870	BIRKENES KOMMUNE		Postboks 115, 4795 BIRKELAND
081225	JOHANSEN MARTHA		STRØGET 100, 4760 BIRKELAND
130235	ROSSELAND ARNHILD		STRØGET 98, 4760 BIRKELAND
080851	DAHL ANNE LISE		STRØGET 94, 4760 BIRKELAND
020145	JOHNSEN ALFHILD		STRØGET 96, 4760 BIRKELAND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0928	88	108

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 693498 Tinglyst: 20.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Jnr. 2014036

Skjemaet returneres til:
Oddbjørn Dahl
Strøget 90-100, 4760 Birkeland
mob. 90534084
oddbjorn.dahl@losmail.no

Begjæring 1) om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunent	Kommuneravn	Gnr	Bnr	Festn	Seksjonsnr
0928	Birkenes kommune	88	108		1-6

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel ³⁾
080851-		DAHL, ANNE LISE	Seksjon 1	1/1
	964 965 870	BIRKENES KOMMUNE	Seksjon 2	1/1
080483-		AXELSEN, SILJE GJESDAL	Seksjon 3	1/1
020145-		JOHNSEN, ALFHILD	Seksjon 4	1/1
130235-		ROSSELAND, ARNHILD	Seksjon 5	1/1
081225-		JOHANSEN, MARTHA	Seksjon 6	1/1

3. Begjæring																	
S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾	Brak-teller ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S-nr.	Formål ⁴⁾
1	B	11	B	13				25				37				49	
2	B	11		14				26				38				50	
3	B	11		15				27				39				51	
4	B	15	B	16				28				40				52	
5	B	15	B	17				29				41				53	
6	B	15	B	18				30				42				54	
7				19				31				43				55	
8				20				32				44				56	
9				21				33				45				57	
10				22				34				46				58	
11				23				35				47				59	
12				24				36				48				60	

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

Sum tellere 78 = nevner. 78

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Reseksjoneringen består av at seksjon 1, 4, 5 og 6 har oppført 2 stk carporter.

Sameiet har blitt enige om å reseksjonere slik at seksjon 1, 4, 5 og 6 får disse carportene som tilleggsareal til seksjonene.

Denne reseksjoneringen innebærer ingen verdiforskyvning i sameiet og utløser heller ingen dok. avg

Dato	Partenes underskrift
12/6 2014	Anne Lise Dahl DAHL, ANNE LISE Silje Gjesdal AXELSEN, SILJE GJESDAL Alfhild Johnsen JOHNSEN, ALFHILD Arnhild Rosseland ROSSELAND, ARNHILD Martha Johansen JOHANSEN, MARTHA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke valdmesterbolig som er utleid til andre enn valdmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fridlsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

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

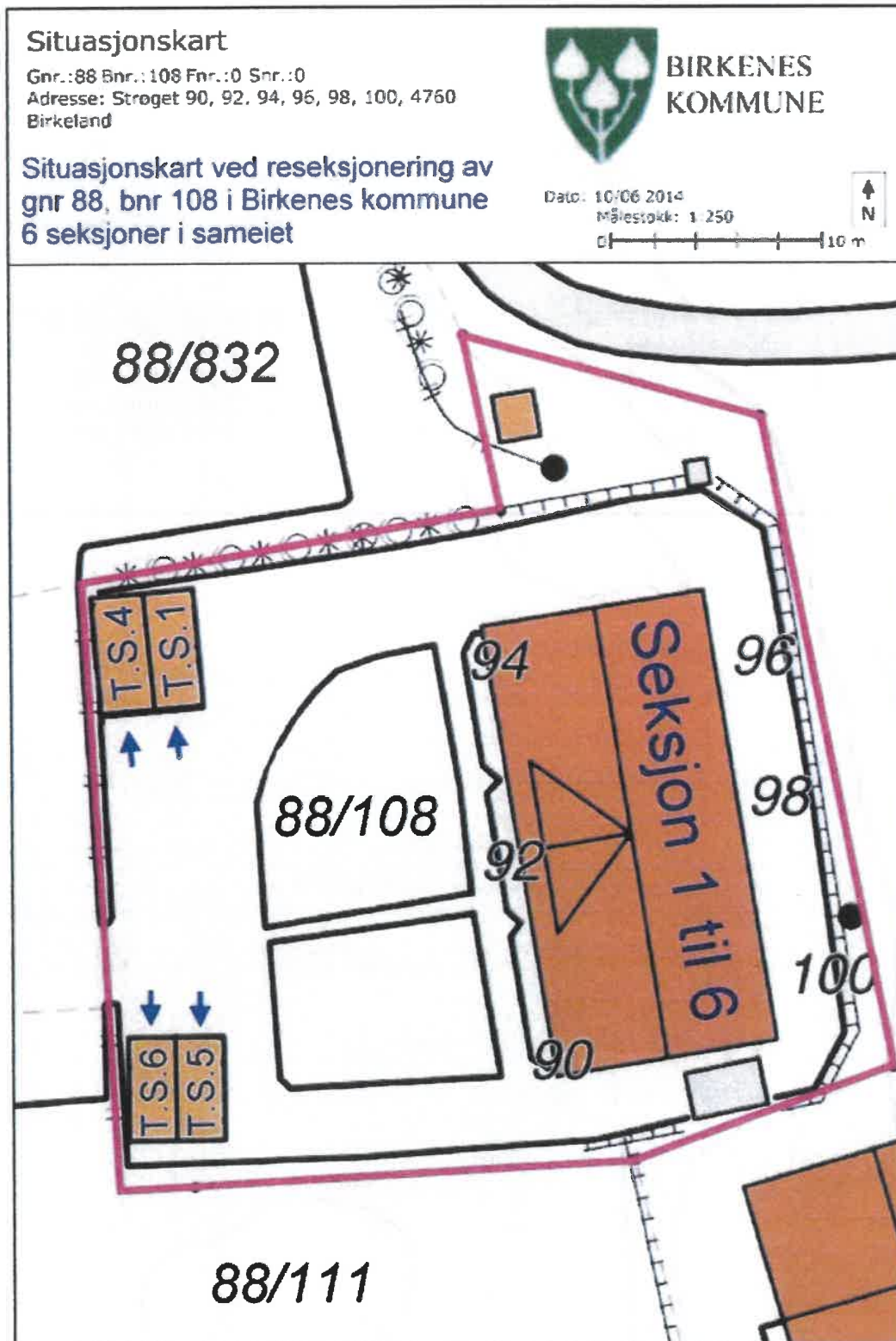
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves santykke fra ektefelle/ registrert partner hvis sameiebrøken reduseres)
Birkeland 12/16 -2014	Anne Lise Dahl DAHL, ANNE LISE	
Birkeland 12/16 -2014	(sign) Vidar Syversen (Navn) for BIRKENES KOMMUNE iht firmaattest	
Birkeland 12/16 -2014	Silje G. Axelsen AXELSEN, SILJE GJESDAL	
Birkeland 12/16 -2014	Alfhild Johnsen JOHNSEN, ALFHILD	
Birkeland 12/16 -2014	Arnhild Rosseland ROSSELAND, ARNHILD	
Birkeland 12/16 -2014	Marta Johansen JOHANSEN, MARTHA	

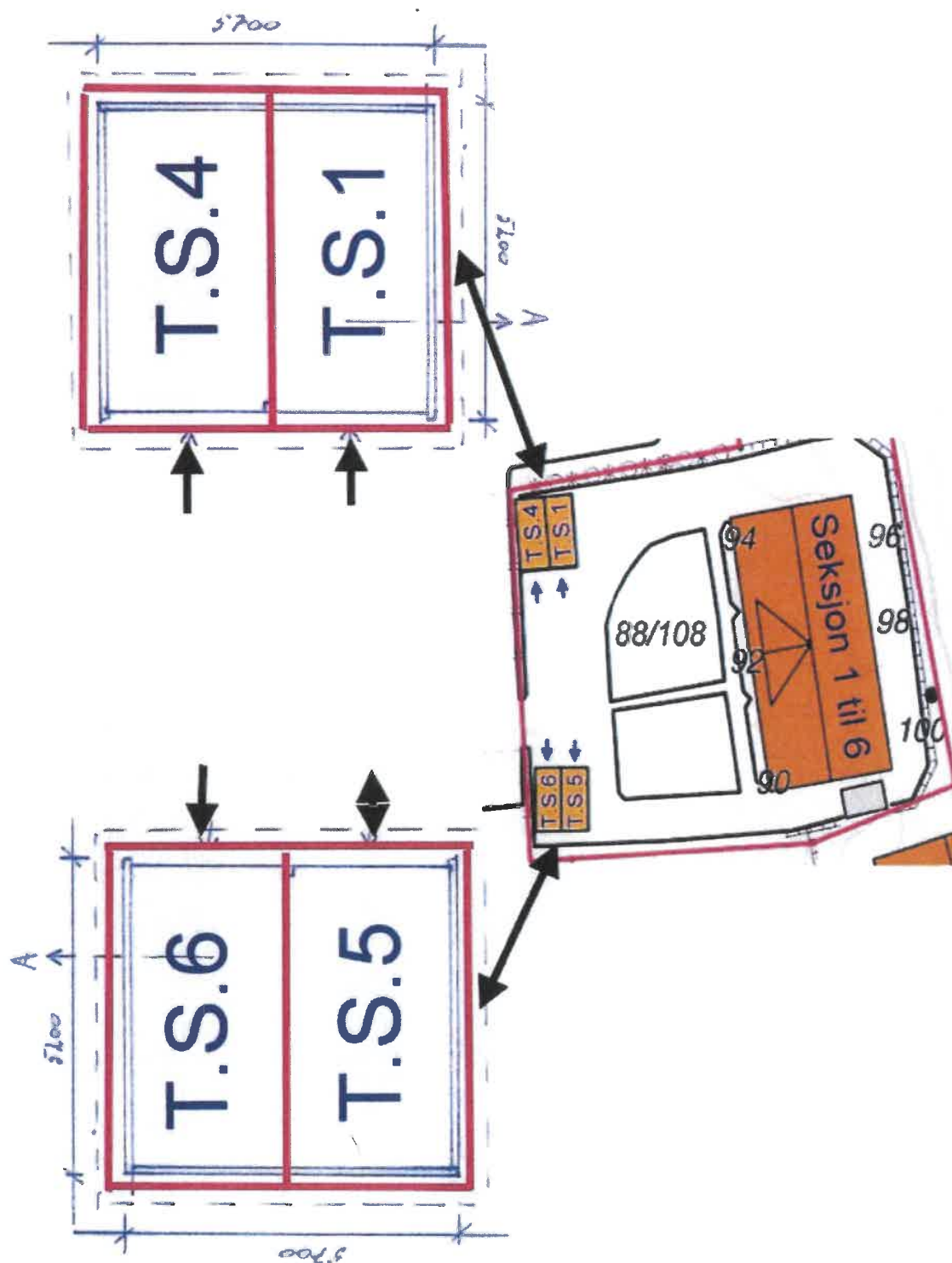
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ²⁾			
Undertegnede erklærer at			
☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) (Hele sameiet signerer)			
Sted og dato	Underskrift		
Birkeland	<i>Anne Lise Dahl</i> DAHL, ANNE LISE	<i>Silje G Axelsen</i> AXELSEN, SILJE GJESDAL	<i>Arnild Rossetad</i> ROSSELAND, ARNHILD
12/6 -2014	(sign) <i>Nicklas Syverby</i> (Navn) for BIRKENES KOMMUNE iht firmaattest	<i>Alfhild Johnson</i> JOHNSON, ALFHILD	<i>Martine Johansen</i> JOHANSEN, MARTHA
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ²⁾ ☒ Tillatelsen er innført nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
88	108		
			kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Birkeland, 18.08.2014		 BIRKENES KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten	
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingseierpart.			
Dato	Partenes underskrift		

Vedlegg 1 av 2



Plantegning over 2 stk carporter
gnr 88, bnr 108 i Birkenes kommune
Tilleggsareal til seksjon 1,4,5 og 6

Vedlegg 2 av 2





Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/RUNAR HØYGILT
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65250015
Vår referanse: 3684266/25805812
Bestilling: C3 2025-02-24 (6) 78

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8199	37	20.12.1993	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4216 BIRKENES	88	40	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

20 DES 1993

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 88, bnr. 40 i Birkenes kommune erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at nåværende og senere eiere av gnr. 88, bnr. 108 skal ha veirett over gnr. 88 bnr. 40 i en bredde på 4 m beliggende som vist på omstående kartskisse fra riksvei 39 og inn til egen tomtengrense.

Likeledes erklærer undertegnede eier av gnr. 88 bnr. 40 for seg og etterfølgende eiere at nåværende og senere eiere av gnr. 88, bnr. 111 skal ha rett til samme omtalte vei som for gnr. 88, bnr. 108.

For å få lettere tilgang til østre del av gnr. 88 bnr. 111, Birkenes, erklærer eierne av gnr. 88 bnr. 108, Birkenes, for seg og etterfølgende eiere at nåværende og senere eiere av gnr. 88 bnr. 111 skal ha rett til å kjøre med bil over bnr. 108,- slik at man leilighetsvis/- etter behov, skal kunne hente ut/-eventuelt bringe inn, gjenstander som det er mest naturlig å frakte over bnr. 108. En slik adkomst skal ikke være til hinder for at eierne av bnr. 108 opparbeider for denne delen av sin eiendom, ordinær vei og parkeringsplasser som blir benyttet på vanlig måte. Denne rett for bnr. 111 er derfor ikke å betrakte som en generell veirett.

Eierne av gnr. 88 bnr. 40, 108 og 111 er kjent med at arealene nord og syd for omtalte atkomstvei over bnr. 40 fra riksvei 39 er beregnet benyttet som parkeringsplasser/biloppstillingsplasser for eierne av gnr. 88, bnr. 40 og 111 på sine respektive eiendommer.

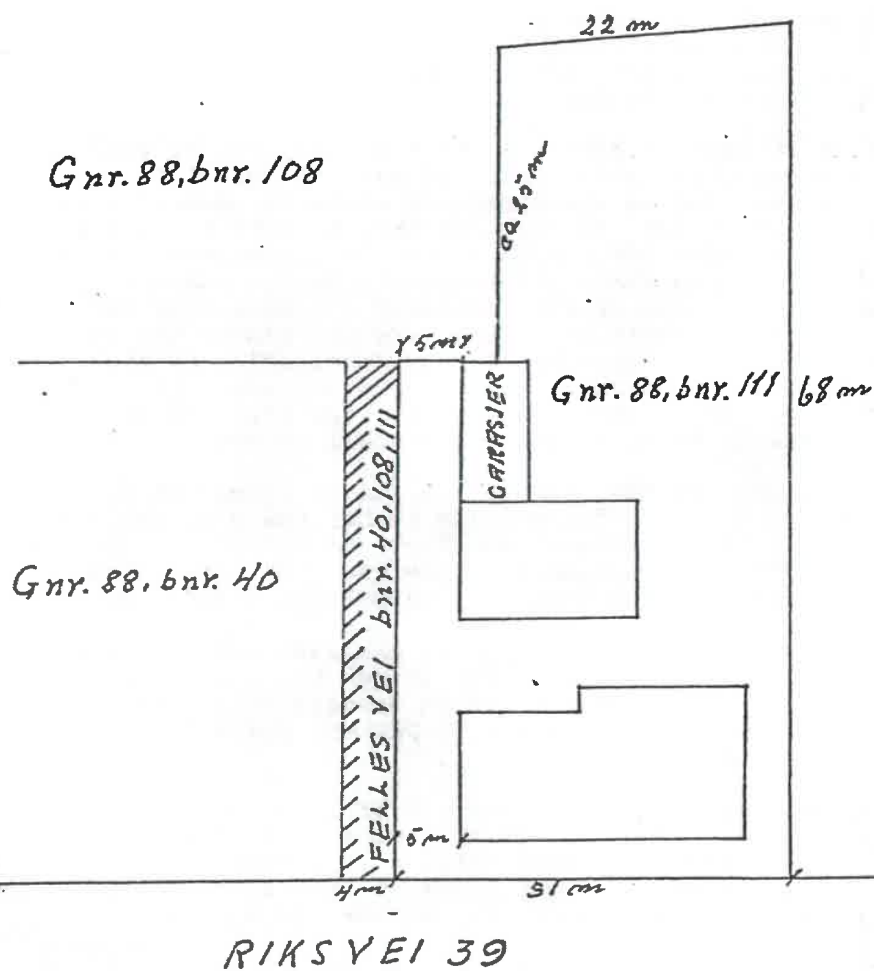
Eierne av gnr. 88, bnr. 40 og 111 erklærer derfor for seg og etterfølgende eiere at ingen av dem har adgang til å lage/oppføre noen form for fysisk stengsel/hindring mellom forannevnte felles vei og parkeringsarealene på begge sider av veien.

Nåværende eier av gnr. 88, bnr. 40 erklærer også for seg og etterfølgende eiere at de er eneansvarlig for brøyting/snørydding av både omtalte felles vei og parkeringsarealene på begge sider av nevnte vei mellom bygninger som idag står på gnr. 88 bnr. 40 og 111.

Forøvrig erklærer eierne av gnr. 88 bnr. 40, 108 og 111 å være solidarisk ansvarlig for alt øvrig vedlikehold av forannevnte felles vei.

Doknr: 8199 Tinglyst: 20.12.1993 Emb: 037
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

N  MÅL: 1:500



- 2 -

Denne erklæring med omstående kartskisse tinglyses som
hefte på gnr. 88, bnr. 40, 108 og 111 i Birkenes kommune.

Birkeland, den 4.6..... 1993

Odd Kari Møllerstad

Kaie Møllerstad

Tordis Røsen

Knut Møller

Jan Skoveng

Thora Rislå

for Arne Stie og Anne Stie

Arne Stie og Anne Stie

Ove Røed



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/RUNAR HØYGILT
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65250015
Vår referanse: 3684269/25805827
Bestilling: C3 2025-02-24 (6) 74

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1548	37	4.10.1957	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4216 BIRKENES	88	95	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Antall av ... bok nr. 1548 19 57.
xxxxxxx
Statistisk sentralbyrå

... av gr.nr. 33, ... av gr.nr. 33, ... av gr.nr. 108 og ... av gr.nr. 149. ... av gr.nr. 33, ... av gr.nr. 108 og ... av gr.nr. 149.

... av gr.nr. 33, ... av gr.nr. 108 og ... av gr.nr. 149, Cystein ... av gr.nr. 33, ... av gr.nr. 108 og ... av gr.nr. 149.

... 30. ... 1957.

Ogstein Finnøy
Ogstein Finnøy

Otto Lvensen
Otto Lvensen

som eiere av 33/108 og 149

Ole Gøberg

... vitterlig:

Ørnulf G. Christensen

Ørnulf G. Christensen
Overrettsakfører
Statsautorisert revisor
- ARENDAL -

Afr. hjelpedok. nr. 183/1957.

Nærværende dokument er ^{hinn}tinglyst som heftelse på gnr. 88
bnr. 135 95 for såvidt angår første avsnitt.

Kfr. 174

Notater

[illegible]

Notater

[illegible]



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Strøget 98, 4760 BIRKELAND

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

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **94 88 47 70**

runar.hoygilt@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00