

Luntevikveien 44A

Luntevika - Lillesand



Prisantydning: **kr 3 590 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Stilren 3-roms selveierleilighet fra 2017 - Balkong - Vannbåren varme - Heisadkomst - Parkeringskjeller

OMRÅDE

Luntevika - Lillesand

ADRESSE

Luntevikveien 44A, 4790

LILLESAND

Prisantydning

kr 3 590 000,-

Omkostninger: **kr 100 740,-**

Totalpris: **kr 3 690 740,-**

Formuesverdi: **kr 777 096,-**

Eiendomskatt: **kr 2 895,-**

Fellesutgifter: **kr 2 394,-**



BRA-i: 73 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 78 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2251.3 m²

Runar Høygilt

Eiendomsmegler

948 84 770

runar.hoygilt@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lillesand

Storgata 2D, 4792 Lillesand

37 26 84 00

sormegleren.no

LUNTEVIKVEIEN 44A

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 33, bnr. 149, snr. 9, ideell andel 1/1
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 78 m²
TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2251.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

Beliggenhet

Praktfull beliggenhet i rolige Lunteviga, et steinkast fra Blindleia og båtplassen. Her vil du finne roen, og her kan du nyte sjøen og naturen i umiddelbar nærhet til det du måtte trenge i hverdagen. Den vakre sommerbyen Lillesand, med sitt intime og maritime særpreg, ligger en kilometer unna. Leiligheten har flott utsikt ut over Blindleia og mot Justøya. Kort vei ned til båtplass med bademuligheter. Flotte turområder like utenfor. Samtidig ligger leiligheten i et stille etablert boligområde med spredt boligbebyggelse.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

- Borkedalen skole (1-7 kl.) (1.2 km)
- Brentemoen skole (1-7 kl.) (1.7 km)
- Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) (3.7 km)
- Møglestu videregående skole (5.3 km)
- Dahlske videregående skole (19.5 km)

Offentlig kommunikasjon

Her er mulighetene for offentlig transport som er nevnt i teksten:

- Linje 130, 139 (0.9 km)
- Totalt 7 ulike linjer (1.4 km)
- Totalt 6 ulike linjer (4.6 km)
- Linje F5 (29.3 km)

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet oppført i blokk bygning av betong og tre og har vinduer og balkongdør med karmen og rammer i PVC og 3-lags isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er av tre. Veranda/balkong med rekkverk i glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Byttet sprukket glass i balkongdør. Utført av faglært i 2024 utført i regi av sameiet, uten dokumentasjon.

Innhold

Leiligheten vi har for salg ligger i 2. etasje og har følgende innhold:

2. etasje: 73 m². Entré/gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom

I tillegg ligger det bod i kjeller på ca. 5 kvm.

Standard**INNVENDIG**

Parkett på gulv. Malt gips på vegger og i takhimling. Glatte lettdører som innvendige dører. Etasjeskille mellom boenheter av betong.

VÅTROM

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøle- /fryseskap, stekeovn og koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har ikke ildsted, men varmes opp via vannbåren varme i gulv i flere rom.

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 Lossius Takst AS den 10.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand og har lite slitasje. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte mindre bemerkninger som fremkommer i rapporten.

Følgende avvik har fått TG2:

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vinduslist og foring er malt med våtromsmaling. Skjøter er også utette.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fibernett.

Parkering

Leiligheten disponerer fast biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkering nr. 9 benyttes.

Diverse

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.

ENERGI

Oppvarming

Det er balansert ventilasjon og vannbåren varme i gulv (unntatt soverom). Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter foruten eiendomsskatt inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 895

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 777 096

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 108 384

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

721/19492

Felleskostnader inkluderer

Dekker driftskostnader som blant annet: Forsikring, kommunale avg, felles strøm, styre og forretningsførerhonorar, vaktmester og renhold fellesareal.

I tillegg kommer tilleggsytelser:

Energiserviceavtale målerdata Techem: kr. 121

Parkeringsplass: kr: 100

Service/vedlikhold ventilasjon: kr. 110

Telia TV / Bredbånd: kr. 512

Tilleggsytelser er på totalt kr. 843,-

Varmtvann, kaldtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 394

Avdrag Fellesgjeld

Kr 11 594

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Lunteviga Brygge

Organisasjonsnummer

919326956

Vedtakter/husordensregler

Vedtakter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må

leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Det er lov med husdyr i sameiet på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer hunder som luftes ute innenfor sameiets eiendom
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i søppelkasse

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/33/149/9:

17.08.1984 - Dokumentnr: 4621 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:149

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1984 - Dokumentnr: 4621 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:66

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:149

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.2017 - Dokumentnr: 924497 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:1341

Gjelder også alle parseller eller seksjoner utsprunget fra denne eiendom

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2017 - Dokumentnr: 688595 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 721/19492

29.12.2017 - Dokumentnr: 1452876 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4215 Gnr:33 Bnr:64

Adkomstrett med motorisert kjøretøy

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.11.2020. Ferdigattesten gjelder "Oppføring av leilighetsbygg". 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

30.11.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Boligbebyggelse", tilhører reguleringsplan "Luntevikveien 44 - detaljregulering", datert 12.02.2014. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere

som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 3 590 000

Totalpris

Kr 3 690 740

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

100 740,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 680 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 690 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, 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 110 150,00,- 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

Gro Berit Nilsen v/ fullmektige Vegard Dagsvik og Grete Dagsvik

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

Salgsoppgavedato

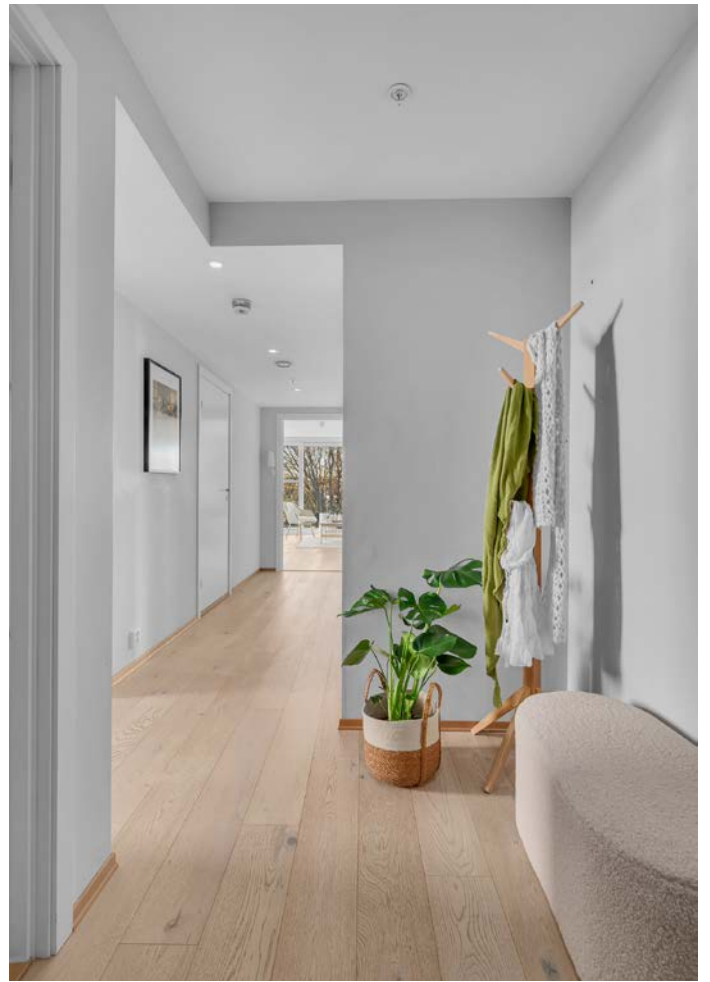
18.02.2025



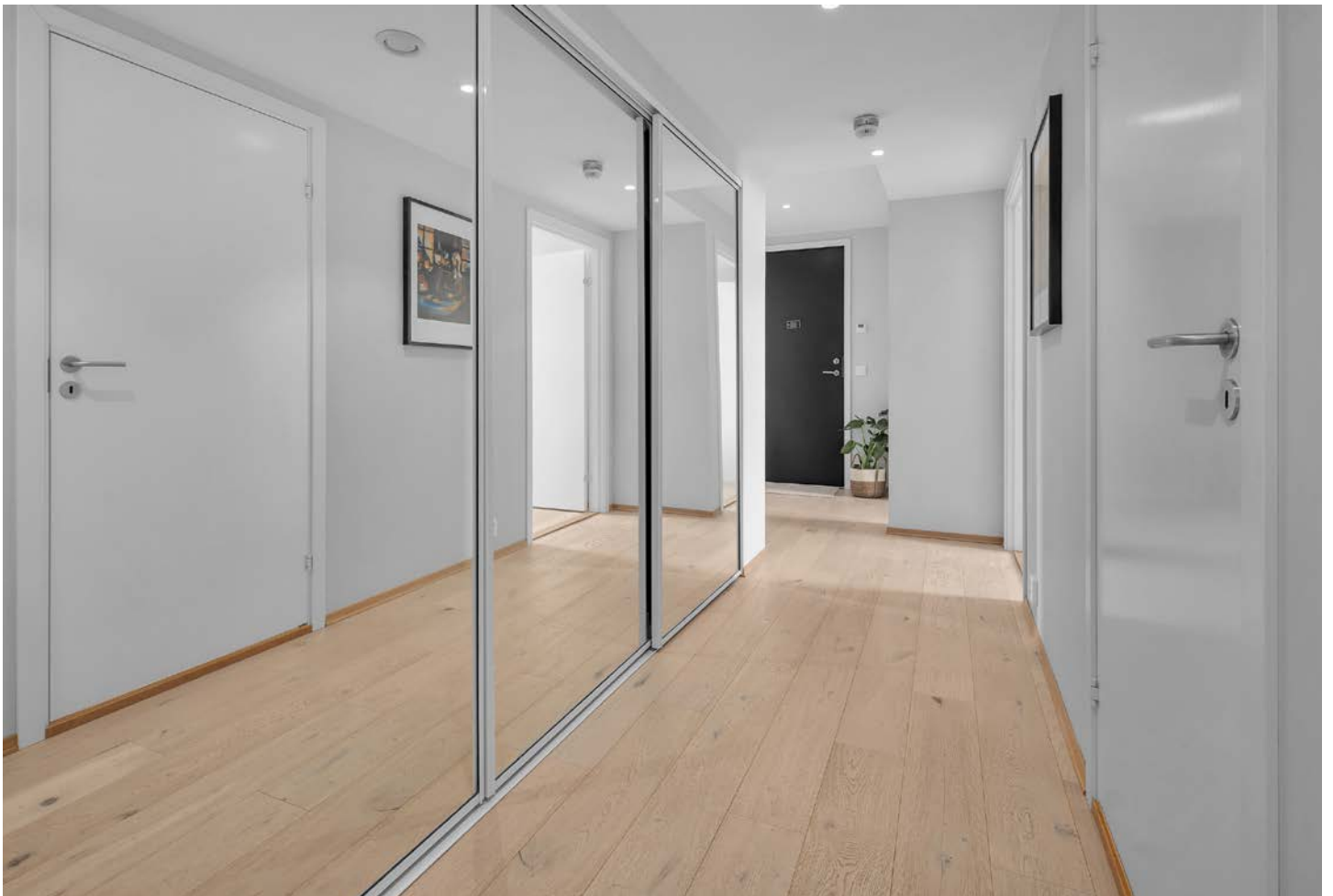
Moderne boligbygg med store vinduer og glassrekkverk på balkonger.



Moderne inngangsparti med trepanel og stilfull svart dør. Praktisk beliggenhet i bygget.



Velkommen inn!



Lys og åpen gang med stor skyvedørgarderobe!



Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, og skaper en romslig atmosfære. Ideell for både avslapning og selskap.





Utenfor stuen finner du balkongen leiligheten disponerer. I tillegg til felles takterrasse.



Sjarmerende utsikt over fjorden, leiligheten har en fin og nær beliggenhet til sjøen.



Moderne kjøkkenet med integrerte hvitevarer og stilren innredning.



Det er god plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.



Lyst og romslig soverom med store vinduer som slipper inn naturlig lys, perfekt for avslapning og god nattesøvn.





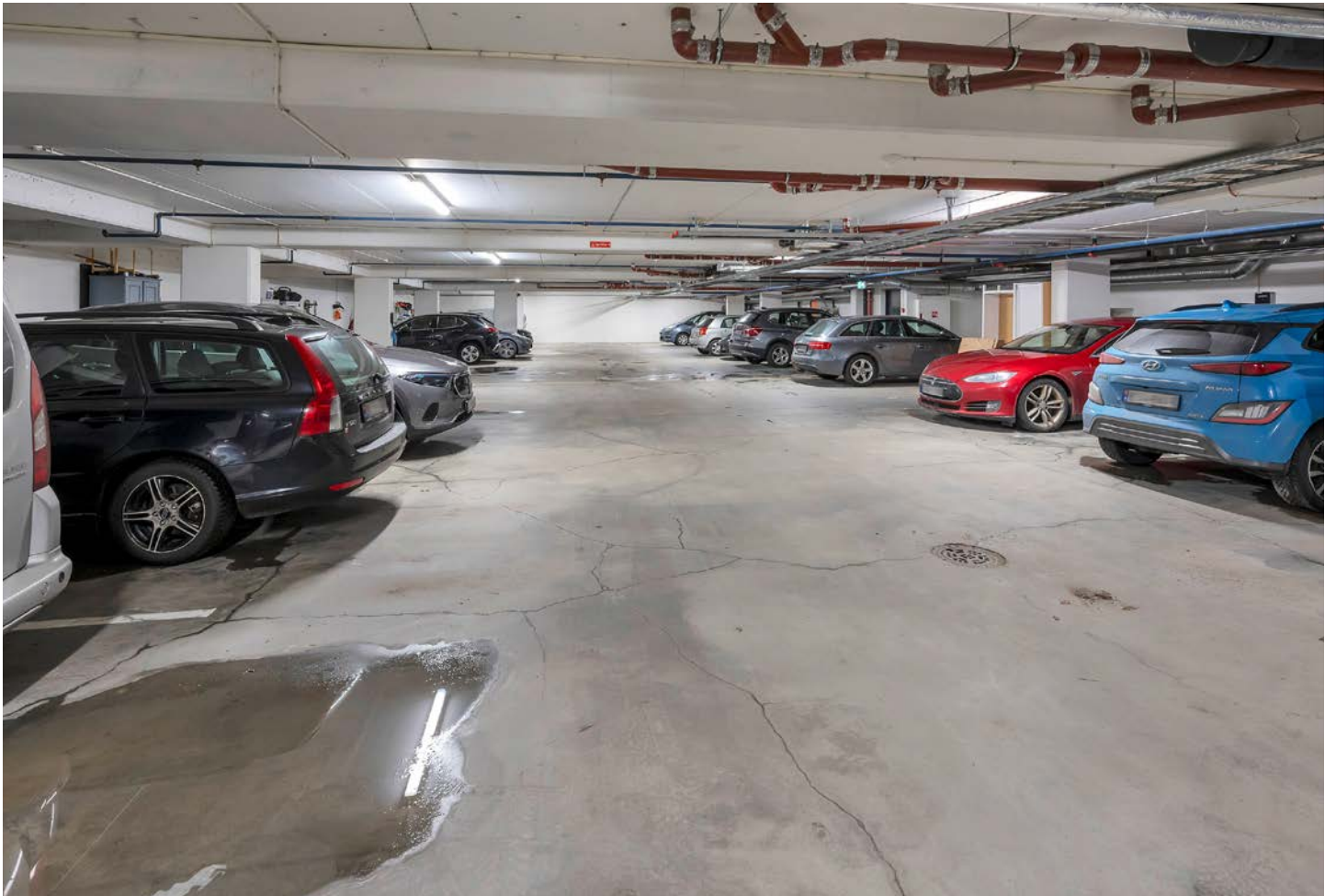
Soverom 2 passer fin som gjestesoverom eller kontor.



Moderne og stilrent baderom med dusjhjørne og vegghengt toalett. Fliser og lyssetting gir en innbydende og praktisk atmosfære.



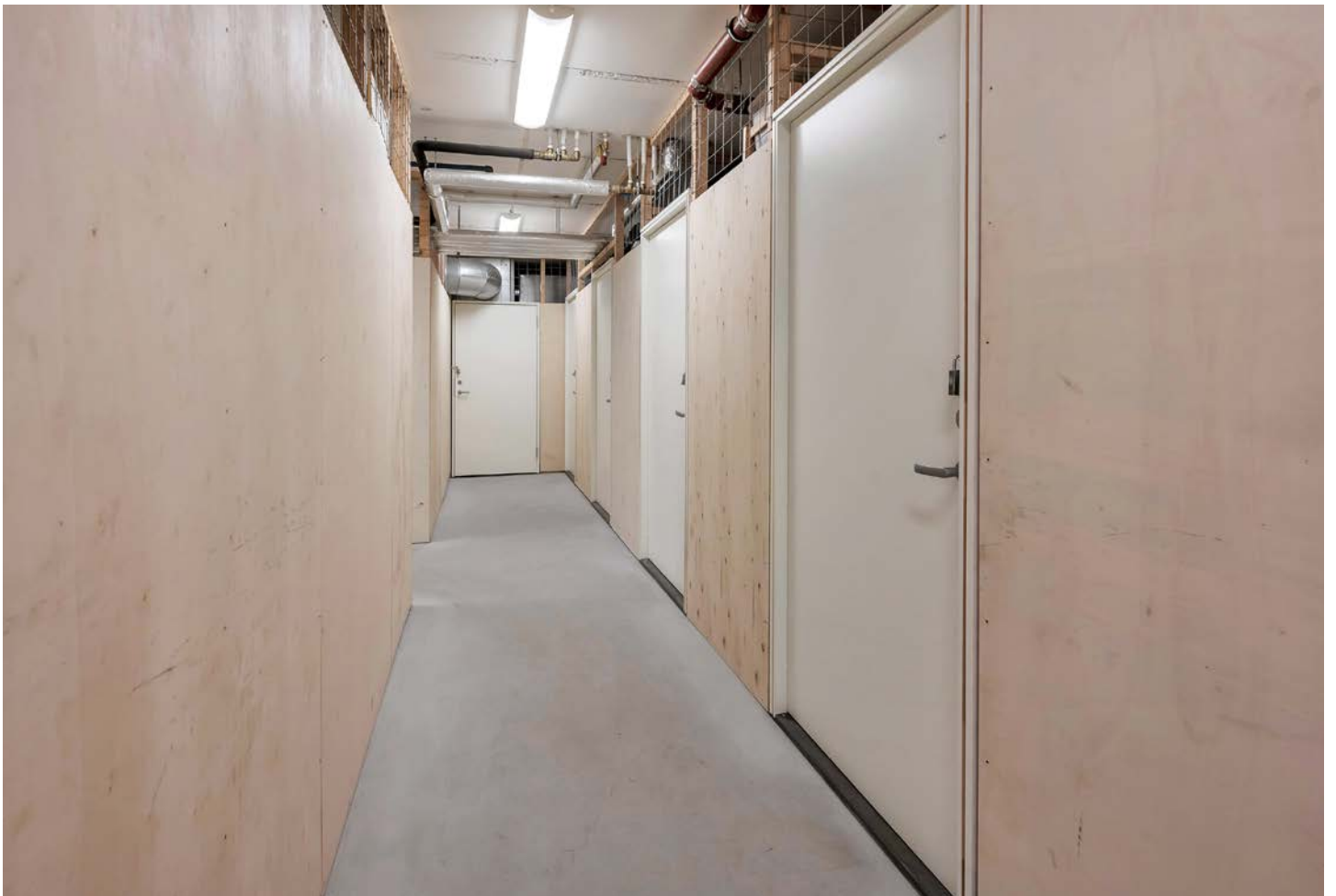
Detaljbilde.



Stor parkeringskjeller med fast garasje plass og enkel adkomst.



Fasaden på bygget.



Gang til bodene.



Fellesarealet er godt og pent beplantet som gir et solid førsteinntrykk.





 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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

Nabolagsprofil

Luntevikveien 44A - Nabolaget Ørnefjell/Lunteviga - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Borkedalen skole Linje 130, 139	12 min	0.9 km
Sekkebekk/Øfa Totalt 7 ulike linjer	19 min	1.4 km
Gaupemyr fv. 420 Totalt 6 ulike linjer	7 min	4.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	26 min	29.3 km
Kristiansand Kjevik	26 min	

Skoler

Borkedalen skole (1-7 kl.) 382 elever, 29 klasser	16 min	1.2 km
Brentemoen skole (1-7 kl.) 147 elever, 14 klasser	23 min	1.7 km
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) 419 elever, 30 klasser	7 min	3.7 km
Møglestu videregående skole 405 elever, 21 klasser	8 min	5.3 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	17 min	19.5 km

«Det ligger nær byen/sentrum, er etablert stille og rolig område med store gode tomter, lite trafikk og bråk. Det er nærme sjøen og har gode solforhold»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

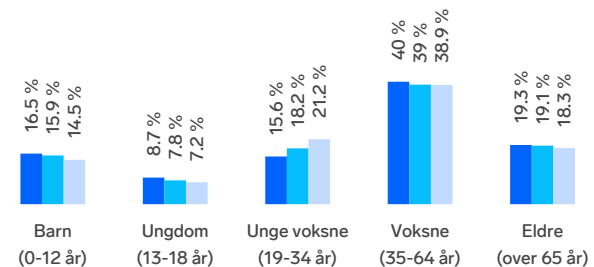
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ørnefjell/Lunteviga	1 279	517
Lillesand	8 573	3 858
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år) 32 barn	27 min	1.9 km
Espira Sangereidåsen barnehage (0-5 ...) 95 barn	5 min	2.5 km
Borketun barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min	2.2 km



Dagligvare


Kiwi Borkedalen PostNord	15 min	1.2 km
Matkroken Lillesand Post i butikk, søndagsåpent	17 min	1.3 km




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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Gateparkering**
Lett 89/100

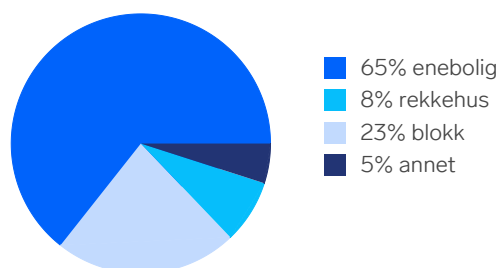
 **Trafikk**
Lite trafikk 88/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

-  Lillesand turnhall 7 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Borkedalen skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.2 km
-  Fresh Fitness Lillesand 7 min 
-  Fitnesspoint Lillesand 7 min 

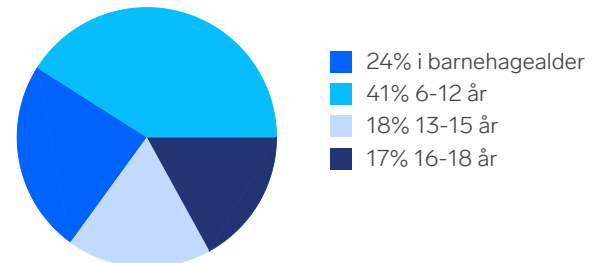
Boligmasse



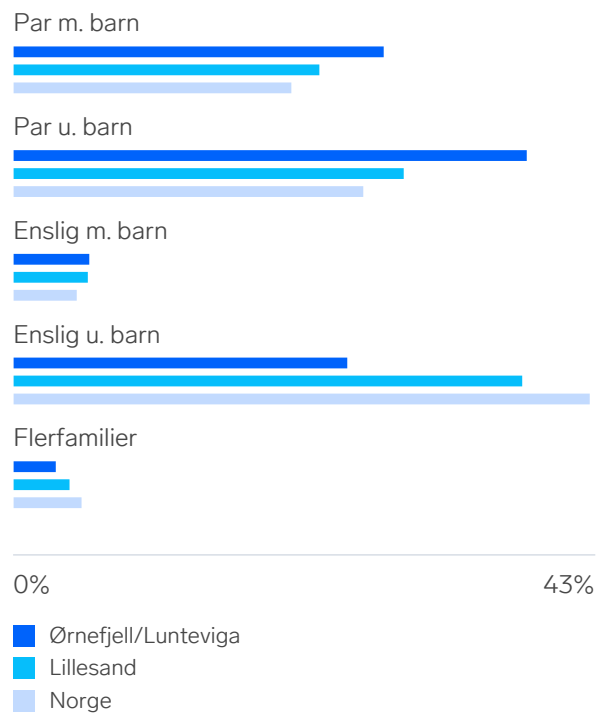
Varer/Tjenester

-  Lillesand Senter 7 min 
-  Apotek 1 Lillesand 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

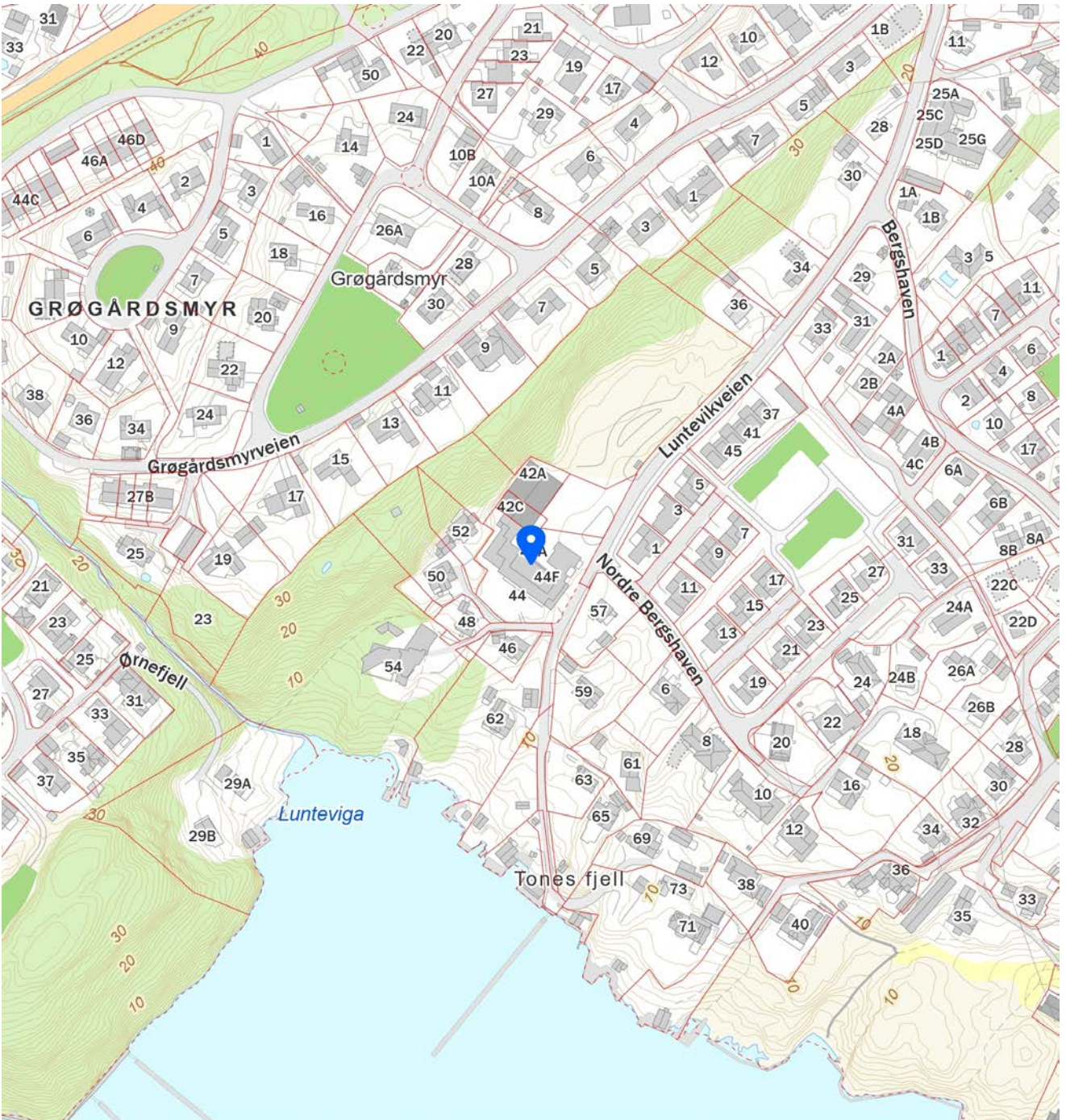
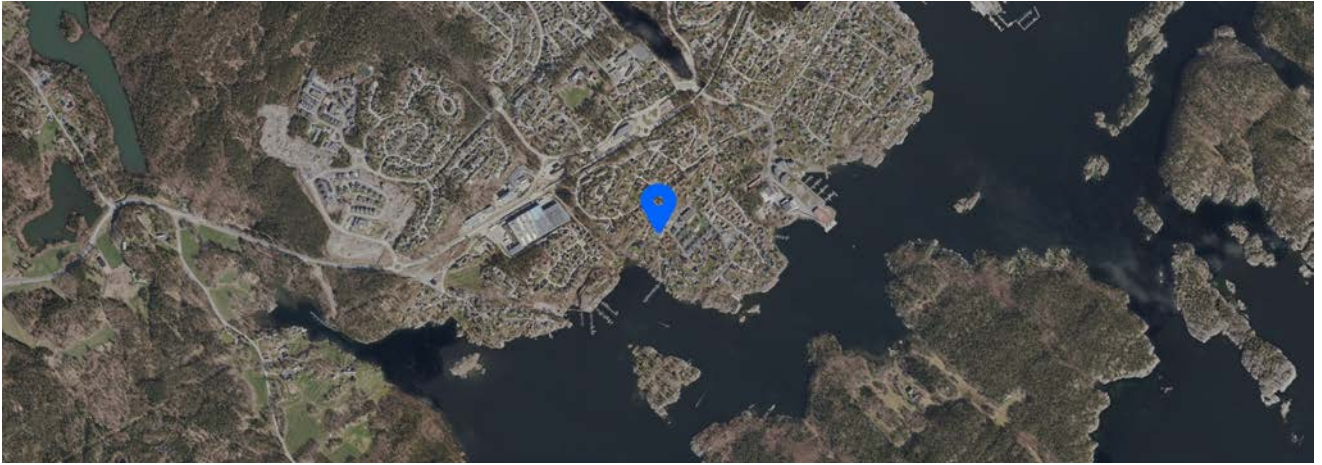


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020







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

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, persiener** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

GD / V.D.
Selgers initialer

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Luntevikveien 44 A, 4790 LILLESAND
 LILLESAND kommune
 # gnr. 33, bnr. 149, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 20811-1743

Referansenummer: KU1477

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlig oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand og har lite slitasje. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte mindre bemerkninger som fremkommer i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet oppført i blokk bygning av betong og tre og har vinduer og balkongdør med karm og rammer i PVC og 3-lags isolerglass. Inngangsdør til leiligheten er av tre. Veranda/balkong med rekkverk i glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Malt gips på vegger og i takhimling.

Glatte lettdører som innvendige dører.

Etasjeskille mellom boenheter av betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet har også opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøll - /fryseskap, stekeovn og koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har ikke ildsted, men varmes opp via vannbåren varme i gulv i flere rom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

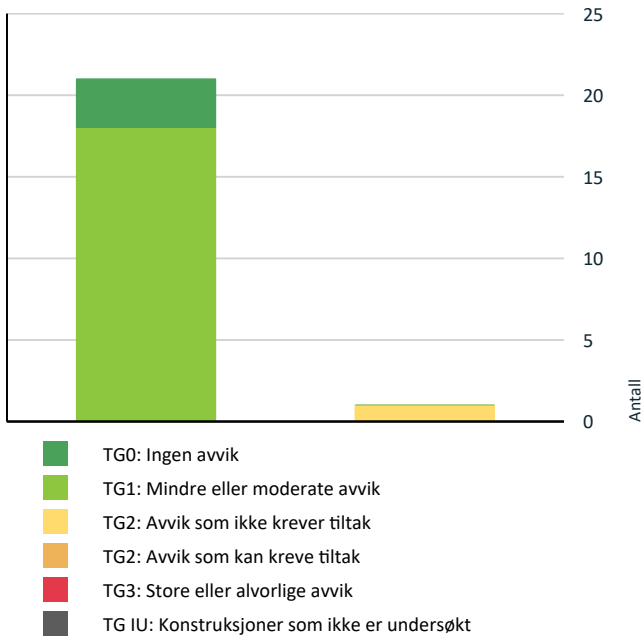
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

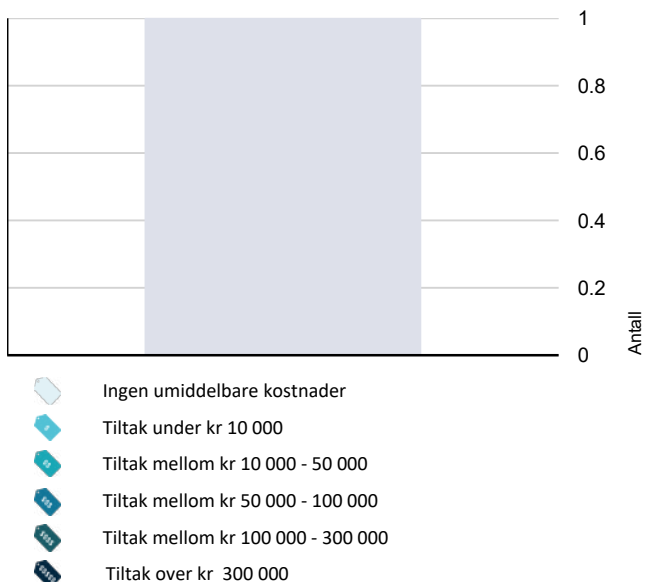
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold som vurderes er kun dører, vinduer og balkong/terrasse. Øvrige utvendige bygningsdeler ansees å være en del sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Eventuelt tilhørende fellesboder, parkering og lignende er ikke kontrollert/tilstandsvurdert.

Lydtektet og brannskille mellom boenhetene er ikke vurdert. El. Utstyr for oppvarming er kun enkelt tilstandsvurdert, og kapasitet for utstyr for oppvarming av boligen er ikke vurdert mot boligens oppvarmingsbehov.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vinduslist og foring er malt med våtromsmaling. Skjøter er også utette.

■ **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med karmen og rammer i PVC og 3-lags isolerglass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert, men normal aldersslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.



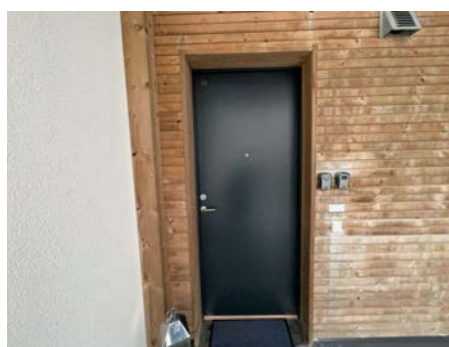
! TG 1 Dører

Inngangsdør til leiligheten er av tre, med brann- og lydhemmende kvaliteter.

Balkongskyvedør i PVC med 3-lags isolerglass.

Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Dørene fungerte fint. Normalt vedlikehold i form av smøring på bevegelige deler må jevnlig utføres. Noe bruksmerker på overflate må kunne forventes, samt klistermerke som på dørblad.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd veranda/balkong med rekkverk i glass.

Terrassen fremstod i god stand uten nevneverdige avvik. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at normalt vedlikehold av sluker renner jevnlig må påregnes.

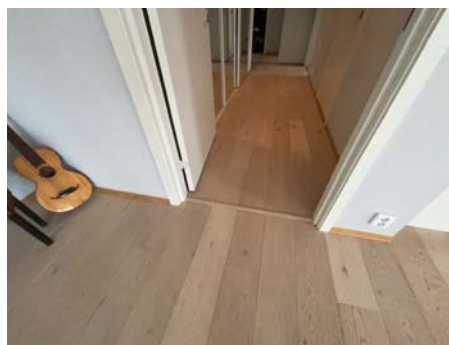


INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv. Malt gips på vegger og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter antas å være av betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Største målte skjevhet var under 10 mm. på 2 meters lengde, og under 15 mm. i hele rom (TG 1) Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og boenheter er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå/parkeringskjeller og radonmålinger er ikke relevant.



Pipe og ildsted

Leiligheten har ikke ildsted. Ikke videre vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill og fungerte fint.

Dørene fremstod med lite slitasje på overflater og ellers i normal god stand.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant. Rommet kan også benyttes som kombinert vaskerom da det er montert opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen. Dette betyr at uavhengig kontroll skal være utført.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt gips i takhimling.

Det ble ikke registrert sprekker eller bom i veggfliser ved stikkontroll av tilfeldig valgte fliser. Takhimling er malt med våtromsmaling.

Det ble ikke registrert unormal indikasjon på fukt i vegger ved bruk av fuktindikator i utsatte områder under blandebatteri/dusjarmatur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at vinduslist og foring er malt med våtromsmaling. Skjøter er også utette.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Vindus belistning og foring bør fuktbeskyttes. Ellers vil normalt romløsning som dette fungere med avviket siden det er dusjvegger mellom dusjområde og vindu.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler.

Det foreligger ferdigattest på bygningen, noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik. Undertegnede har ikke mottatt blitt fremvist sluttkontrollskjema.

Målt høydeforskjell mellom dør og sluk ble målt til 45 mm. Krav er 25.



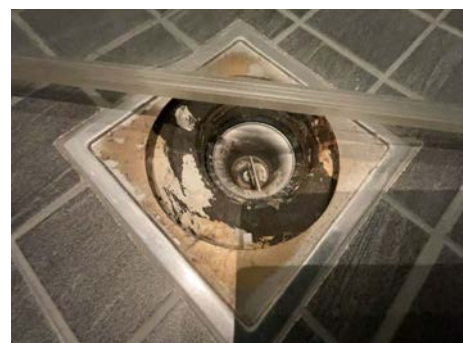
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Membran synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Gulvet i seg selv har tilstrekkelig fall, noe som gjør at tilstand for eventuelle oppkanter dør ikke er relevant.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med nedfelt servant.

Innebygd toalettsisterne har sealingbag e.l. i tilfelle lekkasje.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg.

Aggregat til ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Avtrekksventil i himling og tilluft ved dør.

Avtrekk fungerte fint på befaringdagen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som er yttervegg og kjøkkeninnredning. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

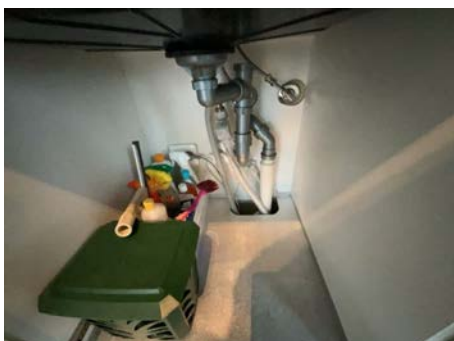
Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, kjøll - /fryseskap, stekeovn og koketopp.

- Komfyrvakt registrert.
- Det ble registrert lekkasjevarsler i kjøkkenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

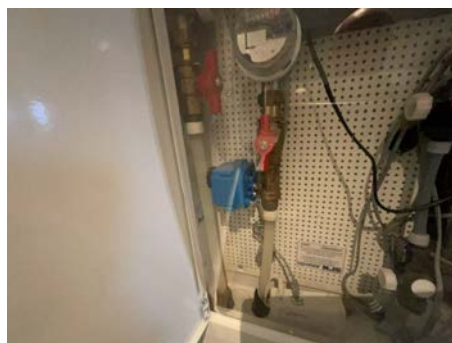
! TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørøppegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert på bad. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.
Automatisk vannstopper påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



! TG 1 Avløpsrør

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg og videre ut.
Fungerte på befaringsdagen.
Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør under benker og vask er av plast. Ukjent rørtype som er felles for blokken.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørboblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

TG 1 Ventilasjon

Luftutskifting i boligen skjer via balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget fungerte på befaringsdagen. Rutine og servicehistorikk og filter skift er ikke kjent.



TG 0 Varmtvannstank

Leiligheten har ikke varmtvannsbereder. Vann varmes opp via sentralt varmtvannsberedning/fjernvarme for blokken. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om problemer med varmtvannsforsyning. Varmtvann fungerte på befaringsdagen.

TG gis for lav alder og for at alt fungerer som det skal.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv i flere rom i leiligheten.

Vannfordelerskap plassert på bad.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere teknisk tilstand på vannbåren varme anlegg og har kun enkelt besiktiget vannfordelerskap der sammenkoblingspunkter, reguleringsventiler og ellers overflater på gulv som har varme.

TG gis for lav alder, gjenværende garantitid og at det ikke ble registrert avvik.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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



Tilstandsrapport



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

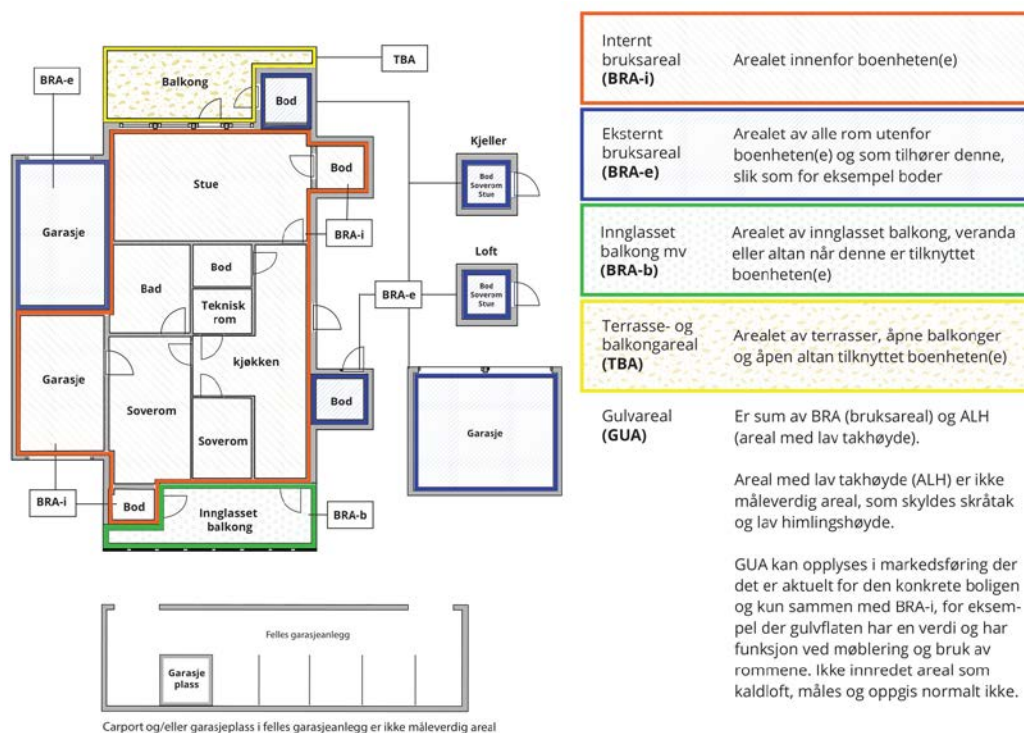
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	8
SUM	73				8
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende bod i kjeller ble målt til å være i underkant av 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Skyvedørs skap er ikke vurdert som eget rom, men som del av gangen. Derfor ikke vurdert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Ruben Lossius	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	149		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Luntevikveien 44 A

Hjemmelshaver

Nilsen Gro Berit

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2025	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.01.2025	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2015	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU1477>

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

Luntevikveien 44A, 4790 LILLESAND

07 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Luntevikveien 44A

Postadresse

Luntevikveien 44A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Dagsvik, Grete

Medselger

Dagsvik, Vegard

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sprukket glass i balkongdør.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av sameiet

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 94425565

Egenerklærings skjema

Name: Dagsvik, Vegard
Date: 2025-01-07

Name: Dagsvik, Grete
Date: 2025-01-07

Identification:  Dagsvik, Vegard

Identification:  Dagsvik, Grete



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

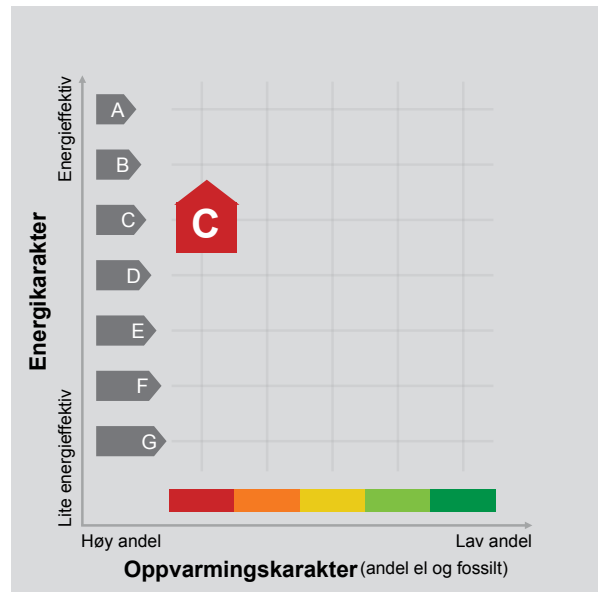
Dagsvik, Vegard
Dagsvik, Grete

07/01-2025
23:29:00
07/01-2025
23:24:52

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Luntevikveien 44A
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300519296
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-64348
Dato	06.01.2025



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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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.

Riktige opplysninger om 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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 urbryter på motorvarmer

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

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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Eiendomskart for eiendom 4215 - 33/149//9



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfeste - - - - - Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ○ Grensepunkt - offentlig godkjent ○ Grensepunkt - bolt ✕ Grensepunkt - kors □ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 251,30 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser		
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6455500,55	Øst 462783,04

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6455518,36	462810,86	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,12	
2	6455520,22	462784,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	26,89	
3	6455515,93	462781,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,00	
4	6455528,52	462760,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,06	
5	6455519,89	462755,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,11	
6	6455516,82	462761,29	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	6,38	
7	6455501,95	462752,56	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Murhjørne (89)	17,24	
8	6455497,25	462759,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,78	
9	6455487,52	462755,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	10,71	
10	6455484,68	462755,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,85	
11	6455475,15	462766,88	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,00	
12	6455472,57	462771,08	40 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,93	
13	6455472,61	462772,63	5 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	1,55	
14	6455473,22	462781,02	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	8,41	
15	6455474,15	462793,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	12,30	
16	6455495,04	462805,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	25,59	
17	6455511,04	462811,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	17,33	
18	6455518,04	462814,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,63	



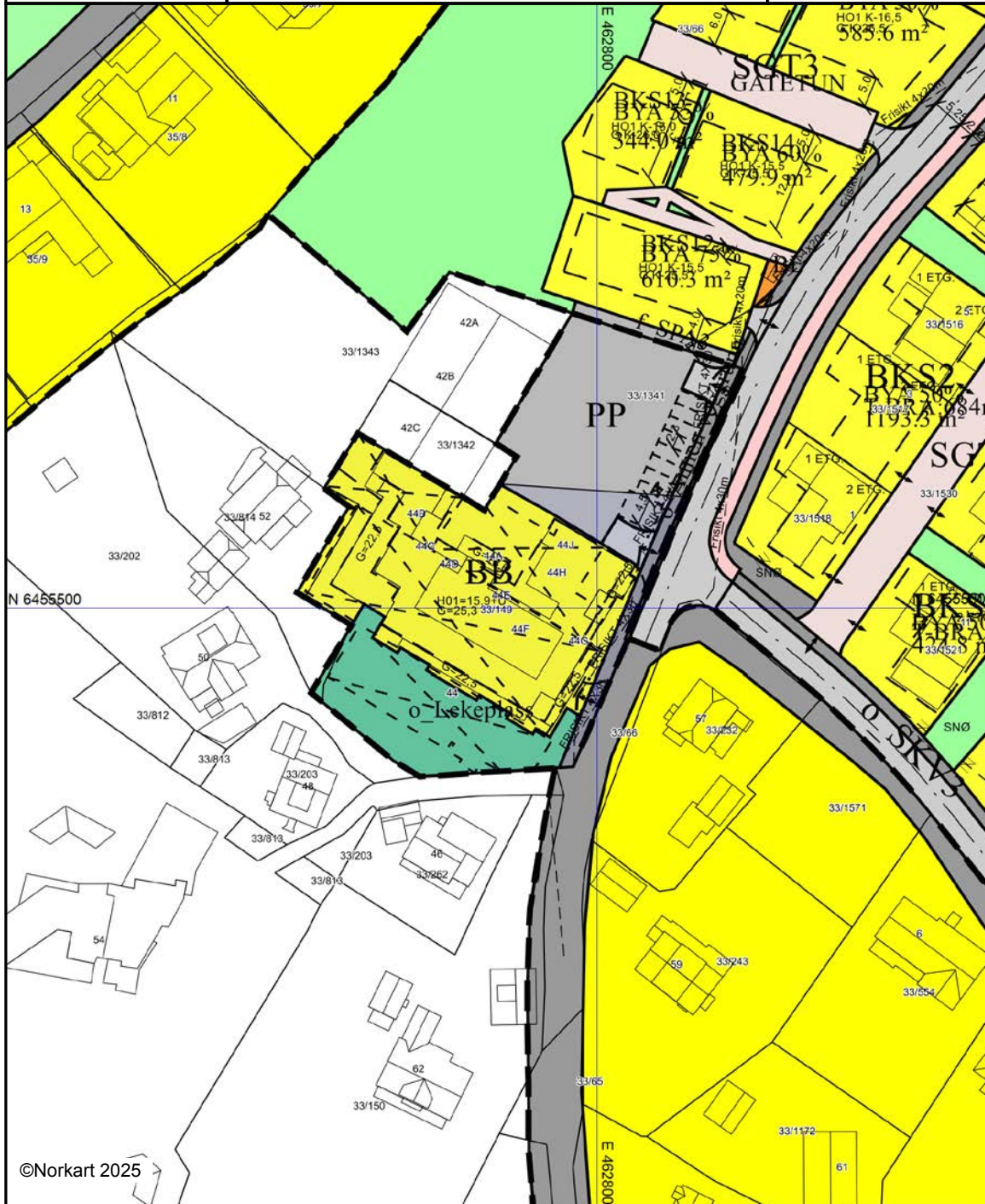
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/149/0/9
Adresse: Luntevikveien 44A
Dato: 03.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32






©Norkart 2025

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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Park

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turveg
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNTEVIKVEIEN 44
VEDTATT I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER 1. JANUAR 2018
Endret av årsmøtet 13 03 2023

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Luntevikveien 44 A-J, gnr. 33 bnr. 149 i Lillesand kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Lunteviga Brygge

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 23 seksjoner hvorav en seksjon er gjesterom til disposisjon for beboerne. Pris for leie av gjesterom, fastsettes av årsmøtet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Brøkfordeling er som følger:

S.-nr.	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Til-leggs-areal ⁽⁶⁾	S.-nr.	For-mål ⁽⁴⁾	Brøk (teller) ⁽⁵⁾	Tilleggsareal ⁽⁶⁾
1	B	721		13	B	986	
2	B	499		14	B	1075	
3	B	1274		15	B	499	
4	B	782		16	B	884	
5	B	986		17	B	721	
6	B	1075		18	B	499	
7	B	499		19	B	1427	
8	B	634		20	B	1149	
9	B	721		21	B	967	
10	B	499		22	B	1365	
11	B	1448		23	N	372	Gjesterom
12	B	782					

Total sum(nevner) er **19492** + gjesterom = 19864

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner (esl) § 24.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter lov om eierseksjoner §§ 20 og 21.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

Dette gjelder årlig service/filterbyte på ventilasjonsanlegg. Denne kostnad føres som en enhetskostnad på den månedlige faktura og justeres ved hvert årsskifte i henhold til faktiske kostnader. Jfr. § 29 i lov om eierseksjoner.

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

Felleskostnader ved garasjekjeller skal fordeles i like andeler

Parkeringsplass nr. 30 i parkeringskjeller er forbeholdt seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, dersom eier av denne ikke er funksjonshemmet og ikke selv har behov for tilrettelagt plass kan en person med nedsatt funksjonshemming kreve at styret pålegger eieren av denne å bytte. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å disponere tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Parkeringsplass nr. 15.

Sameiet har overtatt som eier av parkeringsplass nr. 15. Denne er forbeholdt og skal brukes til plassering av sameiets renovasjonsdunker. LIBIR har fått utlevert kodebrikke til garasjeporten, men ønsker at vi selv setter ut dunkene de dagene søpla skal hentes.

Forkjøpsrett ved salg av parkeringsplass i garasjekjeller

Dersom en seksjonseier velger å selge parkeringsplass, så vil øvrige seksjonseiere ha forkjøpsrett ihht takst. Parkeringsplass i kjeller kan kun selges til seksjonseiere i Sameiet Lunteviga Brygge.

Ønsker seksjonseier å leie ut sin parkeringsplass, er det kun tillatt å leie til seksjonseiere i sameiet, med unntak av egne familiemedlemmer og må da godkjennes av styret.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der

en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Den enkelte sameier (seksjonseier) skal sørge for å sikre løse gjenstander på egen terrasse og ved eget inngangsparti. Oppstår det skade eller ulempe som følge av uaktsomhet i forhold til dette, må sameier selv dekke egenandel til forsikringsselskapet.

Sameiet vil ivareta vedlikeholdsplikten ved innbrudd eller hærverk.

Jfr forøvrig seksjonseiers vedlikeholdsplikt som følger av §32 i lov om eierseksjoner.

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Vedlikehold av garasjekjeller skal fordeles i like andeler

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 10. STYRET

Styret består av 4 medlemmer, disse velges for 2 år. Det velges 2 representanter til styret hvert år, dette for at det skal være kontinuitet i styret. Valg av styremedlemmer gjøres ved skriftlig votering. Valg av styreleder gjøres etter at styrets medlemmer er valgt. Styreleder velges for et år av gangen. Bortsett fra styreleder, konstituerer styret seg selv. Ved avstemming i styret kan styreleder benytte dobbeltstemme.

Valgkomite: Det skal velges 2 medlemmer til valgkomite. Disse velges for 1 år.

Til alle verv er det mulighet for gjenvalg. Valgkomiteen leverer sin innstilling på kandidater til styret 14 dager før årsmøtet skal avholdes. Kandidatene skal da være forespurt på forhånd og sagt seg villig til å stille til valg.

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

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

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

§ 11. SAMEIEMØTET

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

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

Innkalling til års-/sameiermøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. Årsregnskapet for gjesterommet skal være med i saksdokumentene for hvert årsmøte.
- Valg av styremedlemmer Styret består av 4 medlemmer. Hvert år er to på valg. Disse velges for 2 år. Jfr §10.
- Valg av ansvarlig for gjesterommet sin VIPPS konto, og regnskapsførsel for driften av gjesterommet, Velges for 2 år.
- Valg av styreleder. Velges for 1 år. Jfr §10.
- Valg av valgkomite. 2 medlemmer. Velges for 1 år. Jfr §10.
- Valg av ansvarlig for oppbevaring av universalnøkkel. Velges for 2 år.

I års-/sameiermøtet har hver av boligseksjonene en stemme. Jf. lov om eierseksjoner § 52.

Års-/sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier, jf lov om eierseksjoner § 47.

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om

eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 16. GJESTEROM

Gjesterommet er til disposisjon for seksjonseierne.

Det er utarbeidet egne regler for leie av gjesterommet.

Leieprisen blir fastsatt hvert år på årsmøte.

Det er opprettet kalender for reservasjon på sameiets FB side.

Leien innbetales på sameiets Vipps konto 52 42 90

§ 17. Utleie

Sameiet følger § 24 i lov om eierseksjon vedrørende utleie: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet."

Følgende tillegg gjelder: Ved utleie i over 30 døgn skal styret informeres om leietager som innrapporteres til SBBL slik at beboerlisten i Portalen blir korrekt.

Lillesand den 13 03 2023

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

Endret på årsmøtet 10 06 2020

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets husordensregler og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

På grunn av støy henstilles det til beboere og besøkende å ikke bruke branntreppene, likeså døren ut til svalgang i første etasje mellom klokken 2300-0700.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl. 0700-2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke.

Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system.

Søppeldunker plasseres innenfor sameiets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

1. Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
2. Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjeller nedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.
3. Rommet mellom garasje og boder/teknisk rom er kun til benyttelse for sameiets hagemøbler, redskaper og annet som er sameiets felles eiendeler. Private eiendeler er ikke tillatt å oppbevare her.

Parkering

Parkering av biler skal skje i kjeller på angitt parkeringsplass. En plass pr bil er utgangspunktet.

Styret fastsetter hvor motorsykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare.

Gjesteparkeringsplasser er utendørs på angitt område. Beboere henstilles til ikke å okkupere disse plassene til eget bruk. Sameiet har ikke eierforhold til utearealet som benyttes til gjesteparkering, men har disposisjonsrett.

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel. Innvendig eller utvendig sykkelstativ skal benyttes.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

El-bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for ladning av egen bil i garasjen. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil ladning skal ikke skje fra felles strømanlegg.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer hunder som luftes ute innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i søppelkasse.

Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Bruk av veranda

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Gjenstandene skal sikres for vind- og værforhold.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda eller svalgang er ikke tillatt.

Rengjøring av egen terrasse: Dersom vannslange skal benyttes, må det feies/støvsuges i forkant. Dette for å unngå at takrenner tetter seg. Spyling med slange må foregå slik at det ikke blir til sjenanse for de som bor i etasjene under.

De av beboerne som har Jacuzzi, henstilles til å tømme disse i egen sluk.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal for øvrig.

Fellessarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

Fellessareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Bodene

De som har fått installert kontakt i sin bod, plikter å gi beskjed til styret. Dersom boden blir benyttet til frys o.l skal styret ha beskjed og det vil påløpe en årlig strømkostnad som blir fastsatt av årsmøtet. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i boden som kan være brannfarlige.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som er synlige for andre beboere. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser etc. Balkongflagg er tillatt.

Årsmøtet fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser.

Andre store gjenstander eller endringer som vil endre det helhetlige uttrykket på bygget, må godkjennes av årsmøte med 2/3 flertall.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, garasjekjeller eller øvrige innvendige fellessarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter. Det oppfordres for øvrig til å ta hensyn til omgivelsene ved utendørs røyking.

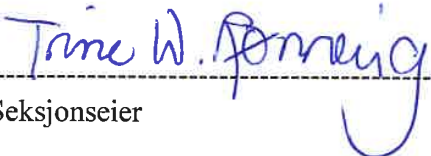
Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.


Overholdelse av fastsatte husordensregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.



Seksjonseier



Seksjonseier

Lillesand, 10.06.2020

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

Mandag 11.03.2024 Kl: 18:00
Lillesand HUB Storgata 6

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Informasjon om byggets tilstand

Waltraud Erika Ore: Det bes om en orientering om byggets tilstand.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Regnskap for gjesterommet

Styret orienterer om regnskap for gjesterommet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5.2 Valg av ansvarlig for gjesterommet

Det skal velges en ansvarlig for regnskapsførsel og drift av gjesterommet. Vedkommende er også ansvarlig for gjesterommets vipps-konto.

Velges for 2 år.

Forslag til vedtak: NN velges som ansvarlig for gjesterommet for 2 år.

Styrets innstilling: Årsmøtet velger en person til denne oppgaven.

5.3 Valg av ansvarlig for universalnøkkel

Det velges en ansvarlig for oppbevaring av universalnøkkel.

Velges for 2 år.

Forslag til vedtak: NN er valgt som ansvarlig for universalnøkkel.

Styrets innstilling: Årsmøtet velger en person til denne oppgaven.

5.4 Valg av ansvarlig for vedlikehold av felles el-sykler

Morten Berg har hatt ansvar for vedlikehold av el-sykler og flytter nå ut.

En ny person tar ansvar for vedlikehold av el-sykler.

Forslag til vedtak: NN blir ansvarlig for vedlikehold av el-sykler.

Styrets innstilling: Årsmøtet velger en person til denne oppgaven.

5.5 Valg av brannvernsgruppe

Brannvernsgruppen består av følgende medlemmer:

- Georg Amodei Nilsen
- David Ben Knudsen
- Morten Berg

Morten Berg flytter ut, og vi trenger derfor en frivillig til å erstatte ham.

Oppgavene for brannvernsteamet:

- Planlegging og gjennomføring av årlig brannøvelse med tilhørende dokumentasjon.
- Planlegging og gjennomføring av jevnlig kontroll av slukkeutstyr ifølge gjeldende lovverk med tilhørende dokumentasjon.
- Deltakelse på relevante kurs om brannvern i sameier organisert av Søbo.
- Bidra til god internkontroll gjennom å foreslå risikoreduserende tiltak for styret og deltakelse på jevnlig HMS-runder.

Forslag til vedtak: NN trer inn i brannvernsgruppen.

Styrets innstilling: Årsmøtet velger en person som går inn i brannvernsgruppa.

5.6 Informasjon om håndtering av store snømenger

Styret orienterer om det vi har lært av årets snøstorm.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 30 000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Oda Marie Sletnes Ellefsen
Styremedlem, Anne Gerd Monstad
Styremedlem, Margareth Rasmussen
Styremedlem, Torunn Haugen Jerstad

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer:

Oda Marie Ellefsen, Valgt 2022. På valg 2024. Forslag David Ben Knudsen

Anne Gerg Monstad. Valgt 2022. På valg 2024. Forslag Georg Amodei Nilsen

Torunn Haugen Jerstad. Valgt 2023. Ikke på valg.

Margareth Rasmussen. Valgt 2023. Ikke på valg.

7.2 Valg av styreleder

Styreleder, Oda Marie Ellefsen. Valgt 2023. På valg. Tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Torunn Haugen Jerstad er valgt til styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling: Torunn Haugen Jerstad.

7.3 Valg av valgkomite

Jan Bjørn Evja, Valgt 2023. På valg.

Waltraud Erika Ore, valgt 2023. På valg.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling:

Jan Bjørn Evja, gjenvalg.

Waltraud Erika Ore, gjenvalg.

Styrets årsmelding for SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE 2023

SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE ligger i Lillesand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Oda Marie Sletnes Ellefsen, Luntevikveien 44 C
Styremedlem, Anne Gerd Monstad, Luntevikveien 44 A
Styremedlem, Torunn Haugen Jerstad, Luntevikveien 44 E
Styremedlem, Margareth Rasmussen, Luntevikveien 44 A

Endringer i Seksjonseiere:

Seksjonsnummer 4 ble i 2023 solgt til Maria Edelsten Kjær og Jenny Nes fra Esben Gundersen.

Styrets arbeid i 2023

Styret har hatt 6 styremøter og behandlet 45 saker. Styremøter, saksbehandling og protokollføring har i løpet av året blitt gjort gjennom boligbyggelaget portal. Dette har gitt tidsbesparelser og bedre etterrettelighet, og gjør det lettere å søke opp saker fra tidligere.

I løpet av året har styret ønsket å styrke sameiets internkontroll. I den forbindelse har det blitt opprettet årshjul på vedlikehold og pålagte kontroller og vi har utført en kontroll av slukkeutstyr i alle boliger og fellesareal. Likevel er internkontroll et kontinuerlig arbeid som må ivaretas av styret.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Det ble vedtatt på fjorårets generalforsamling at man skulle finne en løsning for å begrense tilgang for uvedkomne til deler av bygget, spesielt takterrassen. Etter omfattende dialog med rådgivere innenfor brannsikkerhet vedtok styret å montere lås på døren ut til takterrassen. Denne løsningen begrenser adgang til takterrassen, uten å gå utover rømningsveier. Det vil, vel å merke, bli et felles ansvar å holde døren låst når terrassen ikke er i bruk.

Den treårige kontrakten sameiet inngikk med Telia i 2020 gikk ut i 2023, og styret forhandlet en ny 4-årig avtale med identisk ytelse, men bedre fleksibilitet for hver beboer, samt lavere pris.

Byggets fasade ble vasket og påført profylaktisk behandling mot algevekst. Heis, elektrisk anlegg, sprinkleranlegg, varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, garasjeport har blitt kontrollert, og vedlikeholdt uten noen vesentlig dramatikk. Utover dette ble normalt planlagt vedlikehold gjort gjennom 2 dugnader med effektivt oppmøte og innsats fra mange.

En kraftig høststorm i oktober førte til at takbeslag ble revet av og falt ned på bakken under. Det ble heldigvis ingen personskade, og saken ble raskt utbedret. Alle takbeslagene er nå skrudd fast slik at dette ikke skjer igjen.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig eller hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Likevel er vedlikeholdsplanen som er utarbeidet av Søbos tekniske avdeling et styringsverktøy som kan brukes i videre planlegging.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2024

Resultatrapport klient 204 SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		698 112	658 396	700 400	707 400
Inndekning av kommunale avgifter		33 202	0	0	35 000
Innbetalt kabel TV/Internett		171 710	148 808	155 000	175 000
Inntekt gasjer		27 600	27 600	27 600	27 600
Fryseboksleie		960	960	1 000	1 000
Andre leieinntekter		29 040	0	29 000	29 000
Oppvarming		122 373	119 753	185 000	160 000
Andre driftsinntekter	1	7 369	10 588	9 000	10 000
Sum inntekter		1 090 366	966 105	1 107 000	1 145 000
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	9 500	8 875	9 500	10 000
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Forretningsfjrrerhonorar		31 800	30 971	30 500	33 000
R ³ dgivningstjenester		16 500	5 500	16 500	17 500
Vaktmestertjenester		50 188	47 250	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	4 230	4 230	4 230	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	5	188 175	142 726	236 570	194 770
Kabel-tv/Internett		173 444	149 543	155 000	175 000
Forsikring		72 275	62 304	66 000	76 000
Kommunale avgifter		207 298	198 248	191 000	240 000
Strøm		238 323	228 127	250 000	240 000
Renhold, fellesareal		40 585	35 199	41 000	45 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	279	2 500	2 500
Kontorrekvisita, trykksaker		884	3 042	2 500	2 500
Telefon og porto		658	5 527	0	0
Drift maskiner		3 140	6 937	7 500	7 500
Andre driftsutgifter	6	9 140	15 579	14 200	17 000
Sum driftskostnader		1 076 138	974 336	1 107 000	1 145 000
Driftsresultat		14 227	-8 230	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 139	645	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 139	645	0	0
Driftsresultat	7	15 367	-7 585	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-15 367	7 585	0	0
Sum disponering av resultat		-15 367	7 585	0	0

Balanserapport klient 204 SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		37 785	27 051
Andre fordringer	9	27 909	27 796
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		300 040	276 500
Sum omløpsmidler	7	365 734	331 347
SUM EIENDELER			
		365 734	331 347

Balanserapport klient 204 SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		298 053	298 053
i rets resultat		15 367	0
Sum egenkapital	8	313 420	298 053
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 836	6 484
Gjeld til forretningsfører		0	630
Leverandørgjeld		43 478	25 682
Annen kortsiktig gjeld		0	498
Sum kortsiktig gjeld	7	52 314	33 294
Sum gjeld		52 314	33 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		365 734	331 347

Sted: _____, dato: _____

Oda Marie Sletnes Ellefsen
Styreleder

Margareth Rasmussen
Styremedlem

Torunn Haugen Jerstad
Styremedlem

Anne Gerd Monstad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Langsiktig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer fjres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for nye kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av inntekter utleie gjesterommet.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	9 500	8 875
Sum	9 500	8 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	30 000	30 000
Sum	30 000	30 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	4 230	4 230
Sum	4 230	4 230

Borettslaget har gjennomført ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	19 978	0
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	19 625	1 875
6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE	0	5 030
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	11 000
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	16 716
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	33 612	24 407
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	18 908	8 264
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	32 809	20 295
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	30 270	25 548
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	31 098	29 093
6630 BRØYTING	1 875	498
Sum	188 175	142 726

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	787	8 073
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	1 733	903
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	364
7720 GENERALFORSAMLING	3 965	3 625
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 655	2 615
Sum	9 140	15 579

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	298 053	305 638
; rets resultat	15 367	-7 585
B. ; rets endringer i disponible midler	15 367	-7 585
C. Disponible midler UB	313 420	298 053
Omløpsmidler	365 734	331 347
- Kortsiktig gjeld	52 314	33 294
Disponible midler 31.12	313 420	298 053

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	298 053	305 638
; rets resultat	15 367	-7 585
Sum egenkapital 31.12	313 420	298 053

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kostnads fakturaer fra leverandører fakturert i regnskapsår, men som gjelder neste kalenderår.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

Styreleder	Oda Marie Sletnes Ellefsen (sign.)	17.02.2024
Styremedlem	Anne Gerd Monstad (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Margareth Rasmussen (sign.)	17.02.2024
Styremedlem	Torunn Haugen Jerstad (sign.)	16.02.2024



Til årsmøte i Sameiet Lunteviga Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lunteviga Brygge som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE mandag 11.03.2024 kl. 18:00 - Lillesand HUB Storgata 6.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Oda Maria Sletnes Ellefsen.

Vedtak:

Oda Maria Sletnes Ellefsen.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag: Torunn Haugen Jerstad.

Vedtak:

Torunn Haugen Jerstad

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag: Ivan Myrvold.

Vedtak:

Ivan Myrvold.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det møtte 12 stemmeberettigede, 15 personer. Det var ingen fullmakter.

Forslag til tellekorps: Irina Myrvold og Waltraud Erika Ore

Vedtak:

12 stemmeberettigede til stede. Irina Myrvold og Waltraud Ore valgt til stemmekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble lagt fram til orientering.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Stian Laursen fra SØBO la fram regnskap og budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Informasjon om byggets tilstand

Waltraud Erika Ore: Det bes om en orientering om byggets tilstand.

Styreleder la fram oversikt over tilstandsgrad på bygget som etter en oppretting viser TG 1 på alt. Det jobbes med lekkasjer i bygget.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Saker fra styret

5.1 Regnskap for gjesterommet

Styret orienterer om regnskap for gjesterommet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5.2 Valg av ansvarlig for gjesterommet

Det skal velges en ansvarlig for regnskapsførsel og drift av gjesterommet. Vedkommende er også ansvarlig for gjesterommets vipps-konto.

Velges for 2 år.

Vedtak:

Georg Nilsen ble valgt som ansvarlig for Vipps-konto og regnskapsførsel. Det er naturlig at ansvar for drift ligger under styret.

5.3 Valg av ansvarlig for universalnøkkel

Det velges en ansvarlig for oppbevaring av universalnøkkel.

Velges for 2 år.

Vedtak:

Georg Nilsen velges for to år som ansvarlig for universalnøkkel,

5.4 Valg av ansvarlig for vedlikehold av felles el-sykler

Morten Berg har hatt ansvar for vedlikehold av el-sykler og flytter nå ut.

En ny person tar ansvar for vedlikehold av el-sykler.

Forslag: Håvard Oseland.

Vedtak:

Håvard Oseland.

5.5 Valg av brannvernsgruppe

Brannvernsgruppen består av følgende medlemmer:

- Georg Amodei Nilsen
- David Ben Knudsen
- Morten Berg

Morten Berg flytter ut, og vi trenger derfor en frivillig til å erstatte ham.

Oppgavene for brannvernsteamet:

- Planlegging og gjennomføring av årlig brannøvelse med tilhørende dokumentasjon.
- Planlegging og gjennomføring av jevnlig kontroll av slukkeutstyr ifølge gjeldende lovverk med tilhørende dokumentasjon.
- Deltakelse på relevante kurs om brannvern i sameier organisert av Sjøbo.
- Bidra til god internkontroll gjennom å foreslå risikoreduserende tiltak for styret og deltakelse på jevnlig HMS-runder.

Vedtak:

Maria Edelsteen Kjær velges som erstatter for Morten Berg.

5.6 Informasjon om håndtering av store snømenger

Styret orienterer om det vi har lært av årets snøstorm.

Styreleder takket alle som hadde deltatt med snømåking. Det var mye god frivillig innsats.

Noen steder passer det å legge snø, andre steder ikke. I følge husordensreglene skal det ikke måkes snø fra terrasser uten i samråd med styret. Noen hadde fått snø ovenfra i hodet, se alltid ned før du kaster ned snø. Tenk gjennom veien videre for snøen som måkes ned til et sted den ikke kan ligge.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Styrehonorar

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

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 30 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styremedlemmer

Torunn Haugen Jerstad og Margareth Rasmussen ble valgt for to år og er ikke på valg.

Forslag fra valgkomitéen på nye styremedlemmer for to år: Georg Nilsen og David Ben Knudsen.

Vedtast:

Margareth Rasmussen og Torunn Haugen Jerstad har ett år igjen av perioden. Georg Nilsen og David Ben Knudsen velges som styremedlemmer for to år.

7.2 Valg av styreleder

Styreleder, Oda Marie Ellefsen. Valgt 2023. På valg. Tar ikke gjenvalg.

Forslag fra valgkomitéen på ny styreleder: Torunn Haugen Jerstad.

Vedtak:

Torunn Haugen Jerstad velges som styreleder for ett år.

7.3 Valg av valgkomite

Jan Bjørn Evja, Valgt 2023. På valg.

Waltraud Erika Ore, valgt 2023. På valg.

Forslag: Gjenvalg.

Vedtak:

Jan Bjørn Evja og Waltraud Erika Ore velges som valgkomité for ett år.

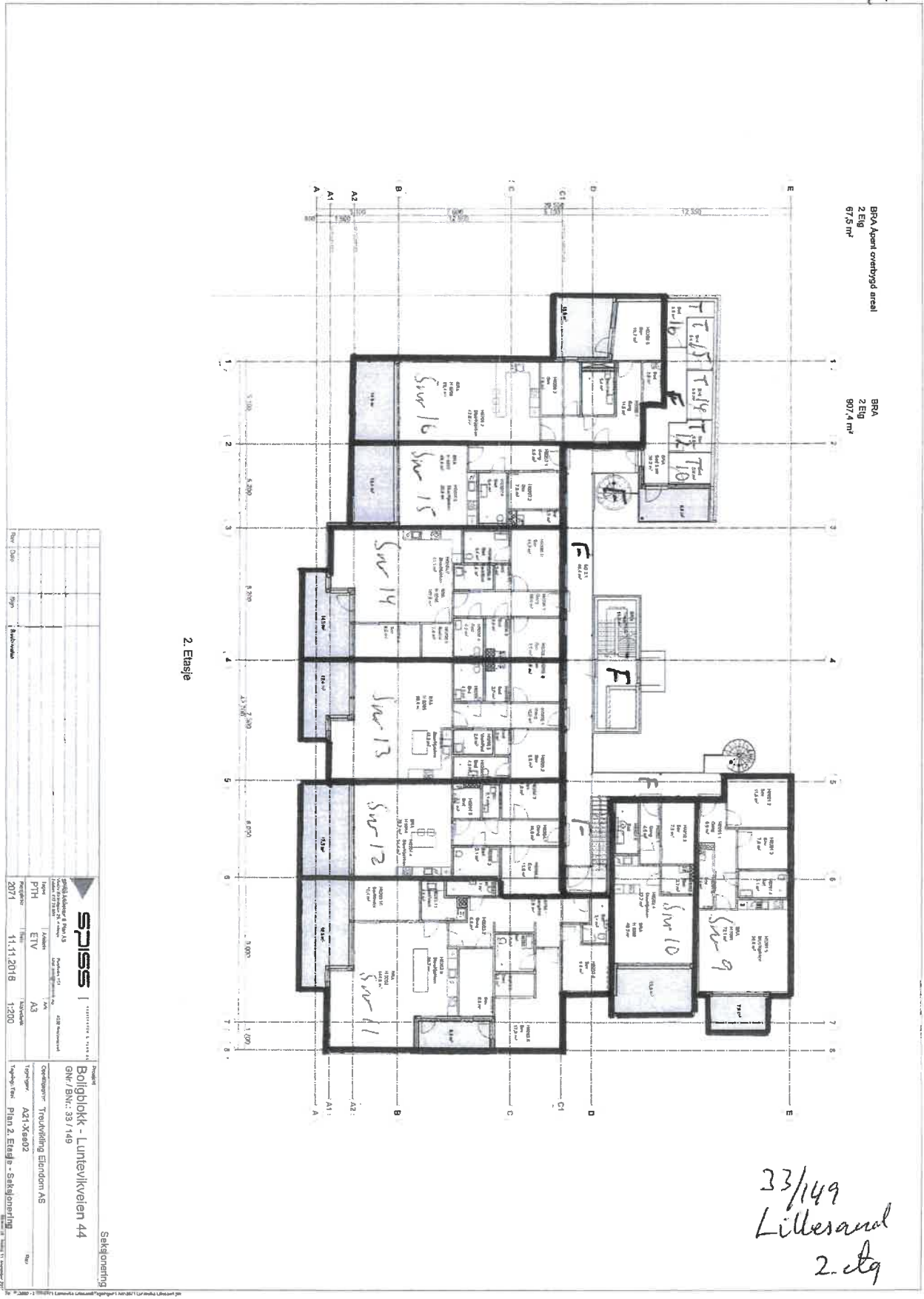
Protokoll for SAMEIET LUNTEVIGA BRYGGE

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oda Marie Sletnes Ellefsen (sign.)	19.03.2024
Sekretær	Torunn Haugen Jerstad (sign.)	19.03.2024
Protokollvitne	Ivan Christer Myrvold (sign.)	20.03.2024



4/6



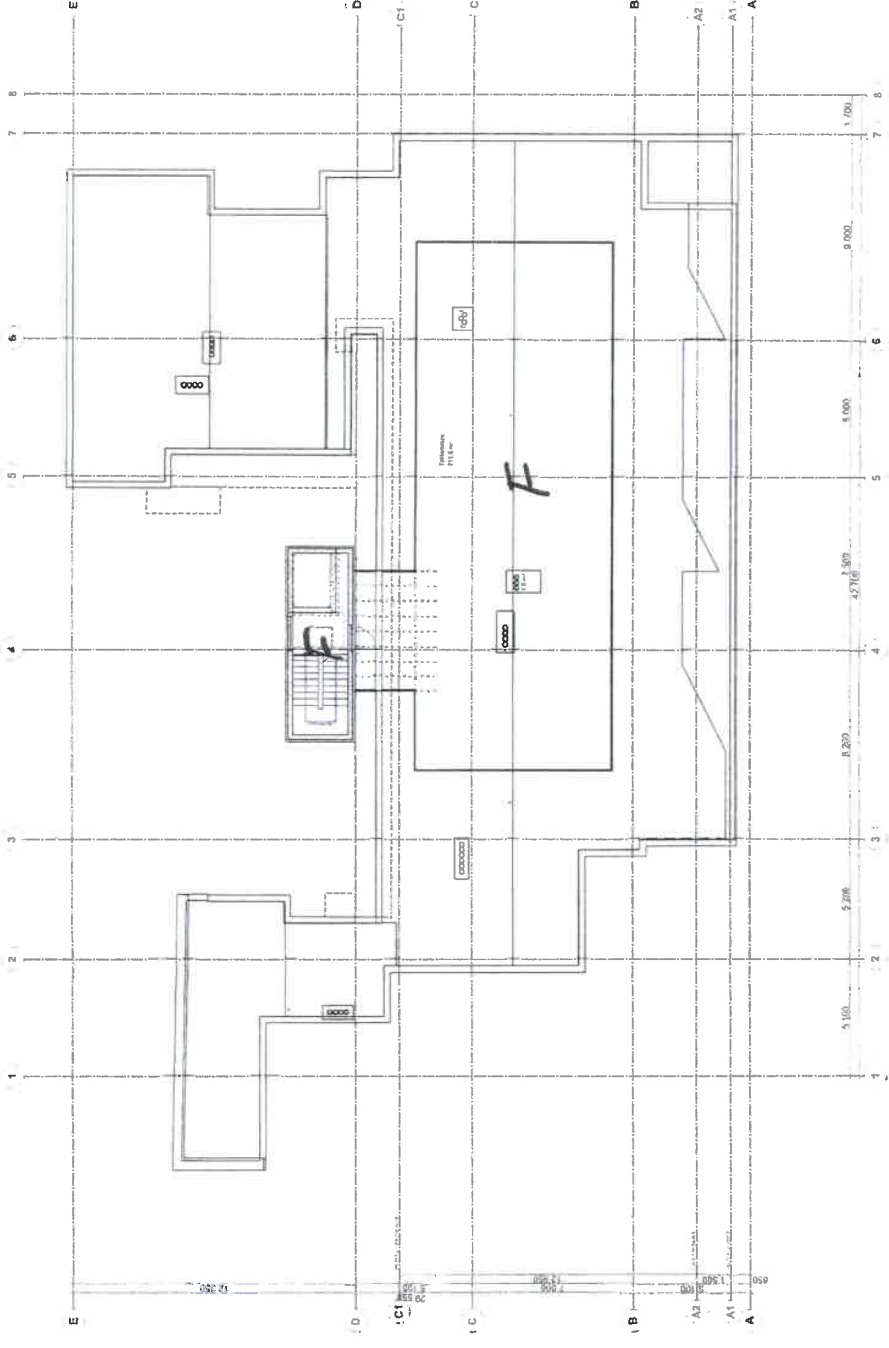
		Prosjekt Boligblokk - Luntevikveien 44 Gnr./Bnr.: 39/149	
Oppdragsleder: PTH Prosjektleder: ETV Tegning: A3 Dato: 11.11.2018		Utarbeidet av: AS Prosjekt: 1200	
Oppdragsnavn: Treddeetling Erdem AS Tegning: A21 Xce02 Tegning: Plan 2. Etasje - Saksgjøring		Prosjekt: Saksgjøring	

33/149
 Lillesand
 2. etg



6/9

35/149
 Lillemand
 Takplan



Takplan

Saksnummer	
Prosjekt	Boligblokk - Luntenkveien 44
GNV/BNK:	33 / 149
Oppdragsnr.	Trautvikling Etendom AS
Tegningsnr.	A21-Ksp04
Tegnings dato	Takplan - Saksnummer
Rev.	Dato
1	11.11.2016
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	



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Luntevikveien 44A, 4790 LILLESAND

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNAR HØYGILT | Eiendomsmegler | **948 84 770**

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