

Tingsakerbakken 13

Tingsaker - Lillesand



Prisantydning: **kr 3 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Fin 3-roms selveierleilighet på Tingsaker - Heisadkomst - Parkeringsplass og bod i kjeller - Vannbåren varme

OMRÅDE
Tingsaker

ADRESSE
**Tingsakerbakken 13, 4790
LILLESAND**

Prisantydning
kr 3 290 000,-

Omkostninger: **kr 93 150,-**
Totalpris: **kr 3 383 150,-**
Formuesverdi: **kr 689 959,-**
Eiendomskatt: **kr 2 402,-**
Fellesutgifter: **kr 3 615,-**

BRA-i: 71 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 76 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 6188.2 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

TINGSAKERBAKKEN 13

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 937, snr. 14, ideell andel 1/1
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 71 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 76 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 71 m² Entré , bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 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

6188.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet med matbutikk og treningssenter beliggende i 1. etasje. Tingsaker skole og barnehage ligger en kort gåtur fra leiligheten med trygg gang- og sykkelvei. Lillesand senter med alle sine butikker ligger like ved. Det er flotte rekreasjonsmuligheter i nærområde feks. bading i Langedalstjønna, Tingsaker- og kaldvellfjorden og turområder. Sandstrand på Tingsaker camping hvor man kan vaske ut til idylliske Ternholmen er populært for store og små.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i bygning oppført hovedsakelig i betong. Yttervegger er lukket, mulig av betong, innvendig påforet og isolert. Utvendig kledd med fasadeplater. Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Utvendig er vinduer kledd med beslag. Lydisolert db 40 inngangsdør av tre. Balkongdør av tre, utvendig kledd med beslag og 3-lags isolerglass. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon. Balkong av betong, belagt med terrassebord av tre. Rekkverk av aluminium og glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt 10:

- Montert stikkontakt ved stuedør og over kjøkkenbenk i 2024, utført av Birkeland Elektro med dokumentasjon.
- Byttet romtermotater til gulvvarmeanlegg i 2024, utført av Reidar Tønnessen AS med dokumentasjon.

Pkt 16:

- Byttet motor til varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget i 2024, utført av Ventec med dokumentasjon.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygg på totalt 5 etasjer i tillegg til parkeringskjeller.

Det er heisadkomst fra garasjekjeller i bygget. Svalgang fra heis til leilighet.

Leiligheten har følgende planløsning: Entré, bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2
I tillegg er det fast parkeringsplass i parkeringskjeller og egen bod i kjelleren.

P-plass er nr. 29 og bod nr. 202.

Standard

INNVENDIG

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt gips i himling. Glatte lettdører som innvendige dører. I hovedsak ifm. av skyvedører uten svill. Etasjeskille mellom boenheter av betong.

VÅTROM

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

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast. Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg. Leiligheten har ikke varmtvannsbereder. Vann varmes opp via sentralt varmtvannsbereding/fjernvarme. Leiligheten har ikke ildsted. Oppvarming via vannbåren varme i gulv i flere rom.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 04.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på

at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Det er ingen forhold som vurderes som TG 2 eller TG3. Hele rapporten må leses.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Telia inngår i felleskostnader.

Parkering

Egen fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. P-plass er markert nr. 29

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0001467905

ENERGI

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger oppgir at det er brukt 8.153 kWh pr. år i elektrisitet.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i fellesutgifter.

Eiendomsskatt

Kr 2 402

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 689 959

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 621 844

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

71/5097

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Driftskostnader: 1 137

Tilleggsytelser:

Energiserviceavtale målerdata Techem: kr. 88,-

Filter/VVS/Garasje: kr. 330

A konto varmtvann/varme: kr. 800,-

A konto vann og avløp: kr. 750,-

Telia TV / Bredbånd: kr. 510,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 615

SAMEIET**Sameienavn**

Sameiet Tingsakerbakken

Organisasjonsnummer

919342064

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.

Ekskremer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4215/42/937/14:

19.01.1979 - Dokumentnr: 300 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:937

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1979 - Dokumentnr: 301 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:937

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1986 - Dokumentnr: 3802 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

ANG DEKKING AV STEINFYLLING

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:937

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1986 - Dokumentnr: 6627 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:4215 Gnr:42 Bnr:937

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.2017 - Dokumentnr: 674894 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 71/5097

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2018. Ferdigattesten gjelder for hele leilighetsbygget. 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

20.08.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "Kombinert bebyggelse og anleggsformål", tilhører reguleringsplan "Detaljplan for Tingsakerbakken", datert 22.05.2013. 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.

Delarealer Delareal 2 982 m
Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn Kb1

Delareal 821 m
Formål: Uteoppholdsareal
Feltnavn: f_U

Delareal: 11 m
Formål: Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn: AVG

Delareal 2 m
Formål: Kjøreveg
Feltnavn: o_V1

Delareal 2 372 m
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn: B1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id: 2023000563
Navn: Detaljregulering for Stykkene
Status: Planlegging igangsatt
Plantype: Detaljregulering

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. I følge boreglene skal styret orienteres dersom boligen skal leies ut.

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 salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 3 290 000

Totalpris

Kr 3 383 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

83 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

93 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 373 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 383 150,00 (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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,25 % 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 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 112 375,00,- 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

Hans Johan Lauritzen
Valborg Lauritzen

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

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

Salgsoppgavedato

01.11.2024



Det er svalgang frem til leiligheten med adkomst fra både trapp og heis.





Åpen stue/kjøkken løsning med utgang direkte til terrasse som leilighet disponerer.



Her er det montert elektrisk markise.



Kjøkkenet er romslig og har en tidløs utforming.



Kjøkkenet har godt med skap -og benkeplass. Det er satt opp glassplater i bakkant av kjøkkenbenk for enklere rengjøring.







Badet har flislagte flater med varme i gulv.



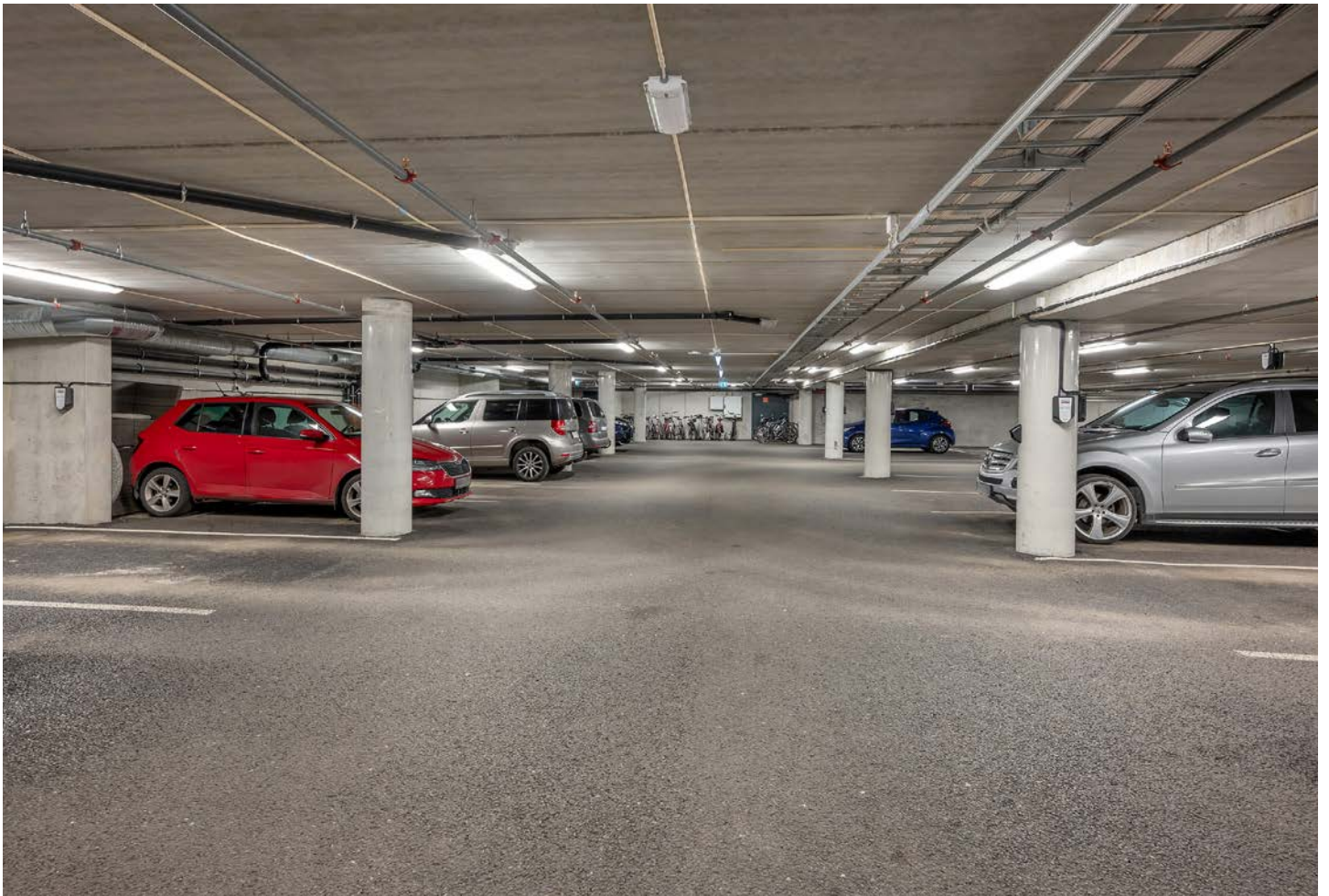
Høyskap er montert på vegg og tilfører ekstra lagringsplass.



Her er det satt inn skyvedørgarderobe som medfølger kjøpet.



Soverom 2 passer fint som gjestesoverom og kontor.



Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles anlegg i kjelleretasjen.



Nabolagsprofil

Tingsakerbakken 13 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tingsaker	4 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.3 km	
Gaupemyr fv. 420	11 min
Totalt 6 ulike linjer	
0.9 km	
Kristiansand Kjevik	25 min
Randøyane	23.5 km
Linje 91	

Skoler

Tingsaker skole (1-7 kl.)	7 min
286 elever, 26 klasser	
0.5 km	
Brentemoen skole (1-7 kl.)	21 min
147 elever, 14 klasser	
1.6 km	
Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
419 elever, 30 klasser	
2.4 km	
Møglestu videregående skole	3 min
405 elever, 21 klasser	
2.4 km	
Dahlske videregående skole	11 min
700 elever, 36 klasser	
15.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Lillesand Senter	6 min
Lillesand Senter	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

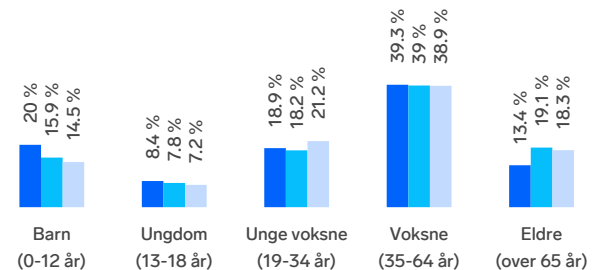
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bergstø barnehage (1-5 år)	16 min
32 barn	
1.3 km	
Avigo barnehage (1-5 år)	19 min
43 barn	
1.4 km	
Møglestu Fus barnehage (2-5 år)	27 min
36 barn	
2 km	

Dagligvare

Meny Lillesand	3 min
Rema 1000 Tingsaker	3 min



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

Tingsaker skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
Kirkekleiva	9 min
Ballspill	0.6 km
Fresh Fitness Lillesand	3 min
Fitnesspoint Lillesand	7 min

Boligmasse



- 65% enebolig
- 8% rekkehus
- 19% blokk
- 9% annet

«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»

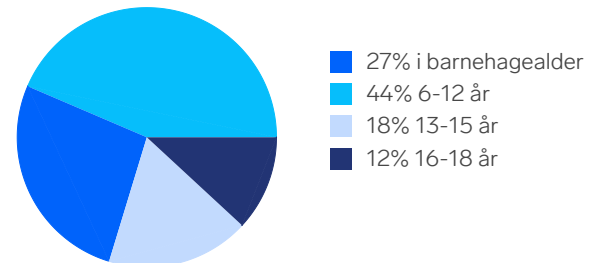
Sitat fra en lokalkjent



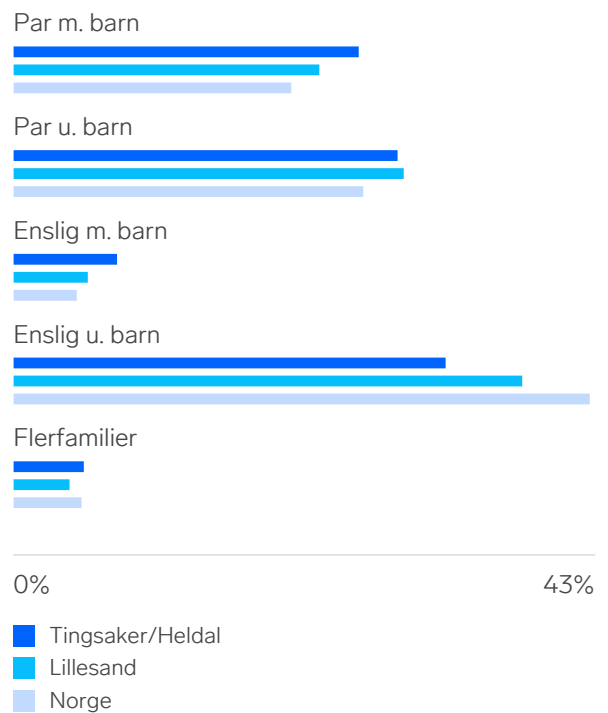
Varer/Tjenester

Lillesand Senter	5 min
Vitusapotek Lillesand	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

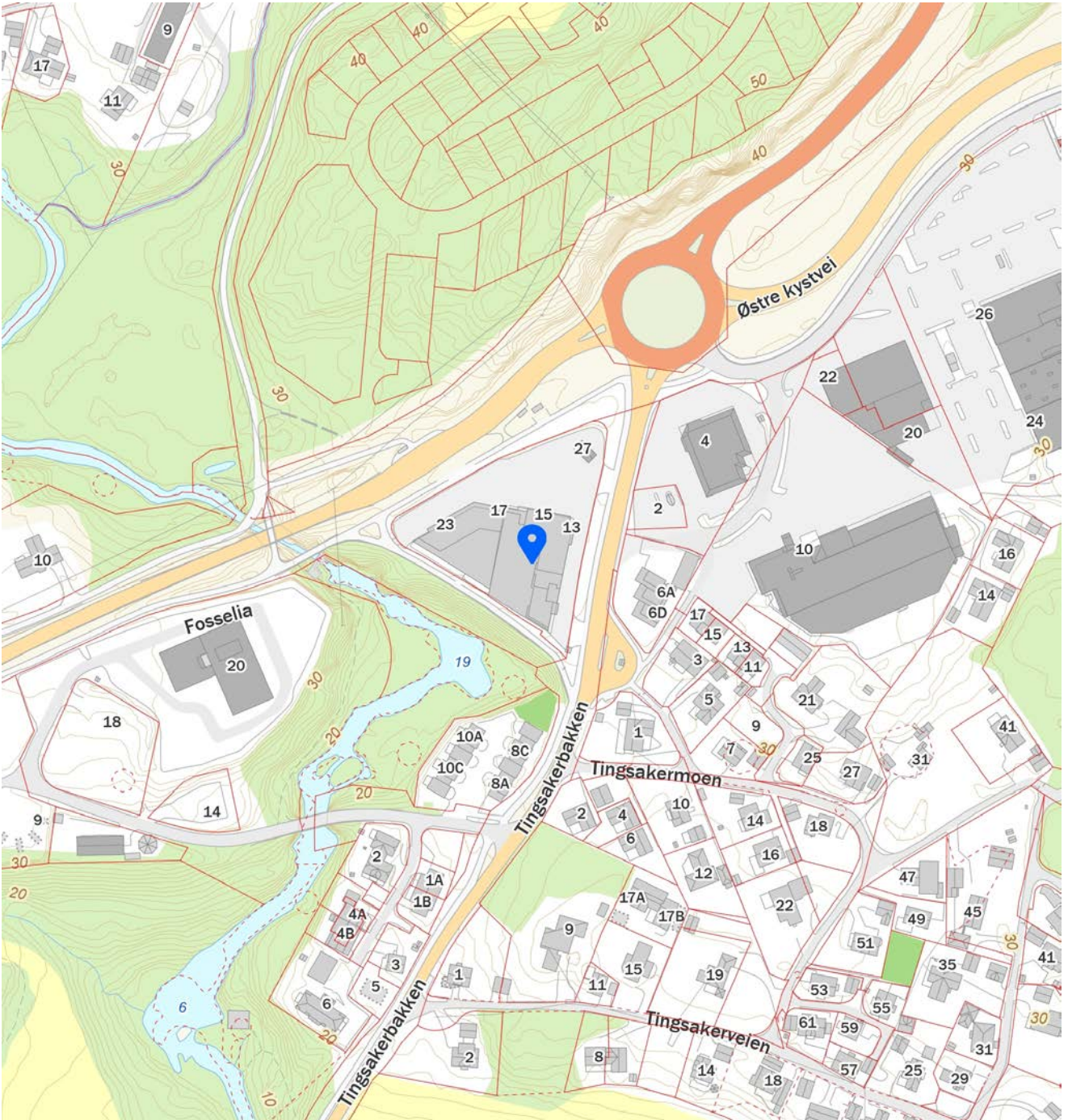
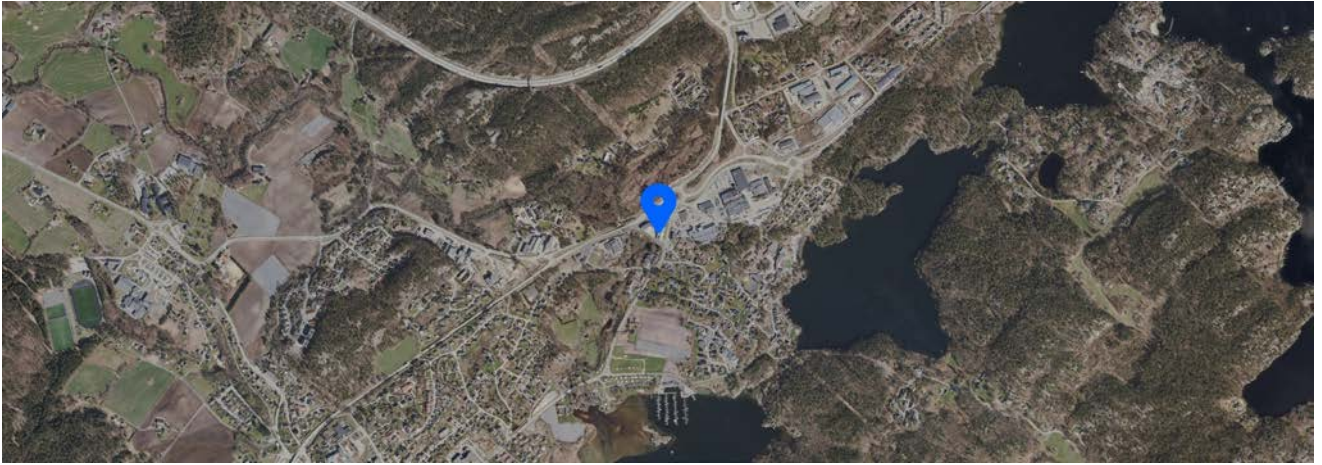


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020







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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Tingsakerbakken 13, 4790 LILLESAND
 LILLESAND kommune
 # gnr. 42, bnr. 937, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 24.10.2024

Oppdragsnr.: 20811-1710

Referansenummer: MP1252

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 jevnlige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder.

Det er ingen forhold som vurderes som TG 2 eller TG3.

Hele rapporten må leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i bygning oppført hovedsakelig i betong. Yttervegger er lukket, mulig av betong, innvendig påforet og isolert. Utvendig kledd med fasadeplater.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Utvendig er vinduer kledd med beslag.

Lydisolert db 40 inngangsdør av tre. Balkongdør av tre, utvendig kledd med beslag og 3-lags isolerglass. Ytterdør ved gateplan er tilknyttet callinganlegg/dørtelefon.

Balkong av betong, belagt med terrassebord av tre. Rekkverk av aluminium og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt gips i himling. Glatte lettdører som innvendige dører. I hovedsak ifm. av skyvedører uten svill.

Etasjeskille mellom boenheter av betong.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn og keramisk koketopp. Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg.

Leiligheten har ikke varmtvannsbereder. Vann varmes opp via sentralt varmtvannsberedning/fjernvarme.

Leiligheten har ikke ildsted. Oppvarming via vannbåren varme i gulv i flere rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

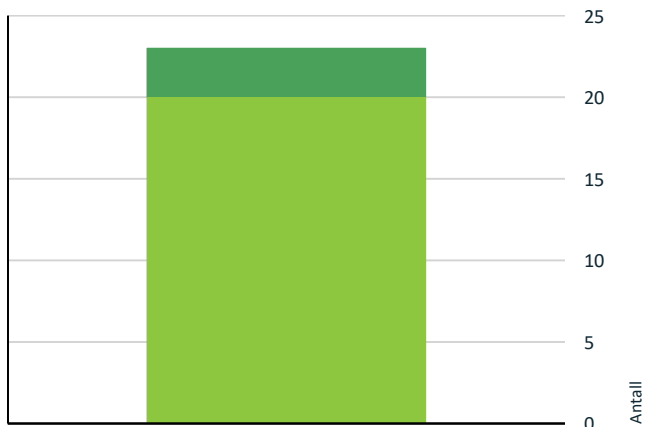
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen var alene på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

Standard
God standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.



TG 1 Vinduer

Vinduer med malte karmen og rammer av tre og 3-lags isolerglass. Utvendig er vinduer kledd med beslag.

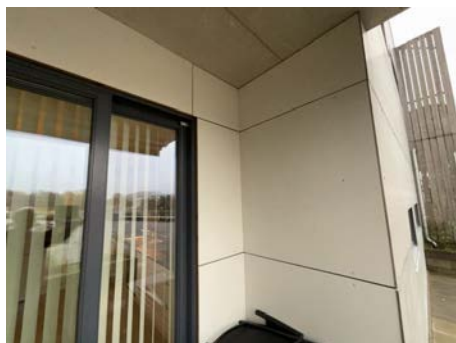
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justeringsbehov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder- og bruksslitasje og bruksmerker må likevel kunne forventes.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger i leilighet oppført hovedsakelig i betong. innvendig påforet og isolert. Utvendig er vegger kledd med fasadeplater

Kledningen fremstår i god stand. ingen registrerte unormale avvik ved inngangsparti, eller utenfor balkonger/terrasser.



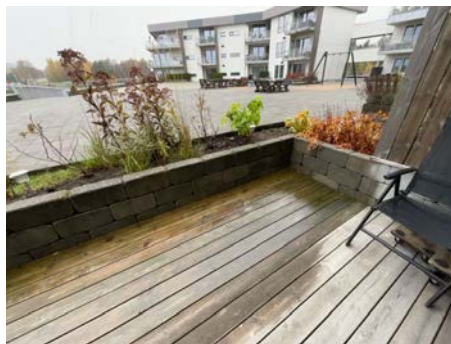
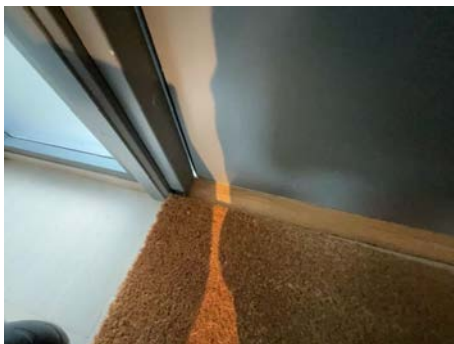
TG 1 Dører

Lydisolert inngangsdør av tre. Balkongskyvedør av tre, utvendig kledd med beslag og 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 overflater må kunne forventes, samt noe småjustering av inngangsdør.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt gips i himling.

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting belagt med terrassebord av tre.

Terrasse og balkong fremstod med normal/lite bruksslitasje og i ellers god stand.

Tilstandsrapport



Pipe og ildsted

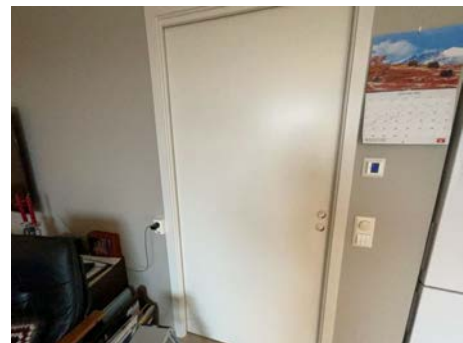
Leiligheten har ikke ildsted. Ikke videre vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Glatte lettdører som innvendige dører. I hovedsak ifm. av skyvedører uten svill.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, OK.

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom boenheter av betong.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer og boenheter er ikke kontrollert.



TG 0 Radon

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Malt gips i takhimling. Baderommet er innredet med 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.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt takhimling. Listefri overgang mellom tak og vegger. Det ble ikke registrert avvik i konstruksjonen.

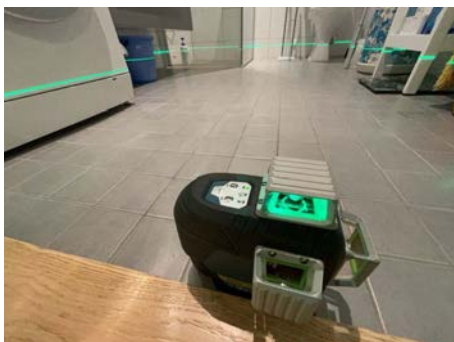
3.ETASJE > BAD/VASKEROM

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 tiliggende bygningsdeler. Målt høydeforskjell mellom dør og sluk ble målt til 41 mm. og er ihht. byggeårets gjeldende krav.

Det foreligger ferdigattest på bygningen, noe som tilsier at uavhengig kontroll er utført uten meldte/åpne avvik.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrist.

Butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne. Ellers har rommet opplegg for vaskemaskin.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra ventilasjonsanlegg og tilluft ved dør.
Funksjonstest: avtrekk fungerte, tilluftspalte OK.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

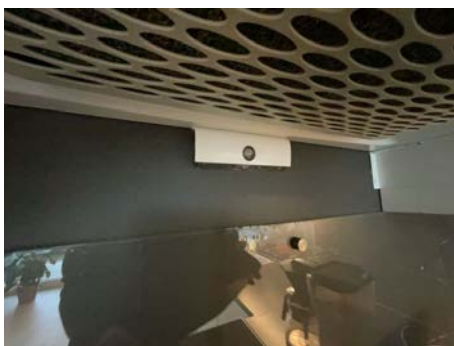
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

- 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 (oppvaskmaskin) 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 rørfordelerskap plassert i bad/vaskerom. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger merket.

Stoppekran påvist.

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via ventilasjonsanlegg. Avtrekk fungerte fint.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Tilstandsrapport

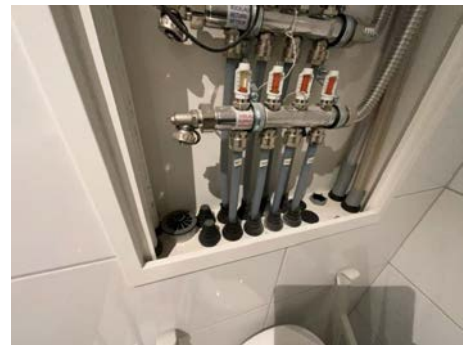
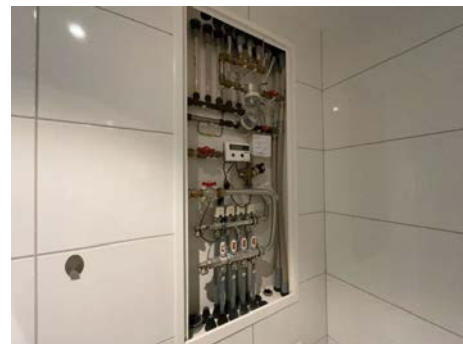
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Anlegget fungerte tilsynelatende OK på befaringdagen.

Selger opplyser at motor for varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget ble skiftet av Ventec i 2024. Se selgers egenerklæringsskjema.

TG gis for at anlegget fungerte fint på befaringdagen.



Styringspanel er skiftet i senere tid.



TG 1 Varmtvannstank

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv i flere rom i leiligheten.

Rørkurser er plassert i samme vannfordelingskap som øvrige vannrør på bad/vaskerom.

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

Det foreligger ingen opplysning om at anlegget ikke fungerer som det skal. For ytterligere kontroll henvises det til fagkyndig rørlegger med kompetanse på denne typen anlegg.

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 bygningsasskyndig 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

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

Byggeår.

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

Ja

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

Ja I selgers eietid (2024) er det montert to nye stikkontakter utført av Birkeland elektro AS og det er byttet 3 termostater utført av Reidar Tønnessen AS.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ut fra undertegnedes begrensede kompetanse på el-anlegg ble det ikke registrerte åpenbare synlige avvik på installasjoner, ellers er anlegget dokumentert.



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.

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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

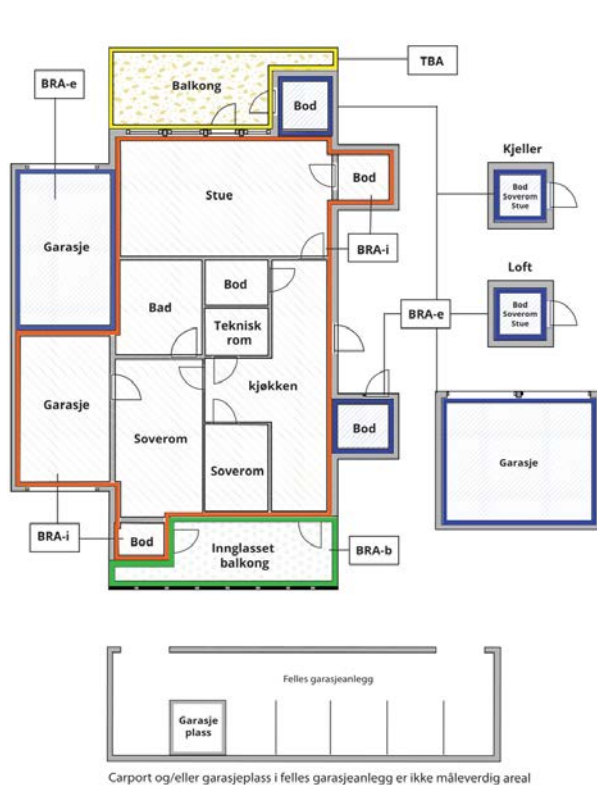
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
3.etasje	71			71	10
SUM	71				10
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

DISPONIBLE AREALER I KJELLER:

- Leiligheten disponerer bod i kjeller på 5 kvm. BRA-e.

Annet:

- Eventuell biloppstillingsplass i parkeringskjeller er kontrollert eller oppmålt.

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	67	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Vegger mellom P-ROM og S-ROM regnes som en del av S-ROM.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Geir Håkon Lauritzen	Kunde
	Hans Johan Lauritzen og Valborg Johanne Lauritzen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	937		20	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tingsakerbakken 13

Hjemmelshaver

Hans Johan Lauritzen og Valborg Johanne Lauritzen

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.10.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.12.2014	Daterte tegninger mottatt av 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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/MP1252>

KLAGEOORDNING 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

Tingsakerbakken 13, 4790 LILLESAND

15 Oct 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tingsakerbakken 13

Postadresse

Tingsakerbakken 13

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

September 2022

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden september 2022

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39



Informasjon om selger

Hovedselger

Lauritzen, Geir Håkon

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert stikkontakt ved stuedør og over kjøkkenbenk.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Birkeland Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet romtermostater til gulvvarmeanlegg.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Reidar Tønnessen AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet motor til varmegjenvinner på ventilasjonsanlegget. Ble oppdaget ifm årlig service på anlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventec

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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 94155845

Egenerklærings skjema

Name

Lauritzen, Geir Håkon

Date

2024-10-15

Identification

 Lauritzen, Geir Håkon



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

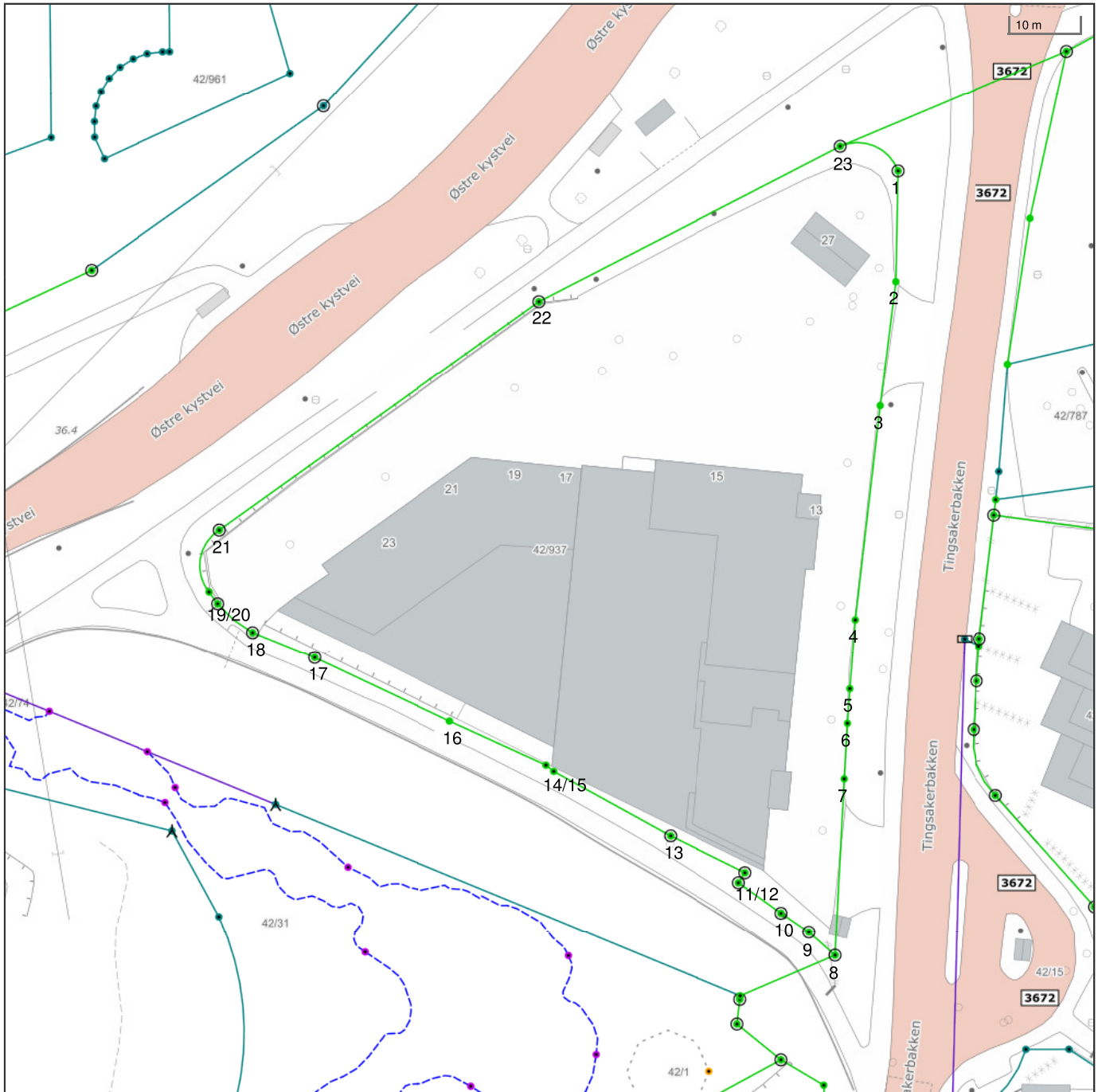
Lauritzen, Geir Håkon

15/10-2024
21:03:32

BANKID



Eiendomskart for eiendom 4215 - 42/937//14



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





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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 188,20 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6457906,81	Øst 464318,18

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6457971,74	464363,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,17	6,27
2	6457955,84	464363,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,91	
3	6457938	464360,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,00	
4	6457907,25	464357,08	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	30,99	
5	6457897,3	464356,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,99	
6	6457892,31	464355,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,01	
7	6457884,33	464355,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,00	
8	6457858,89	464353,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,49	
9	6457862,27	464349,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,04	
10	6457865,04	464345,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,87	
11	6457869,5	464339,88	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,56	
12	6457870,94	464340,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,73	
13	6457876,35	464330,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,03	
14	6457885,77	464313,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	19,21	
15	6457886,68	464312,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Murhjørne (89)	1,44	
16	6457893,15	464298,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	15,26	
17	6457902,52	464279,03	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,54	
18	6457906,19	464270,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,63	
19	6457910,4	464265,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,56	17,07
20	6457912,12	464263,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,11	
21	6457920,98	464265,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,17	6,00
22	6457953,43	464311,83	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,59	
23	6457975,34	464355,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,87	

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		Abc	Påskrift areal
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Friområder		
	Friområde i sjø og vassdrag		
	Friluftsområde (på land)		
	Felles avkjørsel		
	Felles lekeareal for barn		
	Forretning/Kontor		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
	Grense for bevaringsområde		
	Bevaring av landskap og vegetasjon		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Regulerthøyde		
	Boligbebyggelse		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Næringsbebyggelse		
	Uteoppholdsareal		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	Kjøreveg		
	Gang/sykkelveg		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Kollektivholdeplass		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Blågrønnstruktur		
	Naturformål		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)		
	Faresone - Annen fare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Stenging av avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		

VEDTEKTER

for

Sameiet Tingsakerbakken i Lillesand kommune

Vedtektene endret i årsmøte 11.05.2021

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Tingsakerbakken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23.6.2017. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 42, bnr. 937 i Lillesand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Lillesand kommune.

Eiendommen er et kombinasjonssameie med nærings- og boligseksjoner. Sameiet består av to byggetrinn - B I og B II. Tilsammen er det 39 seksjoner fordelt på følgende:

- 35 boligseksjoner (seksjon 5 – 39), heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 4 næringsseksjoner (seksjon 1 til 4), herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjonene"

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen og fordelingen er spesifisert i tabellen under:

Seksjons Nr	Formål	Brøk	Seksjons Nr.	Formål	Brøk
1	Næring	395/5097	21	Bolig	115/5097
2	Næring	271/5097	22	Bolig	53/5097
3	Næring	197/5097	23	Bolig	71/5097
4	Næring	1583/5097	24	Bolig	53/5097
5	Bolig	126/5097	25	Bolig	71/5097
6	Bolig	62/5097	26	Bolig	105/5097
7	Bolig	70/5097	27	Bolig	104/5097
8	Bolig	61/5097	28	Bolig	62/5097
9	Bolig	74/5097	29	Bolig	70/5097
10	Bolig	101/5097	30	Bolig	61/5097
11	Bolig	53/5097	31	Bolig	50/5097
12	Bolig	71/5097	32	Bolig	115/5097
13	Bolig	53/5097	33	Bolig	53/5097
14	Bolig	71/5097	34	Bolig	71/5097
15	Bolig	105/5097	35	Bolig	68/5097
16	Bolig	126/5097	36	Bolig	50/5097
17	Bolig	62/5097	37	Bolig	115/5097
18	Bolig	70/5097	38	Bolig	53/5097
19	Bolig	61/5097	39	Bolig	71/5097
20	Bolig	74/5097			
			39stk		5097/5097

P-plasser og boder i felles parkeringsetasje blir fordelt av utbygger før overtakelse. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bod og en p-plass i kjelleretasjen. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det.

2. Rettslig disposisjonsrett.

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

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

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

P-plasser og boder i felles parkeringsetasje ble fordelt av utbygger før overtakelse. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bod og en p-plass i kjelleretasjen. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Garasjeplassen kan lånes ut til besøkende.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- ventilasjon og belysning
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

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

(1) Et dynamisk ladeanlegg for elbiler er installert i garasjeanlegget med ladepunkt for hver parkeringsplass. Alle som lader elbil i garasjeanlegget må være tilknyttet denne abonnementsordningen. Det er ikke tillatt å lade el-bil med annet utstyr. Det er ikke tillatt å låne ut sin ladeplass til andre.

(2) Lading av el-mopeder, el-rullestoler o.l. må ha egne ladepunkt, og må avtales med styret.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

I parkeringskjeller er det 3 stk. parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Lillesand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass med tilhørende bod som den forflytningshemmede tidligere disponerte. Dette skjer ved loddtrekning blant de som har HC-plass. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader til drift og vedlikehold av garasjekjelleren, som fordeles likt for hver plass/boligseksjon (se 4-4).

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, og i henhold til sameiebrøken.

Eksempler er vedlikehold av sprinkelanlegg og brannalarm, ytre vedlikehold av bygningsmasse, forsikring, styrehonorar og forretningsførsel.

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene alene:

Næringsseksjonene dekker alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsarealene og adkomstvei tilknyttet næringsseksjonene, samt tekniske anlegg som kun kan benyttes av næringsseksjonene. Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk eller etter avtale næringsseksjonene i mellom.

Eksempler er søppelrom, ventilasjon, kjøleanlegg og varmtvannstanker i tilknytting til næringsseksjonene.

Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene alene:

Drift, vedlikehold og fornyelse av felles tekniske anlegg som disponeres av boligseksjonene alene. Eksempler er garasjeanlegg, heis, varmepumpe og varmtvannstanker til boligene.

Sameiet kan iverksette felles avtaler om drift og vedlikehold av tekniske anlegg innenfor boligseksjonene. Eksempler er TV/bredbånd, VVS-service, ventilasjonsfilterskifte og måleravlesninger i koblingskap.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser, skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Årsmøtet skal velge et styre for sameiet, bestående av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styrets leder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle rapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

.

BOREGLER FOR SAMEIET TINGSAKERBAKKEN

(Boreglene endret i årsmøtet 11. mai 2021)

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 boregler 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.

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 seksjonseier 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.

Avfallsstasjon er plassert nær innkjøring til eiendommen og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

Parkeringsplasser for de seksjonseiere som har kjøpt parkeringsplass fremgår av seksjonsbegjæringen, plassene er merket. Gjesteparkeringsplasser er plassert utenfor byggene og er merket. Se for øvrig vedtektenes bestemmelser vedr. HC-plasser, som organiseres av styret

Sykler /el-sykler plasseres ved sykkelparkeringen i kjelleren eller innelåst i egen sportsbod.

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

Barnevogner, sykler, ski mv. må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

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

Et ladeanlegg for elbiler er installert i garasjeanlegget med ladepunkt for hver parkeringsplass. Alle som lader elbil i garasjeanlegget må være tilknyttet denne abonnementsordningen. Lading av el-mopeder o.l. må ha egne ladepunkt, og må avtales med styret.

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for alle typer dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier 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.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesarealer og fellesrom rengjøres etter opplegg fastsatt av styret.

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

På svalgangene tillates det kafebord med maksimum diameter 60cm, stoler (fortrinnsvis klappstoler) eller smal benk, forutsatt at passasje mot vegg ved rekkverk er minimum 1 meter. Enkel dekor ved inngangsdør tillates også. Stoler og bord må fjernes om vinteren hvis snø og glatt underlag innsnevrer passasjen.

Synlige gjenstander

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

Markiser er tillatt fra leverandøren Scandic Markiser. Det tillates utvendig blanding med zip- screens på de små vinduene inn mot atriet. For at bygget skal ha en helhet er farge og utsmykking allerede fastsatt. Hver enkelt seksjon kontakter selv markiseleverandør etter ønske. Liten balkong-parasoll i en gråfarge er også tillatt dersom man ønsker et rimeligere alternativ.

Under juletider er det kun tillatt å dekorere balkongene/rekkverk med hvite lys eller lyskjeder, av type ikke-blinkende. Lysende julefigurer tillates ikke. Dette er for å skape et helhetlig inntrykk av bygget.

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 fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

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 boregler

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.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TINGSAKERBAKKEN

Onsdag 20.03.2024 Kl: 18:00
Vertikalen (ex-Horisonten), Gaupemyrheia 2, 4790 Lillesand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at styreleder for sameiet Erik Fjellanger leder møtet.

Forslag til vedtak: Erik Fjellanger leder møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Camilla Nesle Widmer fører protokollen.

Forslag til vedtak: Camilla Nesle Widmer fører protokollen.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår at Harald Aarnes signerer protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Harald Aarnes signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret foreslår at NN og NN teller opp stemmene og fullmaktene.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Er det kommentarer til innkallingen til årsmøtet?

Er det kommentarer til dagsorden for årsmøtet?

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden for årsmøtet godkjennes.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding er vedlagt.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett er vedlagt.

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke innmeldt saker fra eierne.

5. Utvendig heis i Bygg 2

Alle boligbygg på 3 etasjer eller mer skal ha tilgang til heis. Men heis for Bygg 2 ble under prosjektering erstattet med svalganger til Bygg 1 for å redusere kostnader.

Det har vært flere fall og ulykker langs svalgangen fra Bygg 2 til heis i Bygg 1 i vinter. Vann og is gjør svalgangen svært glatt, og snø fokker seg raskt og blokkerer gangveien for bevegelseshemmede. Svalgangene utgjør derfor den største helseisikoen vi har i sameiet.

Styret foreslår å få installert utvendig heis ved oppgangen i Bygg 2 for å forhindre flere alvorlige ulykker langs svalgangene. Alle beboere vil da enkelt kunne nå bakkeplan, og alle vil ha en reserve-mulighet hvis den ene heisen står.

SØBO tilbyr seg å administrere arbeidet med montering av heis. Først utføres et skisseprosjekt av ENO Arkitekter. Når skisse-prosjektet er ferdig, vil nytt (ekstraordinært) årsmøte avgjøre endelig vedtak om bygging av heis.

Skisseprosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr. 60.000,-
Installering av heis vil ha en kostnad på ca. kr. 3.000.000,-

Styret ber om årsmøtet sin godkjenning av å iverksette et skisseprosjekt for heis til Bygg 2.

Heis vil finansieres av boligdelen av sameiet. Næringsdelen av sameiet må godkjenne tegningene av utvendig heis.

Styrets innstilling: Styret ønsker årsmøtet sin godkjenning til å iverksette et forprosjekt/skisseprosjekt for bygging av heis ved oppgang 2 med en kostnadsramme på ca. kr. 60.000,-

6. Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret er uendret fra sist år (kr. 39000,-).

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 39000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder, Erik Fjellanger
Styremedlem, Alf Løvik
Styremedlem, Camilla Nesle Widmer
Styremedlem, Dag Folkvord
Varamedlem, Alfhild G. D. Husaas
Varamedlem, Marit Rustad

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Erik Fjellanger.

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Alf Løvik.

Camilla N. Widmer og Dag Folkvord er ikke på valg.

- Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:
- NN er valgt til styremedlem for 2 år.
 - Dag Folkvord har 1 år igjen av sin valgperiode.
 - Camilla N. Widmer har 1 år igjen av sin valgperiode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Alfhild G. D. Husaas og Marit Rustad som varamedlemmer til styret.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

- NN er valgt til vara-styremedlem for 1 år.
- NN er valgt til vara-styremedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite er Marit Johnsen og Monica Steinsvik.

- Forslag til vedtak:** Følgende ble valgt til valgkomite:
- NN er valgt som medlem av valgkomiteen for 1 år.
 - NN er valgt som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Styrets årsmelding for SAMEIET TINGSAKERBAKKEN 2023

SAMEIET TINGSAKERBAKKEN 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, Erik Fjellanger, TINGSAKERBAKKEN 21
Styremedlem, Alf Løvik, TINGSAKERBAKKEN 21
Styremedlem, Camilla Nesle Widmer, Brentemogate 9
Styremedlem, Dag Folkvord, TINGSAKERBAKKEN 13
Varamedlem, Marit Rustad, TINGSAKERBAKKEN 21
Varamedlem, Alfild G. D Husaas, TINGSAKERBAKKEN 13

Styrets arbeid i 2023

Administrasjon

Det er avholdt 8 styremøter og en rekke befaringer for styret i 2023. Det er sendt ut 6 informasjonsskriv til beboerne/eierne i sameiet samt 11 SMS'er med tidskritisk informasjon i 2023. Styret har tilrettelagt for alle service-avtaler for leilighetene og fellesanleggene til sameiet.

Helse-miljø-sikkerhet

Svalgangene har vært utsatt for mye snø og is i vinter. En person ble alvorlig skadet etter å ha glidd på svalgangen, og det er registrert flere nesten-ulykker. Sikring av svalgangene har vist seg å være svært utfordrende tross flere tiltak fra styret. Sikring av svalgangene vil få enda større HMS-fokus i 2024.

Styret har i året som har gått gjennomført de HMS-kontrollrundene som er beskrevet i HMS-systemet vårt. Lekeplasser, fellesarealer og garasje er sjekket, og feil og mangler er rettet opp. Styret har også gjennomgått alle avtaler vi har med eksterne leverandører slik at de tjenestene som tilbys er forsvarlige og i samsvar med våre behov. Meldinger fra beboerne har blitt tatt hensyn til, og endringer er gjort der det har vært mulig.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Tekniske anlegg

Styret har også i 2023 fått utført faglig service og kontroll av våre felles VVS- og sprinkelanlegg, alarm- og elektriske anlegg, ventilasjon og varmepumpe, automatdørene, heis og garasjeport. Alle våre felles tekniske anlegg er velfungerende. En ny vedlikeholdsavtale er tegnet med Norlock for automatdørene i 2023.

Utvendig vedlikehold og utbedringer

Atriet: Arbeidet med å skifte og rette opp hellene på atriet ble ferdigstilt våren 2023. Arbeidet inngikk i 5-årsgarantien for bygget.

Dørlåser: Styret har reklamert på dørlåsene for bygget, som i noen tilfeller har gått i vranglås. Alle låsene ble skiftet i 2023 på garanti.

Lekkasjer ved sterk nedbør ble observert og utbedret langs svalganger, i garasjen og på atriet vinter/vår 2023. Samtidig ble nedløpsrør i garasje sikret etter lekkasje.

LED-lys: Alle lysrør i garasjekjeller og oppganger ble skiftet til LED-rør i 2022. Mange av lysrørene har sviktet, og leverandør har akseptert å skifte alle rørene til et annet merke vederlagsfritt.

Levegger til avfalls-kontainerne er satt opp utenfor garasjeporten. Det hindrer bevegelse av dunkene og spredning av søppel ved sterk vind.

Svaler har oppholdt seg og bygget rede på avsatser langs veggene på svalgang og nedgang mot FV 236. Avsatsene er tettet igjen og problemet har avtatt mye.

Skilt angående parkering og adgang til atriet er montert på eiendommen.

Gressklipp langs gangveiene rundt bygget vårt er fylkeskommunen sitt ansvar. Styret har nå sørget for at kommunen har oppdatert kartene sine slik at gress blir slått regelmessig om sommeren.

Vegg-plater på nedsiden av bygget var utsatt for ødeleggelser. Disse ble sikret ved forsterking i underkant. Tre veggplater er sprukket øverst på fasaden til bygg 2. Entreprenør skal skifte disse denne våren på garanti.

Setnings-skader ved automat-dørene i oppgang 2 ble tettet og malt.

Lys langs gangvei på sørsiden av bygget er forespurt til fylkeskommunen, men uten lovnader så langt.

Dugnaden ble utført med god oppslutning, med blant annet rengjøring av svalganger, vindu, garasje og parkeringsplasser. Innsatsen hjelper på både vedlikehold og trivsel, det gjelder også bidragene til kaffe og kaffemat etter dugnaden. Styret takker også beboere som på eget initiativ gjør utbedringer og vedlikehold for fellesskapet i løpet av året.

Annet

Storbruksavtalen med NorgesEnergi på fellesstrøm ble sagt opp i april 2023. Avtalen utviklet seg negativt våren 2023, og styret vurderte det slik at vi er på sikt best tjent med å følge en spotprisavtale.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret vil utføre sameiets internkontroll for å sikre at service-kontrakter og vedlikehold vil fortsette. Risikoanalyse vil gi status og prioritet på videre arbeid. Bygget og fellesanleggene er generelt i meget god stand, og service-vedlikehold vil fortsette slik det er nå i årene framover.

I 2024 vil styret ha fokus på bedring av beboeres sikkerhet på bygget, spesielt angående vinterforhold langs svalgangene og ved inngangspartiene, samt på bytte av resterende veggplater i forbindelse med 5-årsgarantien for bygget. En bedre gangvei-passasje planlegges ved hovedinngangen og heis i oppgang 2 vil vurderes.

Styret planlegger dugnad også for 2024. Oppslutning rundt dugnaden er helt avgjørende for langsiktig vedlikehold til en rimelig kostnad.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2024

Resultatrapport klient 201 SAMEIET TINGSAKERBAKKEN

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		550 068	699 528	550 160	546 406
Inndekning av kommunale avgifter		206 487	0	213 000	318 300
Innbetalt kabel TV/Internett		201 810	169 260	196 000	214 000
Inntekt garasjer		0	66 990	0	0
Andre leieinntekter		100 500	59 544	100 375	141 750
Oppvarming		380 857	317 562	325 200	391 800
Andre driftsinntekter	1	149 115	148 705	142 364	150 493
Sum inntekter		1 588 837	1 461 589	1 527 099	1 762 749
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	12 000	11 125	11 700	12 800
Styrehonorar	3	39 000	39 000	39 000	39 000
Forretningsfjernerhonorar		57 344	54 303	52 000	55 500
R ³ dgivningstjenester		0	0	10 000	10 000
Vaktmestertjenester		42 303	52 950	68 200	71 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	5 499	5 499	5 499	5 499
Vedlikehold/serviceavtaler	5	310 860	294 682	254 500	245 950
Kabel-tv/Internett		201 881	169 258	196 000	214 000
Forsikring		132 890	123 782	130 000	140 000
Kommunale avgifter		325 460	277 694	330 800	451 800
Strøm		16 906	17 625	20 000	20 000
Oppvarming		380 857	317 562	325 200	391 800
Renhold, fellesareal		33 724	16 239	10 000	11 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 470	2 268	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		399	1 946	4 000	4 000
Telefon og porto	6	5 219	5 188	6 000	6 000
Andre driftsutgifter	7	15 814	11 606	54 200	74 400
Sum driftskostnader		1 582 627	1 400 726	1 527 099	1 762 749
Driftsresultat		6 210	60 863	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 315	271	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 315	271	0	0
j rsresultat	8	7 525	61 134	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	-7 525	-61 134	0	0
Sum disponering av resultat		-7 525	-61 134	0	0

Balanserapport klient 201 SAMEIET TINGSAKERBAKKEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 059	44 156
Andre leierestanser		551	-2 159
Forskuttering for andelseiere		2 871	0
Andre fordringer	10	211 321	185 498
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		257 930	292 301
Sum omløpsmidler	8	526 732	519 797
SUM EIENDELER		526 732	519 797

Balanserapport klient 201 SAMEIET TINGSAKERBAKKEN

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		446 072	446 072
i rets resultat		7 525	0
Sum egenkapital	9	453 597	446 072
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 940	22 926
Leverandørgjeld		52 196	46 424
Annen kortsiktig gjeld		0	4 375
Sum kortsiktig gjeld	8	73 136	73 725
Sum gjeld		73 136	73 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		526 732	519 797

Sted: _____, dato: _____

Erik Fjellanger
Styreleder

Alf Lrvik
Styremedlem

Dag Folkvord
Styremedlem

Camilla Nesle Widmer
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i 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. Øvrig 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

Inntekter fra nøytringsseksjonene kr.149 115,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	12 000	11 125
Sum	12 000	11 125

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	39 000	39 000
Sum	39 000	39 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 499	5 499
Sum	5 499	5 499

Sameiet har ingen ansatte, og 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	61 699	0
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	5 564	34 550
6603 VEDLIKEHOLD VVS	80 313	55 335
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	62 500
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	2 663	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	36 356	10 145
6609 KJØP AV MALING	3 086	0
6614 EGENANDEL SKADER	0	3 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	25 350	38 349
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	34 916	33 800
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	60 915	57 004
Sum	310 860	294 682

Note 6 - Telefon og porto

Abonnement til nødtelefon i heis.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	7 376	5 968
7400 KONTINGENTER, FRADRAGSBERETTIG	2 900	2 650
7720 GENERALFORSAMLING	2 500	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 743	2 988
7790 ANDRE KOSTNADER	295	0
Sum	15 814	11 606

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	446 072	384 937
; rets resultat	7 525	61 134
B. ; rets endringer i disponible midler	7 525	61 134
C. Disponible midler UB	453 597	446 072
Omløpsmidler	526 732	519 797
- Kortsiktig gjeld	73 136	73 725
Disponible midler 31.12	453 597	446 072

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	446 072	384 937

2023

2022

Note 9 - Egenkapital

i rets resultat

7 525

61 134

Sum egenkapital 31.12

453 597

446 072

Note 10 - Andre fordringer

Består av periodiserte kostnader som gjelder neste år.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET TINGSAKERBAKKEN onsdag 20.03.2024 kl. 18:00 - Vertikalen (ex-Horisonten), Gaupemyrheia 2, 4790 Lillesand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at styreleder for sameiet Erik Fjellanger leder møtet.

Vedtak:

Erik Fjellanger leder møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår at Camilla Nesle Widmer fører protokollen.

Vedtak:

Camilla Nesle Widmer fører protokollen.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår at Harald Aarnes signerer protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Harald Aarnes trakk seg. Lillian Byberg signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret foreslår at Alfhild Husaas og Marit Rustad teller opp stemmene og fullmaktene.

Vedtak:

30 stemmeberettigede møtte i egen person eller ved fullmakt.

Alfhild Husaas og Marit Rustad teller opp stemmene og fullmaktene.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Er det kommentarer til innkallingen til årsmøtet?

Er det kommentarer til dagsorden for årsmøtet?

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Styret har kommentarer som man kommer tilbake til underveis i møtet.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding er vedlagt.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering. Sameierne hadde ingen innspill til andre tiltak som bør gjøres i sameiet.

3. Regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett er vedlagt.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke innmeldt saker fra eiern

Vedtak:

Det er ikke innmeldt saker fra eierne.

5. Utvendig heis i Bygg 2

Alle boligbygg på 3 etasjer eller mer skal ha tilgang til heis. Men heis for Bygg 2 ble under prosjektering erstattet med svalganger til Bygg 1 for å redusere kostnader.

Det har vært flere fall og ulykker langs svalgangen fra Bygg 2 til heis i Bygg 1 i vinter. Vann og is gjør svalgangen svært glatt, og snø fokker seg raskt og blokkerer gangveien for bevegelseshemmede. Svalgangene utgjør derfor den største helseisikoen vi har i sameiet.

Styret foreslår å få installert utvendig heis ved oppgangen i Bygg 2 for å forhindre flere alvorlige ulykker langs svalgangene. Alle beboere vil da enkelt kunne nå bakkeplan, og alle vil ha en reserve-mulighet hvis den ene heisen står.

SØBO tilbyr seg å administrere arbeidet med montering av heis. Først utføres et skisseprosjekt av ENO Arkitekter. Når skisse-prosjektet er ferdig, vil nytt (ekstraordinært) årsmøte avgjøre endelig vedtak om bygging av heis.

Skisseprosjektet vil ha en kostnadsramme på ca. kr. 60.000,-
Installering av heis vil ha en kostnad på ca. kr. 3.000.000,-

Styret ber om årsmøtet sin godkjenning av å iverksette et skisseprosjekt for heis til Bygg 2.

Heis vil finansieres av boligdelen av sameiet. Næringsdelen av sameiet må godkjenne tegningene av utvendig heis.

Vedtak:

3 stemte for styrets forslag. Forslaget til styret falt.

Forslag til alternative tiltak for å bedre sikkerhet på svalgangen:

- Varmekabler på svalgang i 1. etasje. Evt. alle svalgangene. Alternativt dekke på svalgangene.
- Alle må bidra i snømåkingen.
- Innhente forslag fra rådgivere for andre løsninger.
- Løfteplattform
- Trappeheis
- Anledning til å gå med brodder.
- Fotskraperister
- Male med "ruglete" pulver på svalgangsgulv.

6. Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret er uendret fra sist år (kr. 39000,-).

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 39000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Erik Fjellanger.

Vedtak:

Erik Fjellanger er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Alf Løvik.

Camilla N. Widmer og Dag Folkvord er ikke på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

- Alf Løvik er valgt til styremedlem for 2 år.
- Dag Folkvord har 1 år igjen av sin valgperiode.
- Camilla N. Widmer har 1 år igjen av sin valgperiode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling er gjenvalg av Alfhild G. D. Husaas og Marit Rustad som varamedlemmer til styret.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

- Alfhild G. D. Husaas er valgt til vara-styremedlem for 1 år.
- Marit Rustad er valgt til vara-styremedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomite er Marit Johnsen og Monica Steinsvik.

Vedtak:

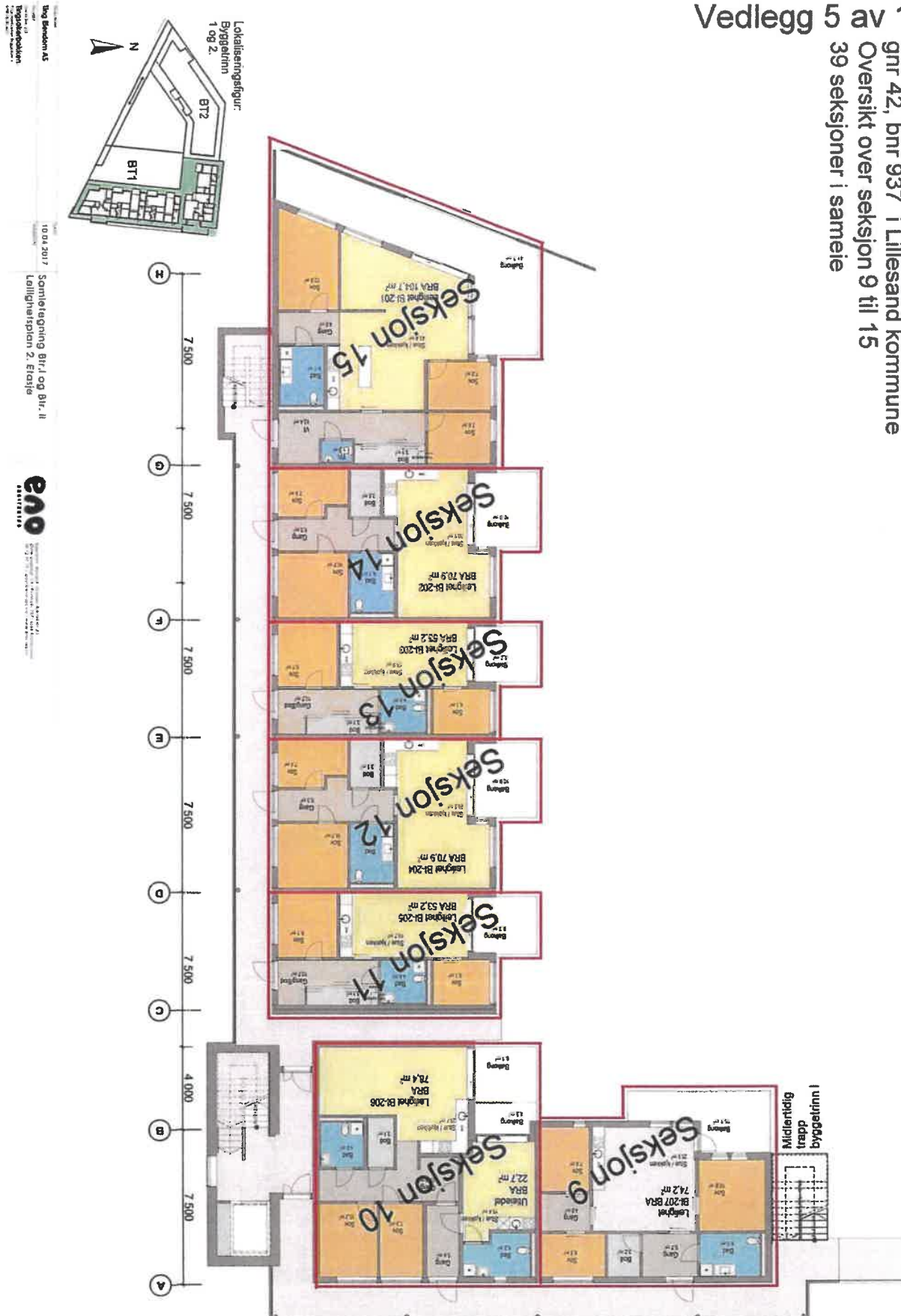
Følgende ble valgt til valgkomite:

- Marit Johnsen er valgt som medlem av valgkomiteen for 1 år.
- Monica Steinsvik er valgt som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Returneres etter tinglysning til Ting Eiendom AS Gravane 16, 4610 Kristiansand V/Ståle Rysstad Mob. 92264951, e-post: stale@sr-holding.as		Begjæring om <input checked="" type="checkbox"/> oppdeling i eierseksjonen <input type="checkbox"/> reseksjonering															
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken																	
1. Eiendommen																	
Kommune nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr														
0926	Lillesand kommune	42	937														
2. Hjemmelshaver(e)																	
Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)															
999 318 940	Ting Eiendom AS	1/1															
3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs areal 6)		
1	N	395		13	B	53	B	25	B	71	B	37	B	115	B	49	
2	N	271		14	B	71	B	26	B	105	B	38	B	53	B	50	
3	N	197		15	B	105	B	27	B	104	B	39	B	71	B	51	
4	N	1583	B	16	B	126	B	28	B	62	B	40				52	
5	B	126	B	17	B	62	B	29	B	70	B	41				53	
6	B	62	B	18	B	70	B	30	B	61	B	42				54	
7	B	70	B	19	B	61	B	31	B	50	B	43				55	
8	B	61	B	20	B	74	B	32	B	115	B	44				56	
9	B	74	B	21	B	115	B	33	B	53	B	45				57	
10	B	101	B	22	B	53	B	34	B	71	B	46				58	
11	B	53	B	23	B	71	B	35	B	68	B	47				59	
12	B	71	B	24	B	53	B	36	B	50	B	48				60	
Sum tellere:				5097		= sum nevner:				5097							
4. Supplerende tekst 7)																	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.																	
<div style="position: absolute; top: 10px; left: 10px; color: blue; font-weight: bold; font-size: 1.2em;"> Rett kopi BIRKENES KOMMUNE </div>																	
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)																
16/6-2017	for Ting Eiendom AS, Ståle Rysstad <i>Ståle Rysstad</i>																
© Seksjonering blanket		Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune															
Side 1 av 3																	

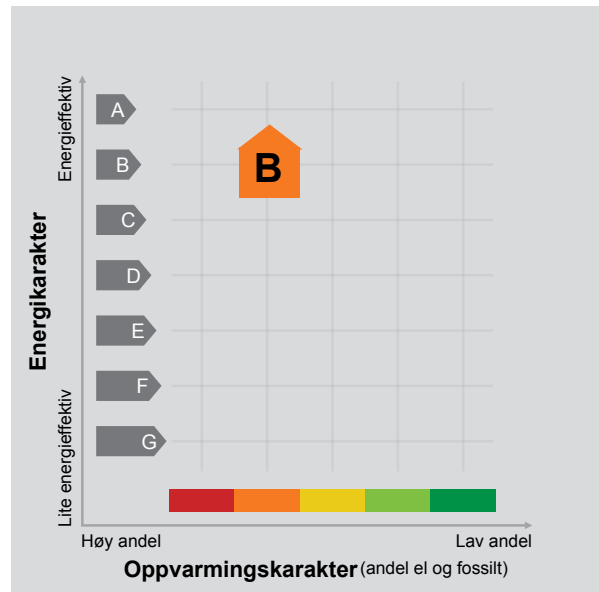
Vedlegg 5 av 16

Plantegning over 2. etasje, BT1, ved seksjonering av
gnr 42, bnr 937 i Lillesand kommune
Oversikt over seksjon 9 til 15
39 seksjoner i sameie



ENERGIATTEST

Adresse	Tingsakerbakken 13
Postnummer	4790
Sted	LILLESAND
Kommunenavn	Lillesand
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	937
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300489140
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-43618
Dato	26.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 8 153 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 153 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 innetemperaturen

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)

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

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

- Redusér innetemperaturen

- Spar strøm på kjøkkenet

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: 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 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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: 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 16: 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.



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 rabbert 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:

Tingsakerbakken 13, 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