

LILESAND

ØVREGATE 28B, 4790 LILLESAND

Lys og lekker toppleilighet nær sentrum med 3 sov., parkering og veranda. Bod og pen fellestomt.



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde i hjertet av Lillesand, nær både sentrum og naturskjønne omgivelser. Her bor du i gangavstand til butikker, kafeer og servicetilbud, samt kort vei til både barne- og ungdomsskole – med trygg skolevei hele veien. Det er også enkel tilgang til populære turområder og badeplasser i nærheten.

Dette er en romslig 4-roms leilighet i byggets 3. etasje, med gjennomgående god planløsning. Leiligheten inneholder entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 3 soverom og bad. Her er det loft med lagring.

Boligen disponerer i tillegg utvendig bodplass og én biloppstillingsplass på felles tomt.

Adresse	Øvregate 28B
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	98 240,-
Totalpris	3 588 240,-
Felleskostnader	Kr 3 530,-
BRA-i/BRA Total	106/120 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Tomt	629 kvm
Soverom	3

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd.
Lillesand
Telefon: 926 38 257
Mail: ib@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

- 4 Salgsoppgave
- 21 Plantegning
- 23 Egenerklæring
- 26 Tilstandsrapport
- 80 Boligkjøperforsikring
- 82 Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 106 kvm
 BRA - e: 14 kvm
 BRA totalt: 120 kvm
 TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
 BRA-e: 14 kvm Bod utvendig i rekke. 3. etasje
 BRA-i: 104 kvm Bod, 3 Soverom, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom.
 4. etasje
 BRA-i: 2 kvm Bod i loftetasjen.

TBA fordelt på etasje

3. etasje
 10 kvm

Ikke målbare arealer

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
 Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
 På grunn av store skjevheter i tak/gulv er arealet omtrentlig. Høydene fra gulv til 1,9 meter variere med flere cm avhengig av hvilket rom som blir oppmålt og hvor i rommet det blir målt. Det var på befaringdagen ikke mottatt kommunale eller seksjonering dokumenter, hele arealet i 3.etasje er derfor ikke medtatt for denne seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens rominndeling/bruken av noen av rom er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelser er satt ut fra dagens bruk.

Godkjente tegninger fra kommunen legges til grunn for lovlighet. Det er flere endringer i romløsningen: Bad og det ene soverommet har byttet plass, det er flere mindre ganger der det nå er en lang sammenhengende gang, dører inn til rommene er flyttet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

629 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområdet er tilrettelagt med parkeringsplass på utsiden for beboer. På fellesområdet er tilrettelagt med et grøntområde og en felles terrasse med sitteplasser, som gir muligheter for utendørs opphold og sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet, i et rolig bolig område i med en kort gangavstand til Lillesand sentrum. Her har du gangavstand til butikk, skole, barnehage og kollektivtransport. Det er et eget fellesareal på eiendommen med en terrasse og beplantning.

Brentemoen skole ligger 300 meter unna (1-7 trinn).
 Lillesand ungdomsskole ligger 1,1 km unna.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Jan Arild Tallaksen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
 Etasjeskiller er av trebjelkelag. Leilighet ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
 Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Leiligheten har en enkel tretrapp. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Godkjente tegninger fra kommunene 8. des 2024 legges til grunn for lovlighet. Det er flere endringer i romløsninger: Bad og det ene soverommet har byttet plass, det er flere mindre ganger der det nå er en lang sammenhengende gang, dører inn til rommene er flyttet.

Innhold

Boligen er endret fra opprinnelige godkjente tegninger. I henhold til de godkjente tegningene er det gjort endringer i planløsningen. Soverom 3, som tidligere var adskilt, er nå åpnet opp og integrert med stuen. Området som tidligere rommet bad og vaskerom er nå omgjort til Soverom 2. Videre er rommet som opprinnelig var merket som Soverom 1 på plantegningen, nå konvertert til bad og vaskerom. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.

Standard

Tilstandsrapport må leses i sin helhet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger med dersom

ikke annet blir avtalt mellom partene. Disse følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Parkering

Det følger med biloppstillingsplass på angitt plass. Det er lagt opp trekkerør for fremtid mulighet for el-billader. Må evt. kostes for kjøpers regning.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

552848

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport utført av Jan Arild Tallaksen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler på bad, og vedovn i stuen.

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A-G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 10 623

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.

Kommunale avgifter utgjør kr. 10 623,- pr. år.

Dette omfatter: Vann, avløp, feiing og eiendomsskatt (kr. 3560,-).

Renovasjon kommer i tillegg og utgjør kr. 3 899,-. Det er installert vannmåler i leiligheten og kommunale avgifter etter forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 3 560

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 770 331

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 081 323

Formuesverdi sekundær år

2023

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Forsikring av bygg, trappevask, brannalarmtjenester, mindre fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3530

SAMEIET

Sameienavn

Øvregate 28

Organisasjonsnummer

921140398

Om sameiet

Det er lov med dyr.

Utgifter deles på alle som eier en seksjon og denne seksjonen har eierandel for sameiet med 22,5%.

D.d. er det ingen avtale på måking av fellesareal.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Britt Hellem

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 158, seksjonsnummer 4 i Lillesand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.01.2006 - Dokumentnr: 121597 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 110/488

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på 5 leiligheter, datert: 13.04.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Veien som blir benyttet inn til sameiet er gang- og sykkelsti.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i regulert område avsatt til bolig under reguleringsplan Områdeplan for sentrum

-Sentrumsplanen, ikrafttredelse 16.11.2016. 6 kvm er deregulert til offentlig eller privat tjenestestyring under reguleringsplan Områderegulering Dovre, ikrafttredelse 11.10.2011.

Sone med angitte særlige hensyn: Bevaring kulturmiljø, brann og eksplosjonsfare, flomfare.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

LOVVERK

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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

87 250,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 340,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

98 240,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 588 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 240

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne eierskifte forsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

09.04.2025





















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EXBO Lillesand

Oppdragsnr.

1006250076

Selger 1 navn

Susann Økland

Gateadresse

Øvregate 28B

Poststed

LILLESAND

Postnr

4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kjell Steinfeldt Lindholm

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250076

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susann Økland	ebc073be3271ea31b4893131 f40bda3c16d2da43	23.03.2025 16:42:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250076

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvregate 28 B, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 gnr. 33, bnr. 158, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 28.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2144

Referansenummer: RY1742

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre byggeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Leilighet ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Leiligheten har en enkel tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

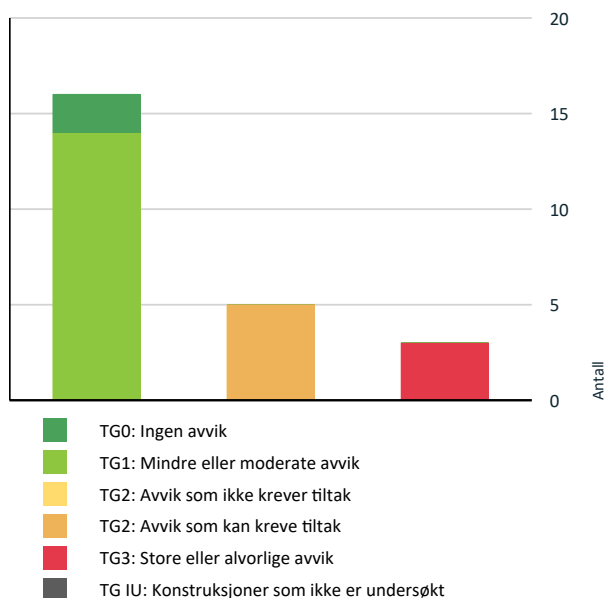
Godkjente tegninger fra kommunen 8 des 2004 legges til grunn for lovlighet.

Det er flere endringer i romløsningen: Bad og det ene soverommet har byttet plass, det er flere mindre ganger der det nå er en lang sammenhengende gang, dører inn til rommene er flyttet.

Mottatte seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk.

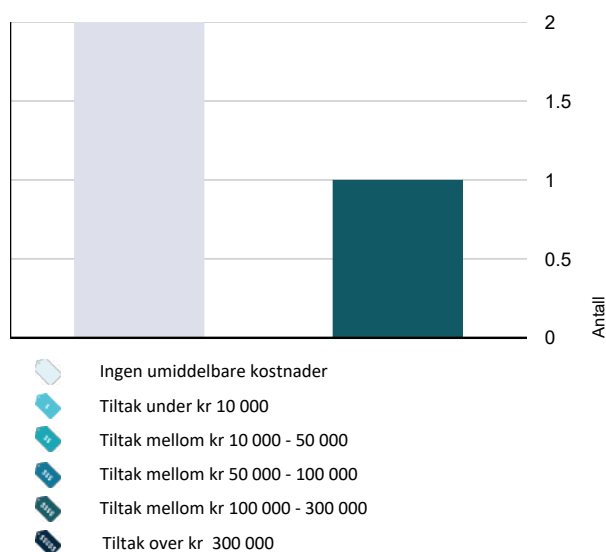
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.

Befaringen er utført 28.3.2025 Klokka 12.00

Det var sol/skyer og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Kommentar

Opprinnelig byggeår er 1928.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre. Eier opplyser at det vil bli utført vedlikehold av balkongen i sommer 2025. Avvik som sprekker i treverket og manglende maling er derfor ikke kommentert.

TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger utført viser over 30 mm gjennom soverommene, gangen og bod.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Leilighet ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.



TG 2 Innvendige trapper

Leiligheten har en enkel tretrapp.

Vurdering av avvik:

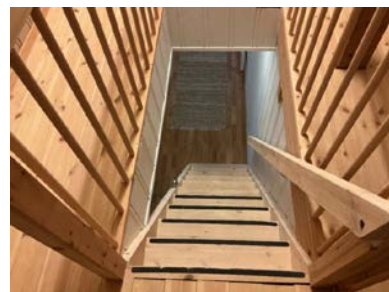
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det gjøres oppmerksom på at trappen er utformet etter de normer som er gjeldende for trapper opp til bod. Dette samsvarer ikke nødvendigvis med krav eller normer for bolig og/eller krav til intern trapp i boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fare for fallskader ved manglende rekkverk.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tett mellom oppkantflis og plate.

Plater av denne typen kan ikke dusjes rett på og vil ikke tåle dagens bruk da med tanke på vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avviket må platene byttes. Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er kun en liten del av gulvet som har motfall, avviket har ingen betydning da det benyttes tett dusjkabinett og badekar.

Kostnad er ikke satt da rommet fungerer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnad er satt for ny membran i våtsoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakgrunn av manglende membran i våtsone med dertil fare for fukt dersom rommet blir tatt i bruk er det gitt tilstandgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny membran må etableres, fare for fukt i tilstøtende rom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni bygget er byttet i forbindelse med renovering av leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstell: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

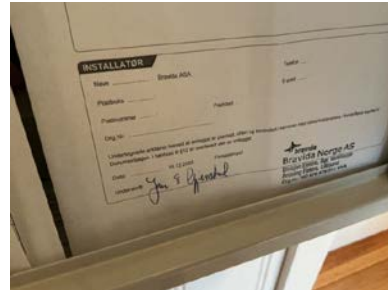
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremvist samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

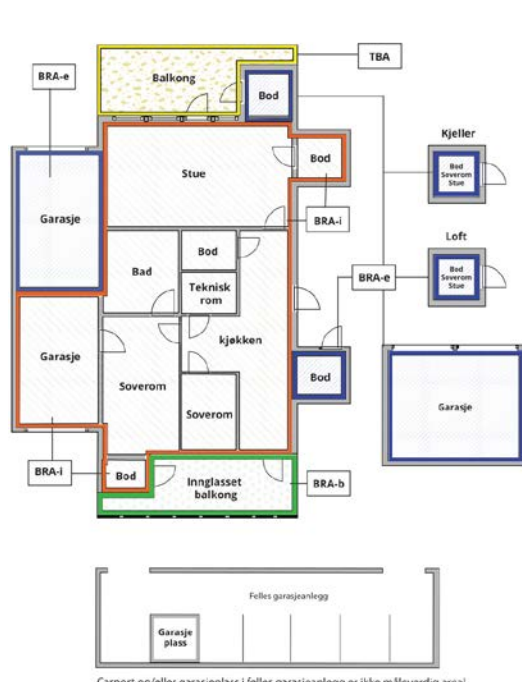
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	2			2		16	18
3. Etasje	104			104	10	22	126
1. etasje		14		14			14
SUM	106	14			10	38	158
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod		
3. Etasje	Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
1. etasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av store skjevheter i tak/gulv er arealet omtrentlig. Høydene fra gulv til 1,9 meter variere med flere cm avhengig av hvilket rom som blir oppmålt og hvor i rommet det blir målt. Det var på befaringsdagen ikke mottatt kommunale eller seksjonering dokumenter, hele arealet i 3. etasje er derfor ikke medtatt for denne seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Godkjente tegninger fra kommunen 8 des 2004 legges til grunn for lovlighet.

Det er flere endringer i romløsningen: Bad og det ene soverommet har byttet plass, det er flere mindre ganger der det nå er en lang sammenhengende gang, dører inn til rommene er flyttet.

Mottatte seksjoneringstegninger stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	33	158		4	12.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øvregate 28 B							
Hjemmelshaver							
Lindholm Kjell Steinfeldt							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	27.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Seksjonering	31.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Bygnings tegninger	31.03.2025		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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 0,6 m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RV1742>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET ØVREGATE 28

Vedtatt i årsmøte
2. mars 2020
I medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Øvregate 28, og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 158 i Lillesand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.01.2006.

Sameiet består av 5 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

Det er fastsatt en samelebrøk for hver eierseksjon. Fastsettelsen av samelebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

Bolig seksjon 1; 1. etasje:	Andel	62/488 utgjør	12,7%
Bolig seksjon 2; 1. etasje:	Andel	64/488 utgjør	13,1%
Bolig seksjon 3; 2. etasje:	Andel	140/488 utgjør	28,7%
Bolig seksjon 4; 3. etasje:	Andel	110/488 utgjør	22,5%
Bolig seksjon 5; Sløyden:	Andel	112/488 utgjør	23,0%

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en samelebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt

selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det innebærer at de skal holdes i bånd eller bur på det området den enkeltes seksjonseier har til sin disposisjon.

3. FELLESKOSTNADER

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

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

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

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

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdør i fellesarealet, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sine vinduer og ytterdør inn til leiligheten, herunder utskifting av disse.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en 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 seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På 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.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder.
Alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Stemmene beregnes som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller 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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dato:

17/4-2020
Kjell Lindolm

Dato:

R. Kåvnes
Randi Kåvnes

Dato:

17/4-2020
Sigrid Knutsen

Dato:

18/4-20
Hanne Kathrine Solli

Dato: 16.4.2020

Jan Erling Tobiassen og Britt Hellem

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET ØVREGATE 28

Møte ble holdt hos Jan og Britt 24.03.2025 klokken 18.00.

Innkalte: Kjell Lindholm, Randi Kåvenes, Bjørn Erik Hansen, Sigrid Knutsen og Jan Erling Tobiassen

Forfall: Randi Kåvenes

FASTE SAKER jf. Eierseksjonsloven og sameiekontrakt/ vedtekter

Sak 01/25 Godkjenning av innkalling v/Britt

Dato for årsmøte ble varslet med en SMS 18. februar. Frist for innmelding av saker til årsmøte ble satt til 8. mars. Ingen saker er innmeldt.

Forslag til vedtak: Innkalling til årsmøte 24.03.25 godkjennes.

Vedtak sak 01/25: *Innkalling til årsmøte 24.03.25 godkjennes.*

Sak 02/25 Årsrapport 2024 v/Britt

Det ble holdt et møte i sameiet , årsmøte 28.04.24

Eierskifte

- Hanne Solli solgte eierseksjon 5 i sløyden til Bjørn Erik Hansen med overtagelse 01.08.24. Leiligheten er leid ut til Lillesand kommune. Den har ikke vært bebodd siden den ble solgt.
- Kjell Lindholm flyttet ut av sin eierseksjon 4 i hovedhuset i august. Ved årsskiftet står leiligheten tom i påvente av oppussing, før den legges ut for salg i 2025.

Vedlikehold og oppgradering av bygningene i 2024

- Renovering av pipene i hovedhuset etter pålegg fra KBR
- Montering av nøkkelskap på hovedhuset for bruk av KBR ved eventuell utrykning
- Inngåelse av avtale om mottak av automatisk brannalarm med KBR
- Befaring ved Antcimex av boder og sløyden etter funn av rotte ekskrementer i bygningen. Antcimex utarbeidet en rapport med anbefalinger for sikring av boder og sløyden. Arbeidet ble gjennomført av Rune Blix;

- Vegger mellom 4 boder ble fjernet/ og erstattet av netting skiller
- Montering av 2 ventiler
- Tetting av gliper/ hull der rotter kunne komme inn
- Takvann ledet bort fra sløyden for å minske tilsig av vann i bodene.
- Råte i hjørnebord på herredshuset skiftet
- Brannvarslings systemet i hovedhuset ble testet i juni v/Agder El-installasjon etter avtale.
- Snøfall førte til utfordringer for sameiet. Snøen var tung og arbeidet med å holde tilganger til leilighetene og boder ble svært krevende og belastende for enkelte av seksjonseierne. Store mengder snø og istapper falt ned i Øvregate og sameiets fellesområder, til fare for folk, biler ol. Under årsmøte i 2024 ble det derfor vedtatt at Hanne og Britt skulle lage et forslag for hvordan vedlikehold av fellesområdet, herunder snømåking kan håndteres. Arbeidet ble ikke gjort på grunn av eierskifte.
- Vinduer i felles området/oppgangen i hovedhuset er malt innvendig på eget initiativ av seksjonseier. Maling er belastet sameiets konto.

Forslag til vedtak: Årsrapport 2024 godkjennes

Vedtak i sak 02/25: Årsrapport 2024 godkjennes

Sak 03/25 Regnskap 2024 v/Jan Erling.

Jan Erling har ivaretatt økonomiansvar for sameiet fra og med 1. juli fordi Hanne solgte sin eierseksjon.

Regnskapet ble gjennomgått.

Vedlegg 1 er utskrift av alle transaksjoner over sameiets bankkonto i 2024.

Vedlegg 2 viser en oppsummering av inntekter og utgifter i 2024.

Det har vært enkelte avvik ved seksjonseiernes måneds innbetalinger. Disse er fulgt opp og korrigert så innbetalingene fra seksjonseierne er riktig for 2024 ved overgangen til 2025.

Ved inngangen til 2024 var saldoen på krone 169 730,66.

Ved inngangen til 2025 var saldoen på krone 54 000.

Forslag til vedtak i sak 03/25: Regnskap for 2024 godkjennes.

Fra møte : Bjørn Erik foreslo å sjekke om vi får rabatt for langt kundeforhold. Dette blir tema ved fornying av forsikringen.

Vedtak sak 03/25 Regnskap for 2024 godkjennes.

Sak 04/25 Valg til styreverv v/Britt

Styret for sameiet har 2 verv som velges årlig, styreleder og økonomiansvarlig. I dag er Britt Hellem styreleder og Jan Erling Tobiassen økonomiansvarlig. Jan og Britt opplever det som uheldig å eie en seksjon sammen og ha hvert sitt verv i styret. Det er ønskelig at andre i sameiet kan fylle vervet som styreleder eller økonomiansvarlig. Årsmøte må sammen finne ut hvordan vervene skal besettes.

Forslag til vedtak: Saken fremmes uten forslag.

Fra møte: Ingen ønsker å gå inn i funksjonen som styreleder eller økonomiansvarlig. Alternativt må tjenestene kjøpes av andre. Jan ble bedt om å fortsette som økonomiansvarlig, Britt ble bedt om å fortsette som styreleder.

Vedtak sak 04/25 Britt fortsetter som styreleder for sameiet og Jan Erling fortsetter som økonomiansvarlig.

Sak 05/25 Budsjett 2025 v/Jan Erling

Forslag til budsjett for 2025 gjennomgås i møte, se vedlegg 3.

Vedlikehold

Sameiet har en avtale med Rune Blix om planlegging og oppfølging av vedlikehold av bygningene som faller inn under sameiets ansvar.

Tiltak som har blitt utsatt på grunn av økonomi er:

- Rehabilitering takrennen i tredje etasje på kvisten til Kjell.
- Maling av verandaer på baksiden av herredshuset .
- Snøfanger på taket til hovedhuset ut mot veien, forutsatt at takkonstruksjonen kan tåle vekten

Prisen for arbeidet over var satt til ca. 75.000 våren 2024 Dette er arbeid som ikke kan utsettes lenger. Britt ber Rune om en tidsplan for vedlikeholdet, som legges frem på årsmøte.

Andre registrerte behov:

- Vinduer er i henhold til vedtekten den enkelte seksjonseiers ansvar å skifte ut. I forkant av årsmøte sjekkes det med jurist hos Huseierne hvordan ansvaret for det ytre vedlikeholdet er, fordi mange av vinduene begynner å se dårlige ut, maling skaller av og treverket er grått.
- Vask av fasadene.
- Fremtidig oppbevaring av sameiets utstyr (snøskuffer, spader, hageredskap ol. som til nå er oppbevart i Kjell sin bod.
- Vedlikehold av fellesarealet /trappeløpet til leilighetene i 2 og 3-etasje.
- Renhold av takrenner.

Fra møte Den enkelte må vedlikeholde sine vinduer, herunder skarper, eventuelt reparerer og maler disse.

Britt lager en oversikt over arbeid som er utført på bygningene som bakgrunn for videre vedlikehold.

Sundsdal har lovet å komme med et tilbud om vedlikeholdsavtale av overrislingsanlegget. Det er svært vanskelig å få svar på henvendelser for oppfølging. Det gjøres forsøk på å kontakte annen navngitt håndverker, dersom vi ikke kommer i mål med Sundsdal.

Vedtak sak 05/25 Britt diskuterer fremdriften av vedlikeholdet med Rune Blix, Og får anbefaling for fremdrift med bakgrunn i hva som haster mest.

Britt innkaller til nytt møte når hun har fått tilstrekkelig informasjon.

Sigrid stiller innerste del av boden for midlertidig oppbevaring av sameiets verktøy for vedlikehold. Jan henger opp nøkkelboks med nøkkel til boden. Koden deles med alle seksjonseierne.

I saksutredningen skrev Britt:

«Dugnad v/Britt.

En snørrik vinter har gitt utfordringer til Sameiet. Det har vært mye å måke, og vi har ikke blitt enige om gode måter å håndtere dette på. *«Etter loven er det boligselskapet – det vil si borettslaget, eierseksjonssameiet eller aksjeselskapet – som har plikt til å vedlikeholde fellesområder i bygningene og på eiendommen.*

Inn under vedlikeholdsansvaret hører blant annet å fjerne farlige istapper og rasfarlig snø fra taket, strø når det er glatt og brøyte tilstrekkelig når det snør. «Se vedlegg 4. hentet fra Huseierne.

«Ingen arbeidsplikt

Verken i boligaksjeselskaper, borettslag eller i sameier kan det vedtas noen plikt til å utføre arbeid på dugnad, sier advokat Line Parelius i Huseiernes Landsforbund. Men selv om ingen kan pålegges arbeidsplikt, kan det besluttes at arbeid skal utføres. Dersom arbeidet settes bort, vil utgiftene måtte dekkes av fellesskapet. I stedet for å sette arbeidet bort, kan det vedtas at de som ønsker å være med å utføre arbeidet kan slippe å betale sin del av kostnadene.

- Forutsetningen må være at det dreier seg om enkelt arbeid vanlige folk kan utføre. Arbeid som krever spesialkompetanse skal overlates til noen som kan det. Det må også settes en realistisk pris på det totale arbeidet som utføres. På den måten sikrer man at de som skal betale ikke belastes med mer enn sin andel av verdien av det arbeidet som er utført, sier advokat Parelius. skal alltid fordeles etter en bestemt nøkkel. Dette gjelder også for utgiftene til arbeidet som utføres på dugnad. I mange lag og sameier er det vanlig å ilegge alle som ikke stiller på dugnad en 'bot' på for eksempel 500 kroner. Riktig fremgangsmåte vil være å fastsette en realistisk pris på hele jobben, fordele den på beboerne etter den vanlige nøkkelen, og la dem som jobber slippe å betale. - Dette kan virke unødig tungvint, men vi ser ofte at de sjablongmessige gebyrene oppfattes som for høye. En fordeling på lik linje med andre felleskostnader vil være riktig, både overfor "hjemmesitterne" og de som deltar på dugnaden, avslutter advokat Line Parelius i Huseiernes Landsforbund.»

Vi må diskutere hvordan vi skal håndtere dette for fremtiden. Situasjonen i vinter var krevende for de som ikke kan måke og de som tok på seg arbeidet.»

Vi må diskuteres hvordan saken skal håndteres videre

Forslag til vedtak: Saken fremmes uten forslag til vedtak.

Vedtak sak 06/25: Saken utsettes til etter eierskifte av Kjell sin leilighet.

Referat

Britt Hellem, styreleder

Referatet godkjennes av

Dato: Underskrift.....

Kjell S. Lindholm

Dato:..... Underskrift.....

Sigrid Knutsen

Dato:..... Underskrift.....

Jan Erling Tobiassen

Dato..... Underskrift.....

Bjørn Erik Hansen

Sameiet Øvregate 28, 4790 Lillesand - organisasjonsnummer 921 140 398 -
kontonummer 2850 11 38322

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET ØVREGATE 28

Møte holdes hos Jan og Britt 24.03.2025 klokken 18.00.

Innkalte: Kjell Lindholm, Randi Kåvenes, Bjørn Erik Hansen, Sigrid Knutsen og Jan Erling Tobiassen

FASTE SAKER jf. Eierseksjonsloven og sameiekontrakt/ vedtekter

Sak 01/25 Godkjenning av innkalling v/Britt

Dato for årsmøte ble varslet med en SMS 18. februar. Frist for innmelding av saker til årsmøte ble satt til 8. mars. Ingen saker er innmeldt.

Forslag til vedtak Innkalling til årsmøte 24.03.25 godkjennes.

Sak 02/25 Årsrapport 2024 v/Britt

Det ble holdt et møte i sameiet , årsmøte 28.04.24

Eierskifte

- Hanne Solli solgte eierseksjon 5 i sløyden til Bjørn Erik Hansen med overtagelse 01.08.24. Leiligheten er leid ut til Lillesand kommune. Den har ikke vært bebodd siden den ble solgt.
- Kjell Lindholm flyttet ut av sin eierseksjon 4 i hovedhuset i august. Ved årsskiftet står leiligheten tom i påvente av oppussing, før den legges ut for salg i 2025.

Vedlikehold og oppgradering av bygningene i 2024

- Renovering av pipene i hovedhuset etter pålegg fra KBR
- Montering av nøkkelskap på hovedhuset for bruk av KBR ved eventuell utrykning
- Inngåelse av avtale om mottak av automatisk brannalarm med KBR
- Befaring ved Antcimex av boder og sløyden etter funn av rotte ekskrementer i bygningen. Anticimex utarbeidet en rapport med anbefalinger som for sikring av boder og sløyden. Arbeidet ble gjennomført av Rune Blix;
 - Vegger mellom 4 boder ble fjernet/ og erstattet av netting skiller
 - Montering av 2 ventiler

- Tetting av gliper/ hull der rotter kunne komme inn
- Takvann ledet bort fra sløyden for å minske tilsig av vann i bodene.
- Råte i hjørnebord på herredshuset skiftet
- Brannvarslings systemet i hovedhuset ble testet i juni v/Agder El-installasjon etter avtale.
- Snøfall førte til utfordringer for sameiet. Snøen var tung og arbeidet med å holde tilganger til leilighetene og boder ble svært krevende og belastende for enkelte av seksjonseierne. Store mengder snø og istapper falt ned i Øvregate og sameiets fellesområder, til fare for folk, biler ol. Under årsmøte i 2024 ble det derfor vedtatt at Hanne og Britt skulle lage et forslag for hvordan vedlikehold av fellesområdet, herunder snømåking kan håndteres. Arbeidet ble ikke gjort på grunn av eierskifte.
- Vinduer i felles området/oppgangen i hovedhuset er malt innvendig på eget initiativ av seksjonseier. Maling er over sameiets konto.

Forslag til vedtak Årsrapport 2024 godkjennes

Sak 03/25 Regnskap 2024 v/Jan Erling.

Jan Erling har ivaretatt økonomiansvar for sameiet fra og med 1. juli fordi Hanne solgte sin eierseksjon.

Regnskapet blir gjennomgått i møte.

Vedlegg 1 er utskrift av alle transaksjoner over sameiets bankkonto i 2024.

Vedlegg 2 viser en oppsummering av inntekter og utgifter i 2024.

Det har vært enkelte avvik ved seksjonseiernes måneds innbetalinger. Disse er fulgt opp og korrigert så innbetalingene fra seksjonseierne er riktig for 2024 ved overgangen til 2025.

Ved inngangen til 2024 var saldoen på krone 169 730,66.

Ved inngangen til 2025 var saldoen på krone 54 000.

Forslag til vedtak i sak 03.25: Regnskap for 2024 godkjennes.

Sak 04/25 Valg til styreverv v/Britt

Styret for sameiet har 2 verv som velges årlig, styreleder og økonomiansvarlig. I dag er Britt Hellem styreleder og Jan Erling Tobiassen økonomiansvarlig. Jan og Britt opplever det som uheldig å eie en seksjon sammen og ha hvert sitt verv i styret. Det er ønskelig at andre i Sameiet kan fylle vervet som styreleder eller økonomiansvarlig. Årsmøte må sammen finne ut hvordan vervene skal besettes.

Forslag til vedtak: Saken fremmes uten forslag.

Sak 05/25 Budsjett 2025 v/Jan Erling

Forslag til budsjett for 2025 gjennomgås i møte, se vedlegg 3.

Vedlikehold

Sameiet har en avtale med Rune Blix om planlegging og oppfølging av vedlikehold av bygningene som faller inn under sameiets ansvar.

Tiltak som har blitt utsatt på grunn av økonomi er:

- Rehabilitering takrennen i tredje etasje på kvisten til Kjell.
- Maling av verandaer på baksiden av herredshuset .
- Snøfanger på taket til hovedhuset ut mot veien, forutsatt at takkonstruksjonen kan tåle vekten

Prisen for arbeidet over var satt til ca. 75.000 våren 2024 Dette er arbeid som ikke kan utsettes lenger. Britt ber Rune om en tidsplan for vedlikeholdet, som legges frem på årsmøte.

Andre registrerte behov:

- Vinduer er i henhold til vedtekten den enkelte seksjonseiers ansvar å skifte ut. I forkant av årsmøte sjekkes det med jurist hos Huseierne hvordan ansvaret for det ytre vedlikeholdet er, fordi mange av vinduene begynner å se dårlige ut, maling skaller av og treverket er grått.
- Vask av fasadene

- Fremtidig oppbevaring av sameiets utstyr (snøskuffer, spader, hageredskap ol. som til nå er oppbevart i Kjell sin bod.
- Vedlikehold av fellesarealet /trappeløpet til leilighetene i 2 og 3-etasje
- Renhold av takrenner

06/25: OPPFØLGING AV ÅRSMØTESAK 6/24 v/ Britt

I Saksutredningen skrev Britt:

«Dugnad v/Britt.

En snørik vinter har gitt utfordringer til Sameiet. Det har vært mye å måke, og vi har ikke blitt enige om gode måter å håndtere dette på. *«Etter loven er det boligselskapet – det vil si borettslaget, eierseksjonssameiet eller aksjeselskapet – som har plikt til å vedlikeholde fellesområder i bygningene og på eiendommen.*

Inn under vedlikeholdsansvaret hører blant annet å fjerne farlige istapper og rasfarlig snø fra taket, strø når det er glatt og brøyte tilstrekkelig når det snør. «Se vedlegg 4. hentet fra Huseierne.

«Ingen arbeidsplikt

Verken i boligaksjeselskaper, borettslag eller i sameier kan det vedtas noen plikt til å utføre arbeid på dugnad, sier advokat Line Parelius i Huseiernes Landsforbund. Men selv om ingen kan pålegges arbeidsplikt, kan det besluttes at arbeid skal utføres. Dersom arbeidet settes bort, vil utgiftene måtte dekkes av fellesskapet. I stedet for å sette arbeidet bort, kan det vedtas at de som ønsker å være med å utføre arbeidet kan slippe å betale sin del av kostnadene.

- Forutsetningen må være at det dreier seg om enkelt arbeid vanlige folk kan utføre. Arbeid som krever spesialkompetanse skal overlates til noen som kan det. Det må også settes en realistisk pris på det totale arbeidet som utføres. På den måten sikrer man at de som skal betale ikke belastes med mer enn sin andel av verdien av det arbeidet som er utført, sier advokat Parelius. skal alltid fordeles etter en bestemt nøkkel. Dette gjelder også for utgiftene til arbeidet som utføres på dugnad. I mange

lag og sameier er det vanlig å ilegge alle som ikke stiller på dugnad en 'bot' på for eksempel 500 kroner. Riktig fremgangsmåte vil være å fastsette en realistisk pris på hele jobben, fordele den på beboerne etter den vanlige nøkkelen, og la dem som jobber slippe å betale. - Dette kan virke unødig tungvint, men vi ser ofte at de sjablongmessige gebyrene oppfattes som for høye. En fordeling på lik linje med andre felleskostnader vil være riktig, både overfor "hjemmesitterne" og de som deltar på dugnaden, avslutter advokat Line Parelius i Huseiernes Landsforbund.»

Vi må diskutere hvordan vi skal håndtere dette for fremtiden. Situasjonen i vinter var krevende for de som ikke kan måke og de som tok på seg arbeidet.»

Vi må diskuteres hvordan saken skal håndteres videre

Forslag til vedtak: Saken fremmes uten forslag til vedtak.

Velkommen til møte!

Med vennlig hilsen

Britt Hellem, styreleder

Vedlegg:

1. Utskrift av konto 2050 11 38322
2. Regnskap 2024
3. Budsjettforslag 2025

Sameiet Øvregate 28, 4790 Lillesand - organisasjonsnummer 921 140 398 -
kontonummer 2850 11 38322

Inntekter og Andelsinnbetalinger 2024

	Månedsløp	Årsbeløp	Eierandel	Merknad
Seksjon 1 v/ Kåvenes	1 992	23 904	12,7	
Seksjon 2 v/ Knutsen	2 055	24 660	13,1	
Seksjon 3 v/ Tobiassen og Hellem	4 502	54 024	28,7	
Seksjon 4 v/ Linholm	3 530	42 360	22,5	
Seksjon 5 v/ Solli	3 608	25 256	23	Tom juli
Seksjon 5 v/ Hansen	3 608	18 040	23	Fom august
SUM		188 244		

Utgifter 2024

Bilag	Vare	Beløp	Merknad
3	Utbedring av pipe Herredshuset, Pipefix	93 928	
4	Nøkkelboks for KBR Herredshuset	12 062	
5	Vask av 3 vinduer fellesareal utendørs, Elite	177	
6	Utbedring av pie Herredshuset, Pipefix	48 125	
7	Snørydding med traktor	2 719	
9	Medlemskap Huseeierne	2 130	
10	Behandlingsgebyr pipirenovasjon Lillesand kommune	2 700	
11	Skadedyrkontroll Anticimex	2 625	
12	Varmeovn til bruk på fellesareal ved fare for frost	728	
14	Husvask	399	
15	Etterbetaling til Frende forsikring	2 557	
16	Godtgjøring regnskapsansvarlig	1 500	Solli halvt år
17	Maling fellesareal vindu	219	
18	Abonnement kobling til KBR	3 687	600 pr. Måned
19	Montering av brannvarslings sytem, Agder Ei-installasjon	7 293	
20	Utbedring av boder, Rune Blix	95 188	
21	Sprinkel alarm Addsecure	861	
22	Forsikring Frende	26 795	
23	Vindusvask 3 vinder fellesområde	188	
24	Snøskuffer	3 063	
	SUM	306 944	

Inntekter og andelsinnbetalinger 2025

	Månedsløp	Årsbeløp	Eierandel	Merknad
Seksjon 1 v/ Kåvenes	1 992	23 904	12,7	
Seksjon 2 v/ Knutsen	2 055	24 660	13,1	
Seksjon 3 v/ Tobiassen og Hellem	4 502	54 024	28,7	
Seksjon 4 v/ Linholm	3 530	42 360	22,5	
Seksjon 5 v/ Hansen	3 608	43 296	23,0	
SUM		188 244		

Budsjett 2025

	Inntekt	Utgift
Saldo 31.12.24	54 000	
Månedsbetaling seksjonseiere	188 244	
Vask av 3 vinduer fellesareal utendørs, Elite		1 200
Medlemskap Huseeierne		2 000
Freunde forsikring		30 000
Årsabonnement brannalarm KBR		7 500
Årlig sjekk overrissing Herredhuset		
Avtale sjekk av brannvarslingssystem Add secure, Agder EI-installasjon		3 000
Godtgjør styreleder		5 000
Godtgjøring økonomiansansvarlig		3 000
Vedlikehold		
SUM	242 244	51 700

Emne: Re: Rekvisisjon info forretningsfører - 1006250076
Dato: tirsdag 8. april 2025 kl. 19:59:07 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Britt Hellem
Til: Kjetil Hansson

Jeg får tatt det i morgen tidlig. Mvh Britt Hellem

Sendt fra Outlook for iOS

From: Kjetil Hansson <kjetil@exbo.no>
Sent: Tuesday, April 8, 2025 1:51:11 PM
To: Britt Hellem <britt.hellem@hotmail.com> <britt.hellem@hotmail.com>
Subject: Rekvisisjon info forretningsfører - 1006250076

Heil

Har du mulighet til å fylle ut denne her?
 Hvis du har fått denne tilsendt tidligere må du bare se bort ifra denne mailen.

Megleropplysninger på Øvregate 28B - gnr. 33, bnr. 158, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Lillesand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kjell Steinfeldt Lindholm	Øvregate 28 B, 4790 Lillesand	24.11.1940

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	BRITT	HELLEM	
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	62		
Sameiets org.nr:	921 140 398	Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	Ja ☒ Nei ☐	Port - ut beilig over gaten. Ikk noen betydning for sameiet	
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Ja ☐ Nei ☒
Forsikring for sameiet	Frende forsikring		
Har sameiet hussoppforsikring?	Ja ☐ Nei ☒		

Parkering og garasje						
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja Nei		Plassens nummer:		Sjekk planlegging for seksjonen
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Se over, kommunen har dokumentene				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		Ja Nei ☒		Evt. ekstra kostnad:		
Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja Nei				
Fremleie/godkjenning						
Er fremleie tillatt?		☒ Ja Nei		Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		Ja ☒ Nei				
Lån, andel fellesgjeld og formue						
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1		—				
2		—				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			Ja Nei		—	
		—				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr				
Har sameiet formue?		Ja ☒ Nei	Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.		3530	Er det restanse?		Ja Nei	
Forfallsdato:		Måntlig				
Avregnes fellesutg.?		Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		Ja ☒ Nei	xx
Hvis ja, ny fellesutgift:			Når trer eventuell endring i kraft?			
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:		—	Seksjonens renteutgifter kr:		—	

* el-bil lading. Ved hull/skifer legging av parkeringsområdet for leiligheten ble det lagt ned et rør for at eier skal kunne trekke strømledning for egen regning.

xx Avgjørelse på årsmøte ved behov

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	Ja	☒ Nei	
Tas det et gebyr for opplysningene?	Ja	☒ Nei	
Eventuelle andre gebyrer:			
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Får kommer i årsmøte papirkasse, gammel bygningsskisse som tenger fort- løpende vedlikehold. Ingen vaktmestertjeneste eller avtaker om snømåling og annet forfallende arbeid på fellesarealene. For Britt Hellem			

Lillesand 9.4.2025
 Sted, dato

Britt Hellem
 Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post post@exbo.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Exbo avd. Lillesand

Kjetil Hanson



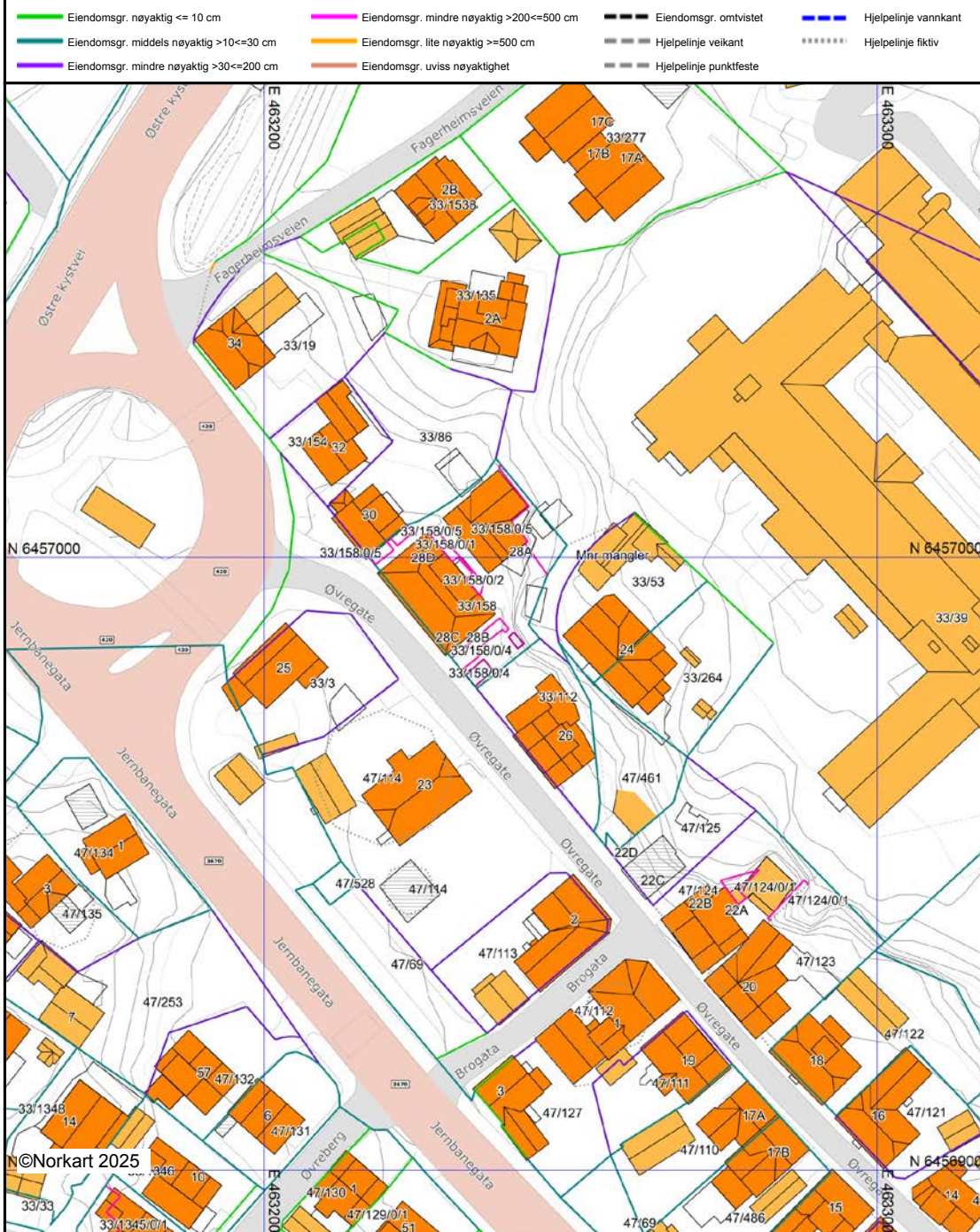
Lillesand kommune

Grunnkart

Eiendom: 33/158/0/4
Adresse: Øvregate 28B
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



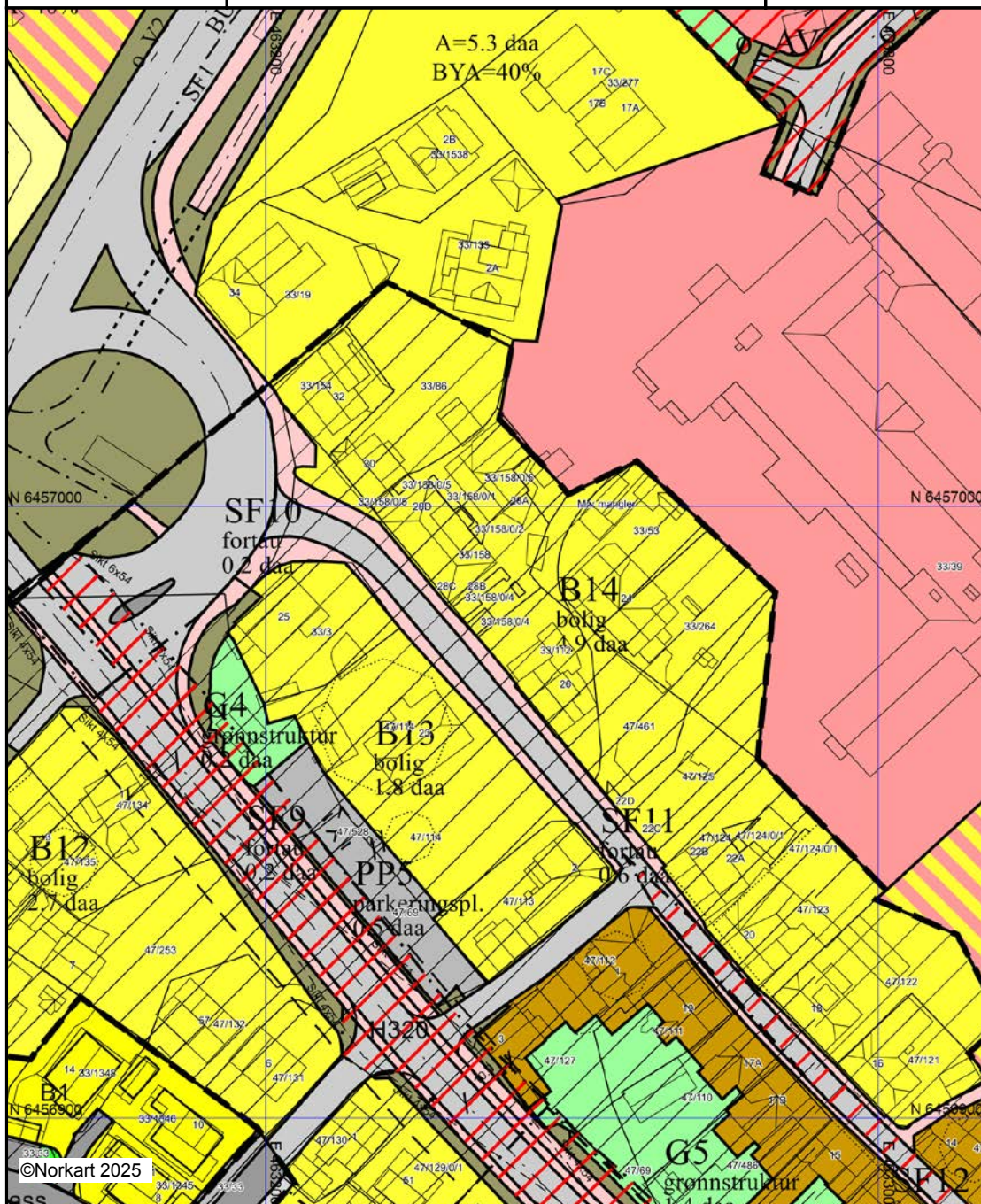
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 33/158/0/4
Adresse: Øvregate 28B
Dato: 13.03.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



Lillesand
kommune

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	33	Bruksnr.	158	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse:	Øvregate 28B, 4790 LILLESAND								

	Ja	Nei
Foreligger det ferdigattest for bygningen(e)	☒	☐
Foreligger det midlertidig brukstillatelse for bygningen(e)	☐	☐
Kommentarer:		

Andre opplysninger

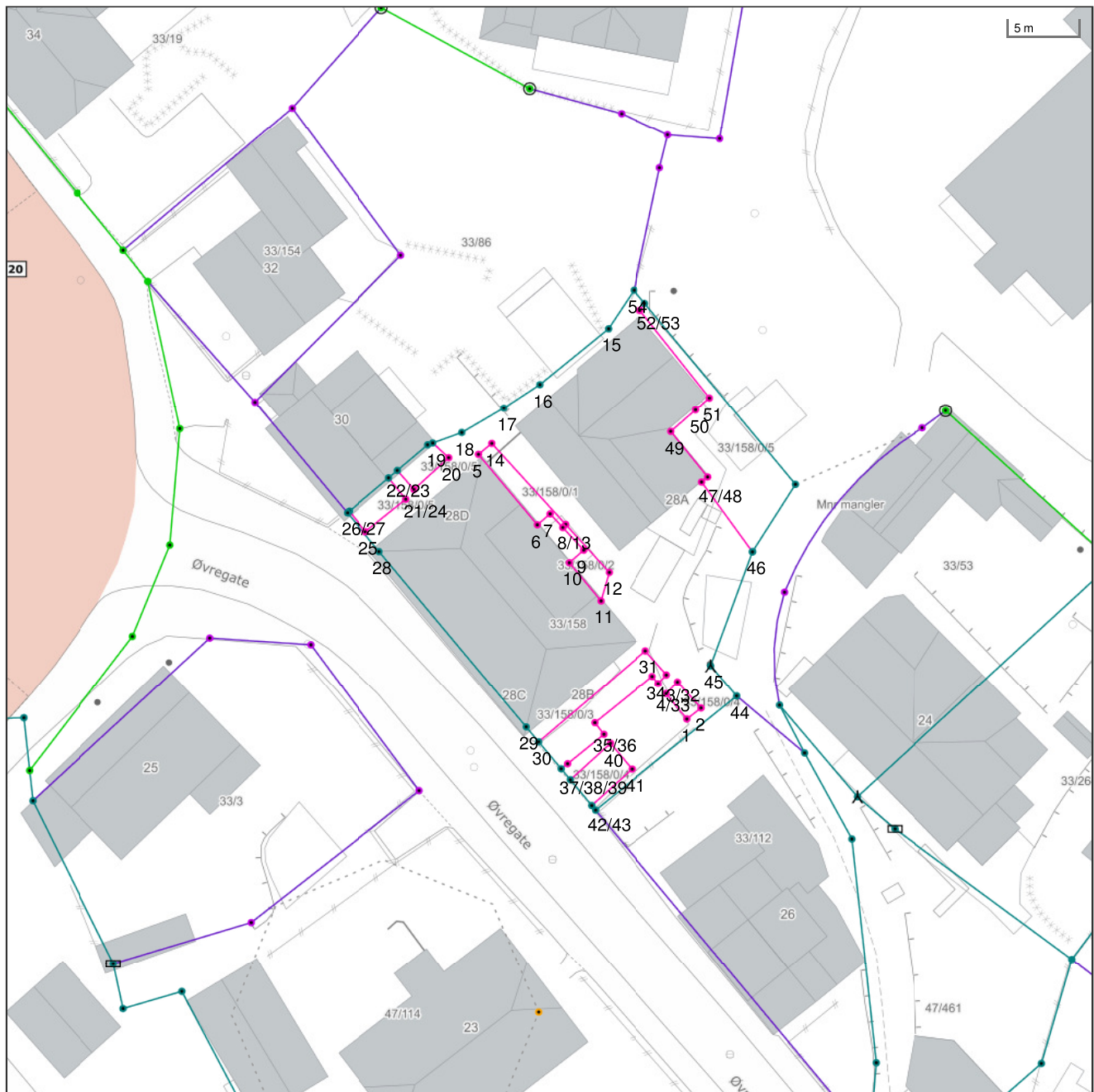
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eiendomskart for eiendom 4215 - 33/158//4

Teig 1 av 3 (hovedteig)

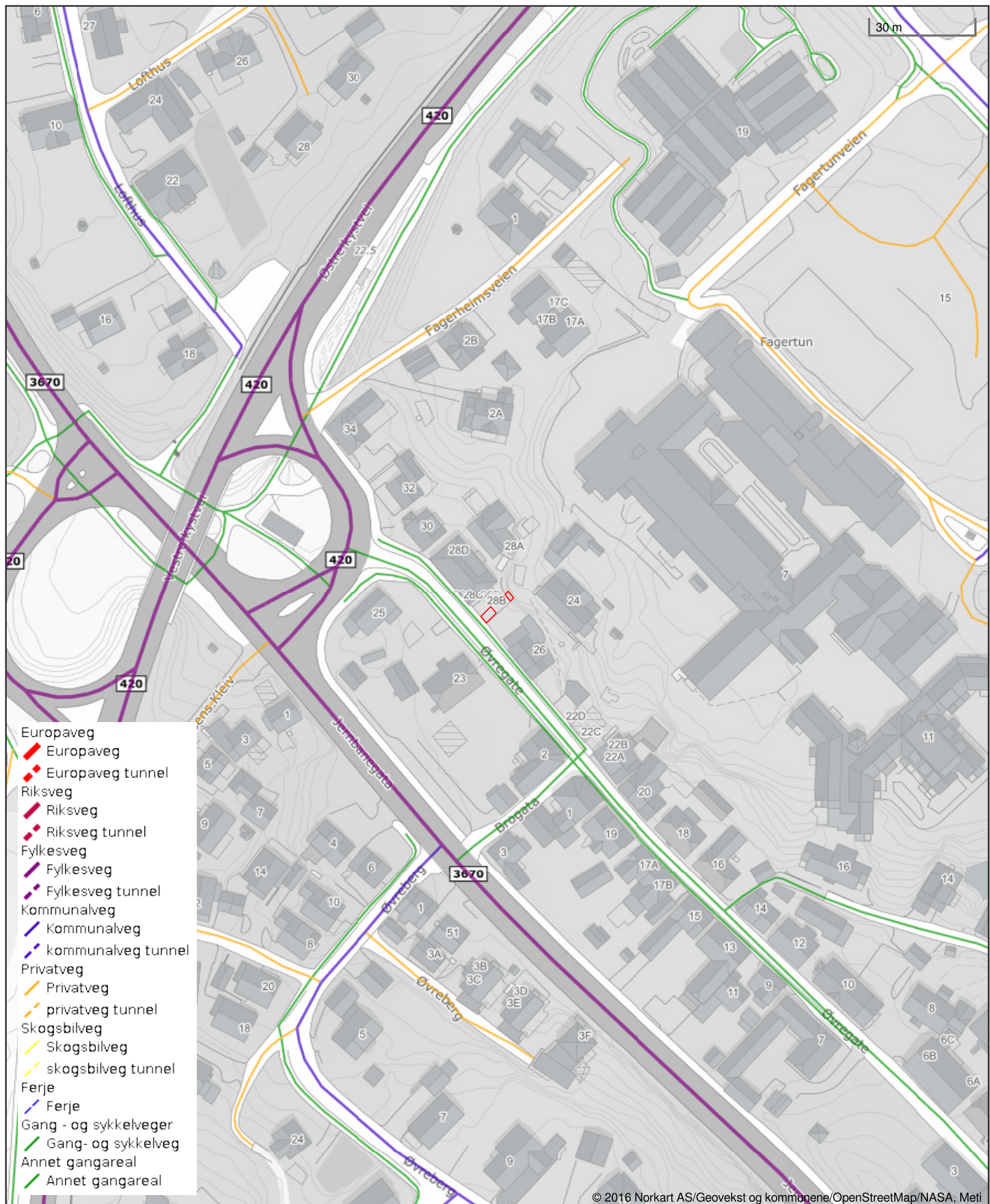


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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



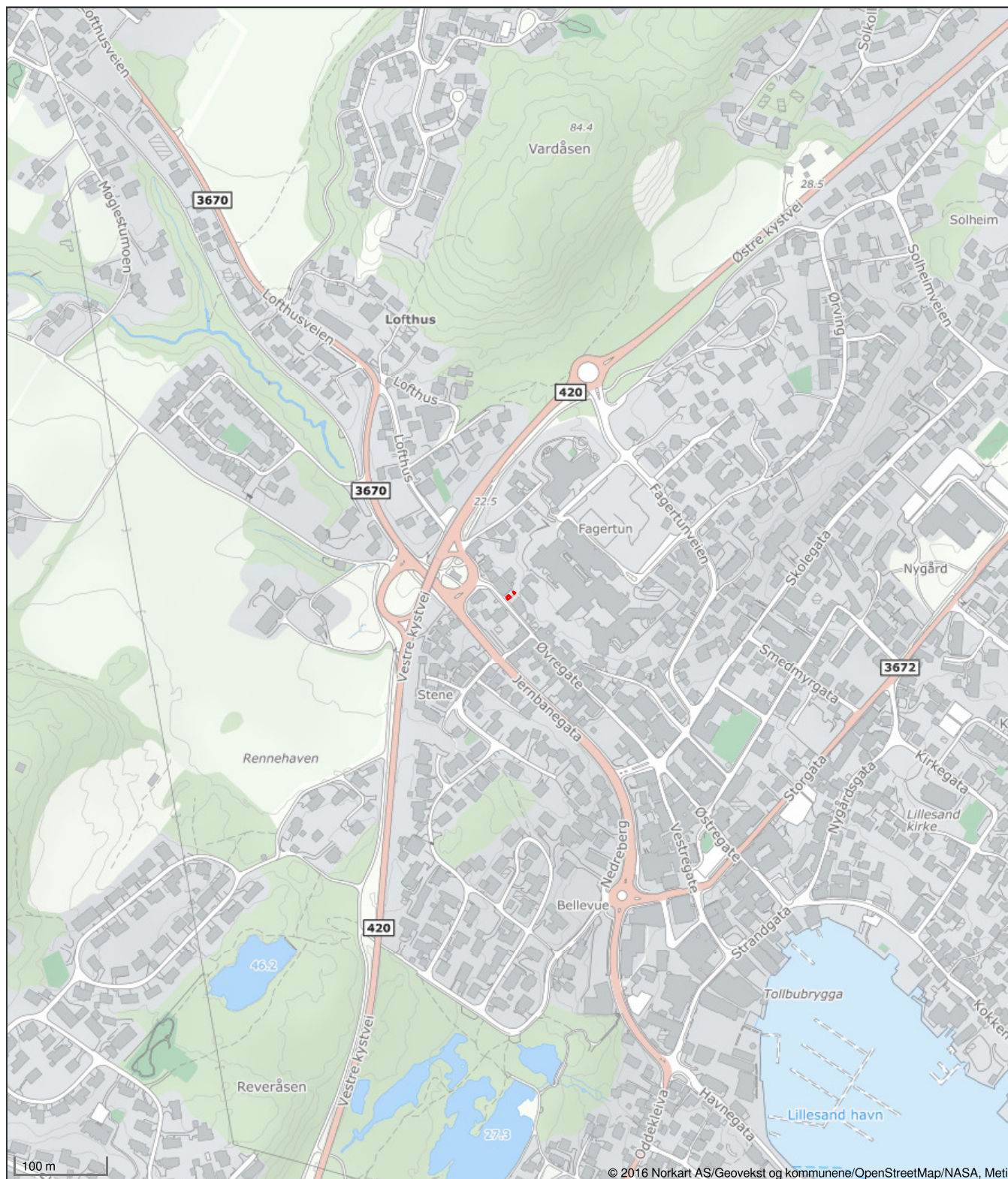
Vegstatuskart for eiendom 4215 - 33/158//4



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.



Oversiktskart for eiendom 4215 - 33/158//4



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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 5 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 200**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.



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.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi unner ingen å stå alene

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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

