

FLEKKEFJORD

ANDERS BEERS GATE 10, 4400 FLEKKEFJORD

Innbydende 3-roms leilighet fra 2009 i sentrum | Terrasse | God standard | Heis til 3.etg | P-plass



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Vi har gleden av å presentere denne lyse og innbydende leiligheten midt i sentrum! Velkommen til Anders Beersgate 10.

Her bor du med umiddelbar nærhet til byens tilbud, med butikker, kaféer, restauranter og øvrige sentrumsfasiliteter like i nærheten. Bygget er fra 2009, og det er heis opp til 3. etasje. I umiddelbar nærhet finner du bl.a. dagligvarebutikk, hotell, kiosk, restauranter m.m. Det er også kort gange til kjøpesenteret Alti Flekkefjord med butikker og servicetilbud.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard. Heis til 3. etasje.

Arealeffektiv planløsning med følgende innhold:
Fjerde etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom/bod.

Det medfølger også ekstern bod på ca. 5 m² i felles bodanlegg. Parkering i lukket anlegg.

Velkommen til visning!

Adresse	Anders Beers gate 10
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	75 840,-
Totalpris	3 065 840,-
Felleskostnader	Kr 2 400,-
BRA-i/BRA Total	76/81 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Tomt	703.8 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Kai Birger Amundsen
Eiendomsmegler Exbo avd.
Flekkefjord
Telefon: 911 57 935
Mail: kba@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Flekkefjord
Brogaten 18
4402 FLEKKEFJORD
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
27	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
48	Energiattest
53	Nabolagsprofil
56	Referat fra sameiemøte
60	Vedtekter for sameiet
70	Protokoll årsmøte
75	Boligkjøperforsikring
77	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje 4. etasje

BRA-i: 76 kvm. Entré, gang, 2 soverom, teknisk rom/
bod, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm. Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasser er ca. oppmålt.

Bod er opplyst til å være i underkant av 5 kvm og ligger i felles bod område.

Lovlighet:

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Det er noe endring på planløsning ved kjøkken hvor vegg er erstattet med åpen løsning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

703.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er hovedsakelig opparbeidet med bebygd areal. Det er utgang til en veranda fra stue/kjøkken, som disponeres av seksjonen.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet midt i Flekkefjord sentrum. Her bor man med det meste byen har å by på like utenfor døren, samtidig som sjø, bryggekant og hyggelige turområder er lett tilgjengelig. I

umiddelbar nærhet finner du blant annet KIWI Flekkefjord, og like over gaten ligger Grand Hotell. Det er også kort gange til Alti Flekkefjord med butikker og servicetilbud.

Flekkefjord sentrum byr på et hyggelig bymiljø med nisjebutikker, bakerier, kaféer og restauranter, flere av dem langs elva og bryggeanten. Like i nærheten finner du også den historiske Hollenderbyen med sin karakteristiske trehusbebyggelse. For kulturinteresserte ligger Flekkefjord Kultursenter Spira en kort spasertur unna, med blant annet kino, bibliotek, konserter og andre kulturtilbud. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en enkel hverdag hvor bilen i stor grad kan stå parkert, med byliv, handel og servicetilbud innenfor kort gangavstand.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Leif Arne Vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Erik Ingebrethsen Nagy

Innhold

Fjerde etasje: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom/bod.

Utgang til terrasse på ca. 16 m². Det medfølger også ekstern bod på ca. 5 m² i felles bodanlegg.

Det er noe endring på planløsning ved kjøkken hvor vegg er erstattet med åpen løsning.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven.

Leiligheten ligger i ett etablert område for bolig i Flekkefjord sentrum. Ligger med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

Ligger i 4 etasje med 2 soverom og romslig stue/kjøkken.

Veranda utenfor stue.

Leiligheten er etablert i ett kompleks med flere andre leiligheter.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales el-tilsyn av elektrisk anlegg.
- Benkeplate kjøkken har svellinger.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Sentral beliggenhet i sentrum av Flekkefjord.
- Nærhet til alle sentrumsfasiliteter, skoler og idrettsplass.
- Romslig stue/kjøkken.
- 2 soverom
- Ekstern bod i felles anlegg.
- Det er installert heis opp til 3 etasje.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnastakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.
Lykke til på visning.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Internett dekkes av felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass hvor det også er lagt opp til lading (ikke installert). Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne

boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, 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.

Det er forventet følgende kostnader i sameiet:

- Maling av bygget.
- Montering av snøfangere.
- Div. brannsikring i kjeller.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke gul D - Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven og kan fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Din andel av kommunale avgifter dekkes av fellesutgiftene.

Eiendomsskatt faktureres likevel til hver enkelt seksjon og utgjorde for 2025 kr. 3 698,- i året.

Eiendomsskatt

Kr 3 698

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 612 565

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 450 261

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger

dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, daglig drift, internett.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2400

Andel fellesformue

Kr 123 198

Andel fellesformue dato

17.08.2026

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Gnr 203 Bnr 49 i Flekkefjord v/ Ken Caswell

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ny eier krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 49, seksjonsnummer 15 i Flekkefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

2005/105434-1/200 21.06.2005 ERKLÆRING/
AVTALE

Rettighetshaver: GLITRE NETT AS

ORG.NR: 982 974 011

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4207 GNR: 203 BNR: 49 FNR: 0
SNR: 1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest i kommunens arkiver datert 30.10.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.10.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for beboelse.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke SEFRAK-registrert per 27.08.2026.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.

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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

75 840,00 (Omkostninger totalt)

3 065 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 840

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 ikke tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva. 0,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 708,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kai Birger Amundsen

Eiendomsmegler Exbo avd. Flekkefjord

kba@exbo.no

Tlf: 911 57 935

Exbo avd. Flekkefjord, Brogaten 18

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

27.08.2026





Velkommen til visning

- husk å melde deg på



exbo

Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

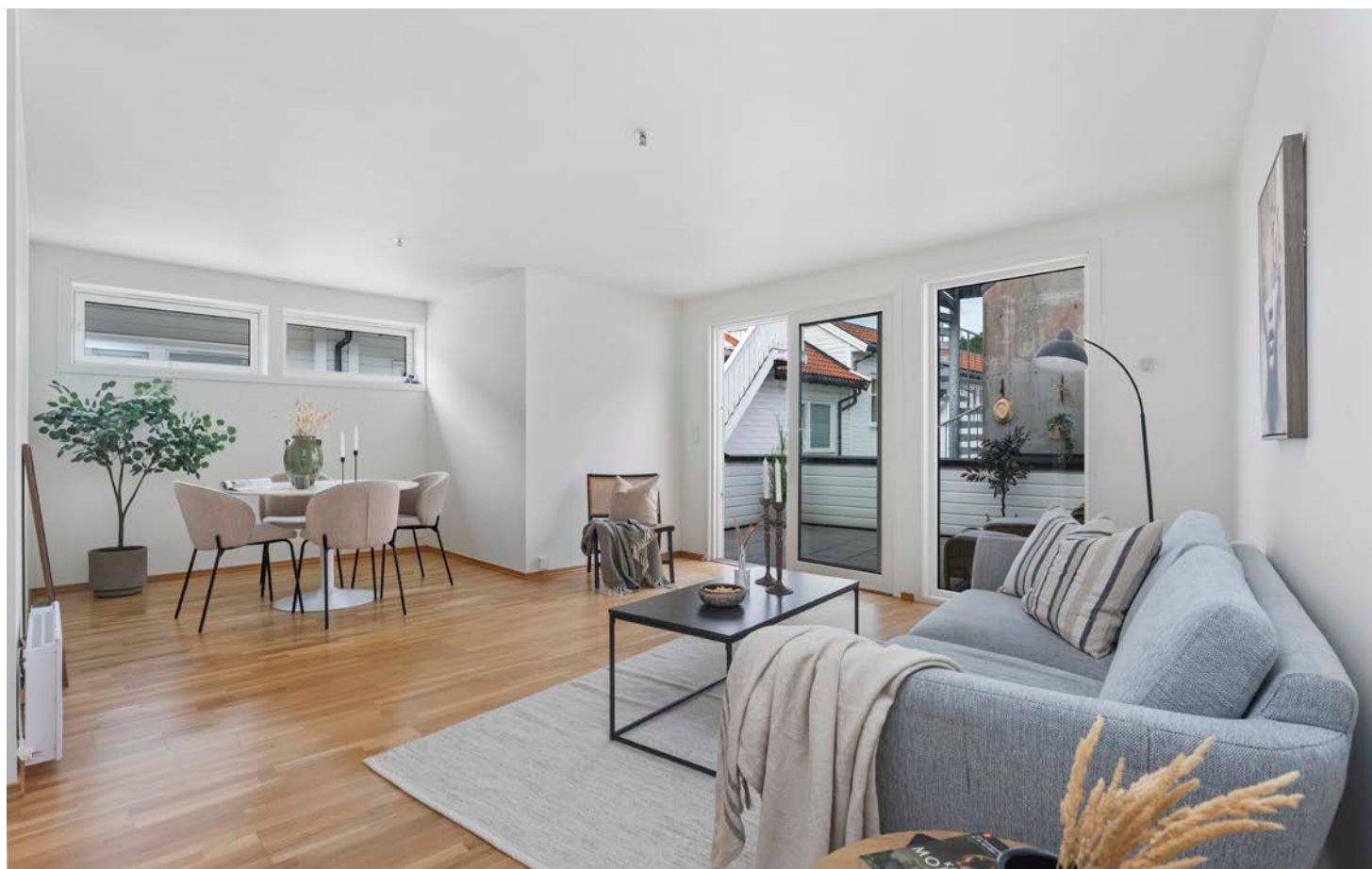
Visning

Ta kontakt for å avtale visning

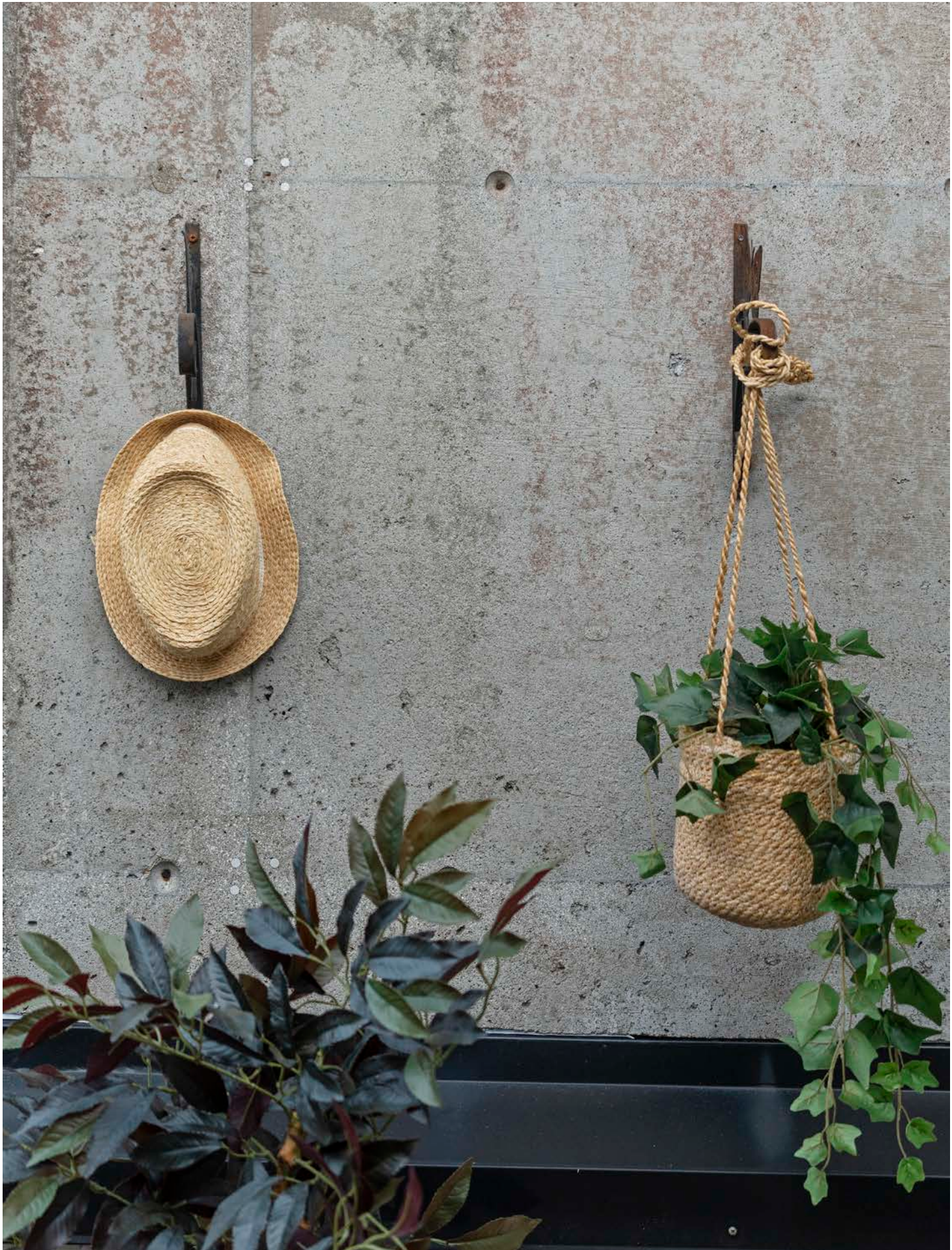
Visningspåmelding



Velkommen til en planlagt visning!



























Velkommen til visning

- husk å melde deg på



exbo

Meld deg på visning ved å klikke på knappen "Visningspåmelding" som du finner under bildet av megleren.

Bestill prospekt fra tilbyder
Avdelingens hjemmeside
Visningspåmelding

Visning

Ta kontakt for å avtale visning

Visningspåmelding



Velkommen til en planlagt visning!

exbo



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



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Anders Beers gate 10, 4400 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 203, bnr. 49, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 20835-2119

Referansenummer: EH3893

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Lindesnes Takst AS



Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i ett etablert område for bolig i Flekkefjord sentrum. Ligger med umiddelbar nærhet til alle sentrumsfasiliteter.

Ligger i 4 etasje med 2 soverom og romslig stue/kjøkken. Veranda utenfor stue.

Leiligheten er etablert i ett kompleks med flere andre leiligheter.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales el-tilsyn av elektrisk anlegg.
- Benkeplate kjøkken har svellinger.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Sentral beliggenhet i sentrum av Flekkefjord.
- Nærhet til alle sentrumsfasiliteter, skoler og idrettsplass.
- Romslig stue/kjøkken.
- 2 soverom
- Ekstern bod i felles anlegg.
- Det er installert heis opp til 3 etasje.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

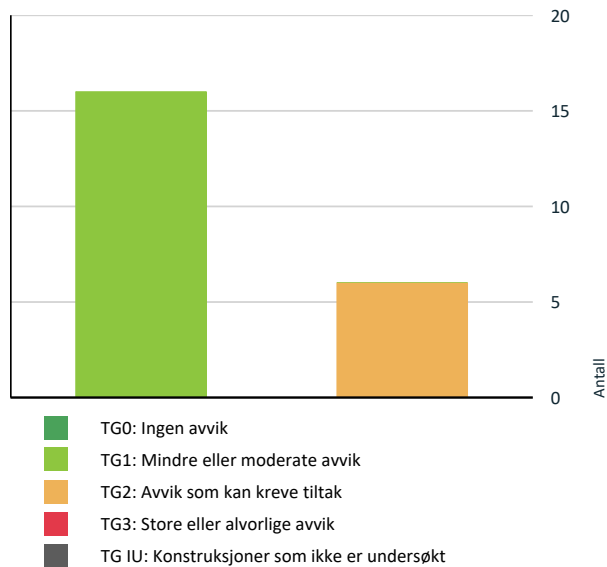
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er noe endring på planløsning ved kjøkken hvor vegg er erstattet med åpen løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 4 > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 4 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2009

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Leilighetskompleks bygget i 2009.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår.
Normal slitasje.

Ytterdører

Beskrivelse

Malt hoveddør og skyvedør til veranda.
Dører er ok med normal slitasje.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda utenfor stue med betongheller.
Rekkverk med høyde 95 cm.
Eventuelle underliggende tettesjikt er skjult og ikke vurdert. Ansees som felles ansvar for komplekset.

Vurdering av avvik:

- Deler av stålbeslag topp rekkverk har rustne overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Vurdere å skifte stålbeslag.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.
Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulver.
Enkelte små glipper i skjøter registrert men ellers normal slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og himling.
Normal slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Ukjent etasjeskille.
Ved punktsjekk av høyder er det ikke påvist avvik annet enn ca. 10 mm høydeavvik gjennom etasjen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lettdører fra byggeår.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke påvist eller opplyst om skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Teknisk rom / vaskerom med installasjoner som rør i rør system, VVS tank og opplegg vaskemaskin.
Sluk etablert i rommet med ok fall og ikke påvist fuktproblematikk i overflater i rommet.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2009 med fliser på gulv og vegg.

ETASJE 4 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjikt i våtrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av membran og tettesjikt ikke kan verifiseres. Det er ikke registrert forhold som tilsier skade ved befaringen

ETASJE 4 > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg samt malt innvendig himling.

ETASJE 4 > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med fall på 10 mm fra topp flis ved dør mot topp slukrist under dusjkabinett.
Oppkant ved dør på ca 35 mm.
Det er lite fall i dusjsone etter forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det er målt ca. 10 mm fall fra dørterskel til topp slukrist. Fallforholdene tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger. Badet fungerer med dagens bruk, men videre bruk av dusjkabinett anbefales. Ved ønske om dusj direkte på gulv må fallforholdene utbedres og gulvkonstruksjonen oppgraderes med tilfredsstillende tettesjikt.

ETASJE 4 > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk under dusjkabinett med synlige smøremembran.
Membran er 17 år gammel og har oppnådd en alder hvor skjulte tettesjikt har ukjent fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Membransystem er 17 år og det kan ikke utelukkes fornyinger av tettesjiktet de neste årene.
Normal levetid på slike skjulte tettesjikt er opp mot 25 år.

ETASJE 4 > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Servant med underskap , vegghengt toalett samt dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

ETASJE 4 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra bad styres ifølge eier via kjøkkenvifte.

ETASJE 4 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot yttervegg og garderobeinnredning soverom.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.
Det er installert dusjkabinett med tette vegger og det er lite /ingen vannbelastning mot vegger.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av komfyr.
Det anbefales å montere Waterguard i benkeskap for varsling av eventuelle lekkasjer rundt installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svellinger i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Skifte ut benkeplate ved behov .

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut . Er også endel av avtrekk fra baderom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.
Sentral plassert i bod med etablert drenasjehull.
Stoppekran etablert inne i sentral for rør i rør system.

TGI Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toalett.
Lufting antatt felles med andre enheter.

TGI Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TGI Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VVS tank fra 2009 på ca. 200 liter plassert i teknisk rom/vaskerom med avrenning til sluk.
Koblet stikkontakt.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i bod med ok Kursoversikt.
Det er ikke utført arbeider på anlegget etter 2009.

Bemerk at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse på dette området og det er kun foretatt visuell gjennomgang av overflater.
Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat er eldre og det mangler røykvarsler.

Tilstandsrapport

Sprinkleranlegg montert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde. Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å foreta en utvidet el-sjekk på el-anlegg gjennom forskrifter NEK 405 2-3, hvert 5 år eller ved eierskifte.

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

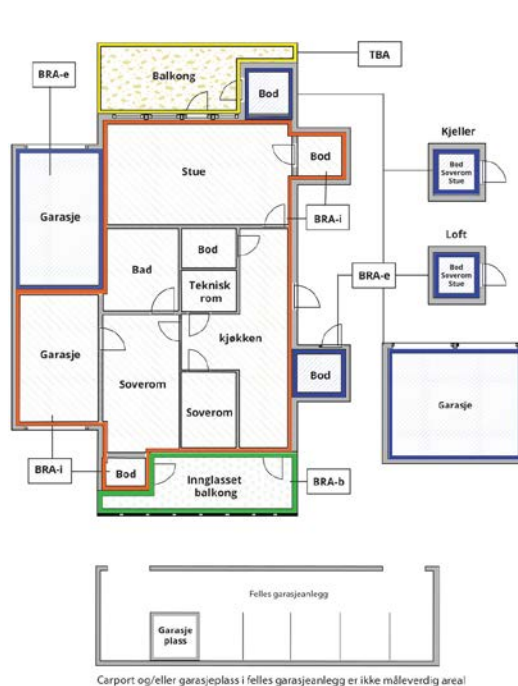
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 4	76	5		81	16
SUM	76	5			16
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 4	Entré, gang, 2 soverom, teknisk rom/ bod, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Terrasser er ca. oppmålt.

Bod er opplyst til å være i underkant av 5 kvm og ligger i felles bod område.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe endring på planløsning ved kjøkken hvor vegg er erstattet md åpen løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Leif Arne Vinsjevik	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	49		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Anders Beers gate 10

Hjemmelshaver

Nagy Erik Ingebrethsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i sentrum av Flekkefjord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor. Regulert som en del av Lundsenskvartalet.

Om tomten

Sentrumsleilighet i felles kompleks med flere leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger		OK	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskiknaden ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Flekkefjord	
Oppdragsnr.	
1002260061	

Selger 1 navn
Erik Ingebrethsen Nagy

Gateadresse	
Anders Beers gate 10	
Poststed	Postnr
FLEKKEFJORD	4400

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Lajos Nagy

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2026

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalenr.

3630318

Document reference: 1002260061

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☒ Nei ☐ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002260061

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 nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
ERIK INGEBRETHSEN	24baa48e8676652bb808	14.08.2026	Signer authenticated by
NAGY	09a2f6817fdb5117a790	13:17:34 UTC	One time code

Document reference: 1002260061

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse

Anders Beers gate 10, 4400 FLEKKEFJORD

Dato for energimerking

26.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338926

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168950632

Gårdsnummer

203

Bruksnummer

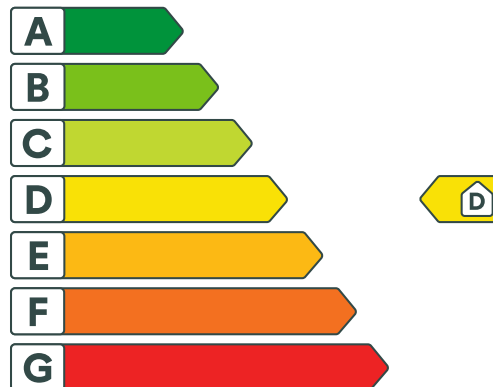
49

Seksjonsnummer

15

Bruksenhetsnummer

H0409



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

156,15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

143,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 883 kWh



Anders Beers gate 10, 4400 FLEKKEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Anders Beers gate 10, 4400 FLEKKEFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Anders Beers gate 10 - Nabolaget Flekkefjord sentrum - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Bevegelseshemmede
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Parken	1 min
Linje 89, 260, 261, 262, 265	0.1 km
Flekkefjord rutebilstasjon	5 min
Totalt 12 ulike linjer	0.4 km
Abernes ferjekai	10 min
Linje 497	9.3 km
Kvellandstrand ferjekai	10 min
Linje 496	9.6 km
Sira stasjon	20 min
Linje F5	19 km

Skoler

Sunde skole (1-7 kl.)	7 min
440 elever, 24 klasser	0.6 km
Søyland skole (1-4 kl.)	4 min
127 elever, 7 klasser	2 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
380 elever, 29 klasser	1.3 km
Flekkefjord videregående skole	18 min
550 elever	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Sentrum P-hus	1 min
Maritim Fjordhotell	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

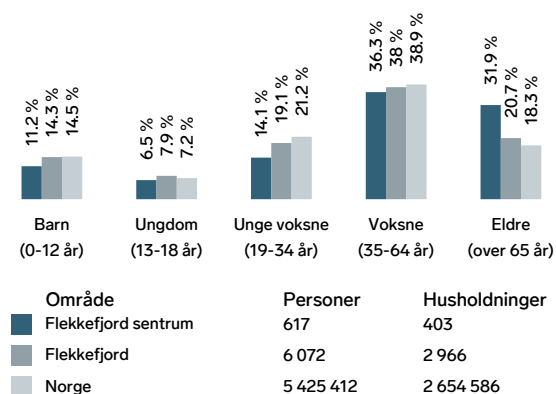
Bra 69/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sentrum barnehage (1-5 år)	5 min
45 barn	0.4 km
Kringlatoppen barnehage (0-6 år)	12 min
101 barn	1 km
Grønnes barnehage (1-5 år)	17 min
64 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Flekkefjord	0 min
Rema 1000 Flekkefjord	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**
Bra 74/100

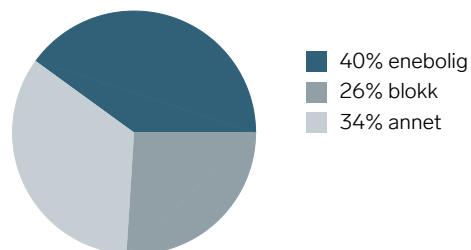
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 74/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 69/100

Sport

-  Vollen balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Sundeparken balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Trimeriet Flekkefjord 12 min 

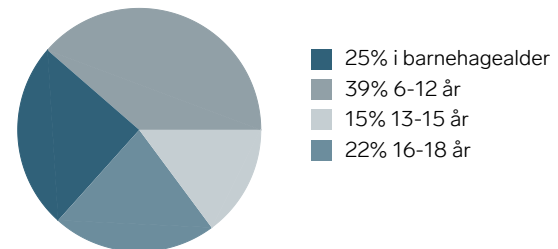
Boligmasse



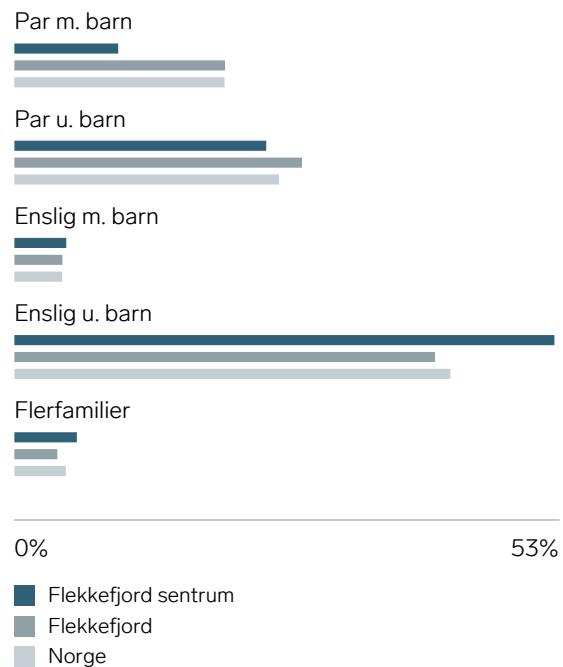
Varer/Tjenester

-  AMFI Flekkefjord 9 min 
-  Apotek 1 Flekkefjord 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

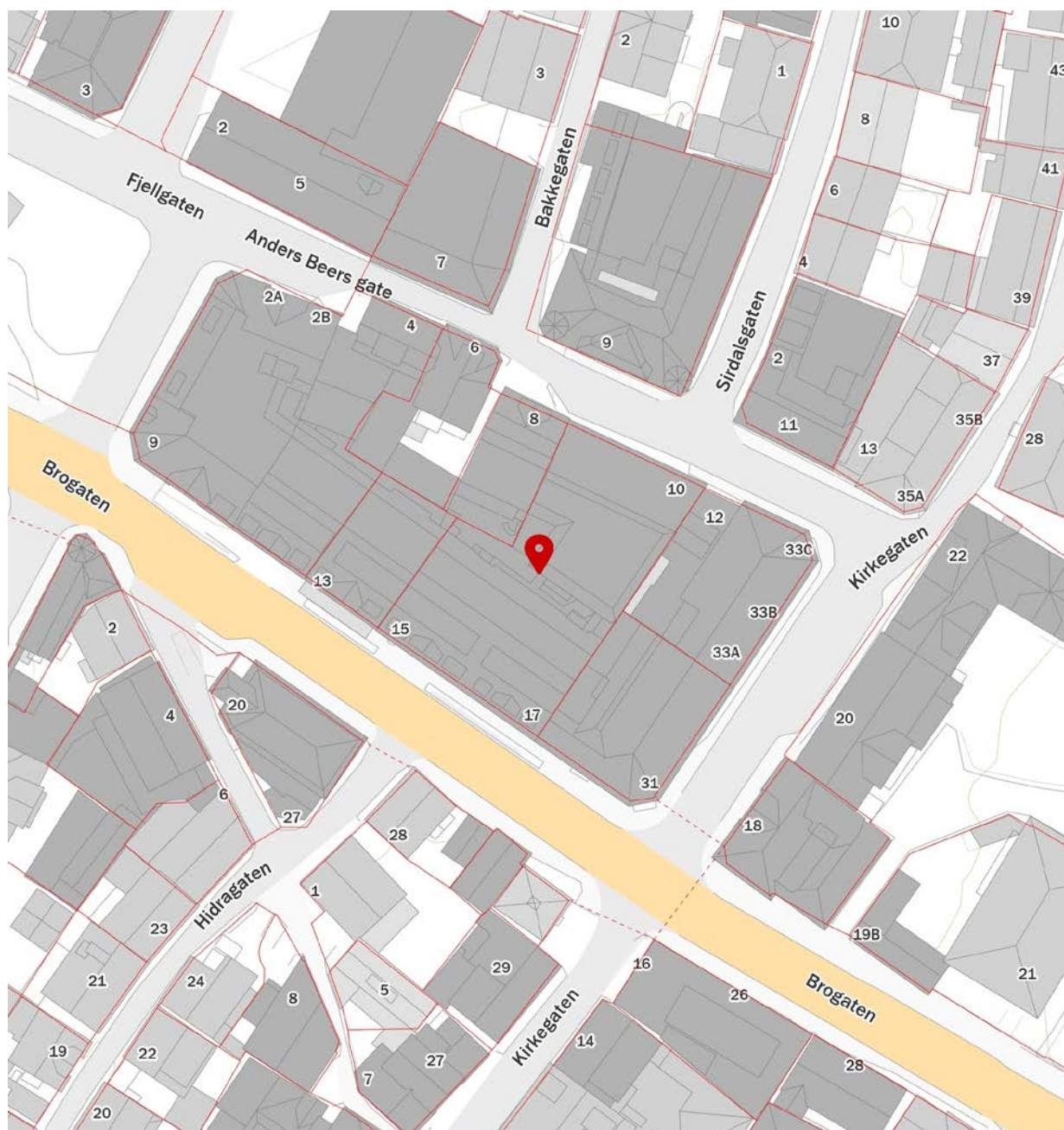
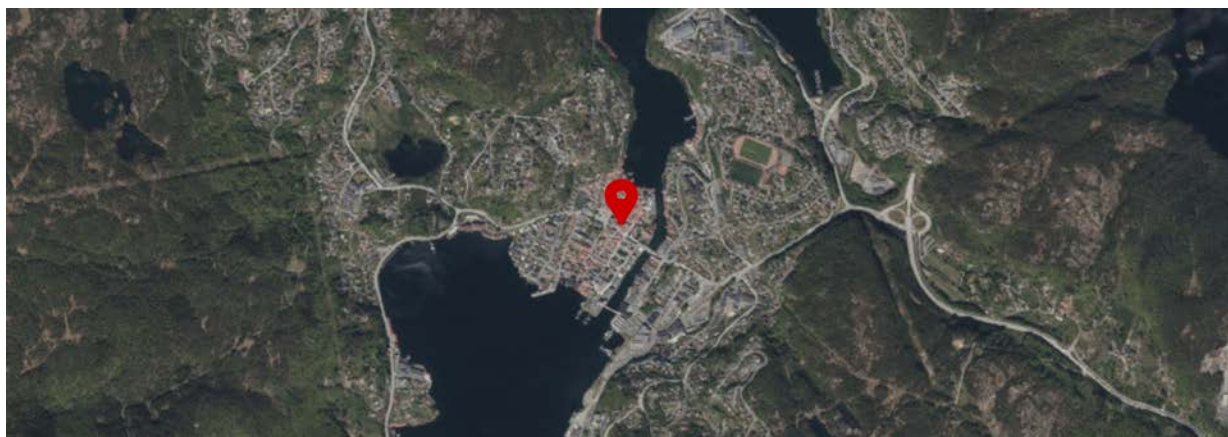


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Referat fra ordinært sameiemøte i Sameiet gnr 203 bnr 49 i Flekkefjord

Tilstede:

Karl Skarpenes (seksjon 2), Vibecke Eigeland (sek. 3), Stig Frisell (sek. 4), Ken Caswell (sek. 5), Anne Grethe og Øyvind Tesdal (sek. 8), Mette Sirnes (sek. 13), Trude Søyland (sek. 14), Lajos Nagy (sek. 15)

Ikke møtt: Seksjon 1, 6, 7, 9, 10, 11, 12

Referat:

Sak 1/24 Godkjenning av innkalling og sakliste

Godkjent

Sak 2/24 Styrets årsberetning (vedlegg 1)

Ingen innvendinger til denne. Årsberetningen ble sendt ut sammen med sakspapirene, og ikke gjengitt på sameiemøtet.

Sak 3/24 Styrets regnskap for kalenderåret 2023 (vedlegg 2, 3, 4)

Vi hadde oppe regnskapet på skjerm, og snakket litt rundt det. Alle har fått tilsendt de ulike delene av regnskapet. Styret velger å ha åpenhet om de ulike seksjoners innskudd/økonomi, samt utgifter. Styret er også åpne om at de er relativt ferske i «jobben», og at de bruker mye tid på å forstå regnskapet og fordelingen.

Negative tall i regnskapet er «positive», og viser overskuddet til den enkelte seksjonseier. Vi var glade for å ha Karl Skarpenes tilstede i møtet for å kunne stille litt spørsmål rundt regnskapet, og til å forklare enkelte ting underveis.

En seksjonseier kan bygge seg opp kapital i sameiet, og denne vil da brukes om det påløper større utgifter (vedlikehold) som skal fordeles på de ulike seksjonene. Det er den enkelte seksjonseier sin «buffer». Vi har imidlertid en del næringsseksjoner som utgjør en større andel av sameiebrøken, og styreleder må be BDO om å sende faktura til disse, eller selv kreve inn kostnader i forhold til deres sameiebrøk når større beløp skal dekkes. Forklaringen på dette er at næring har den utfordring at de ikke kan ligge inne med positiv egenkapital i sameiet. De må ta utgiftene etter hvert, for å få momsrefusjon på sine kostnader knyttet til bygget. Næring hadde stort sett et underskudd på regnskapet i resultatet. Det er behov for at de betaler inn sin andel slik at regnskapet i det minste er i balanse ved årsslutt (0,-), og at de kreves for sin andel av de store kostnadene som dukker opp etter hvert.

Styret prøvde også å forklare litt rundt de dyre parkeringsplassene, og vi jobber videre med saken sammen med de øvrige sameiene. Alle sameiene som ligger over garasjen har en «rett» og en sameiebrøk knyttet til anlegget. Utgiftene i parkeringskjelleren er avhengig av hva de ulike sameiene krever dekket av «parkeringskjelleren» i hht. sameiebrøken, og her viser det seg at det er en ulik

praksis i sameiene. Noen sameier deler f.eks. sine administrasjonskostnader etter sameiebrøken i det aktuelle sameiet ned i kjelleren, mens andre (som oss) ikke har hatt adm.kostnader pga at man arbeider på dugnad, uten honorar eller lønn. I realiteten betaler derfor de av oss, som har parkering i garasjen, for administrasjonskostnader i Lundsens Vest. Dette gjaldt også renholdsutgifter til fellesarealene i Lundsens Vest. Når det gjelder denne saken, jobbes det med å få til en bedre ordning og en lik praksis. Vi ønsker også se på mulighetene for sammenslåing av sameiene over garasjen, men det kan bli en vanskelig og dyr affære....

Sak 4/24

Økonomi/budsjett

Styret er ansvarlige for at eiendommen driftes og vedlikeholdes på en god måte, og kan endre størrelsen på akontobeløp når det er behov for det. (§6 i vedtektene). Akontobeløpet skal dekke løpende utgifter i bygget, men større vedlikeholdsutgifter må evt. kreves inn utenom akontobeløpet.

Et sameie er avhengig av at seksjonseierne har positiv egenkapital stående i regnskapet. Man kan ikke slutte å betale inn akontobeløp ved salg, eller fordi man har en høy egenkapital og ønsker å redusere denne. Det kan være aktuelt å se på om hver seksjonseier må ha et visst beløp stående i egenkapital.

Styret vurderte tidligere om det skulle bygges opp en større egenkapital i sameiet, men avventer foreløpig dette. Vi jobber med en plan for videre utbedringer, og har en lang liste med både nødvendig vedlikehold som må tas, og ikke minst en større jobb når det gjelder brannsikkerhet. Det er viktig at samtlige seksjonseiere er klar over dette, og vet at det trolig vil påløpe større utgifter kommende år. Det er et etterslep på vedlikehold. Samtidig er det påpeke at hver enkelt seksjonseier står ansvarlig for sin sameiebrøk, og det er relativt små beløp når større utgifter skal fordeles.

Trude Søyland klaget på urettferdighet over at hun for noen år siden hadde blitt krevd 10 000,- i forbindelse med en skadesak ved hennes inngangsparti. Skaden skyldtes bygningsfeil/konstruksjon. Nå hadde sameiet dekket egenandelen på 10 000,- ved to andre anledninger til andre seksjonseiere. Det ble vedtatt å tilbakeføre 10 000,- til Trudes egenkapital, og ha en lik praksis på slike ting fremover.

Sak 5/24

Valg

Ken Caswell - styreleder 1.år

Vibecke Eigeland - styremedlem 2.år

Mette Sirnes – styremedlem 2.år

Vararepresentant – vi glemte å velge vara!!!

Sak 6/24

Saker fra styret:

6.1.

Innføre styrehonorar på 1000,- pr. møte. Anslagsvis 4-6 møter i året. Vedtatt.

6.2

Styret ønsker å opprette medlemskap i SØBO (Sørlandets boligbyggelag)– felles digital plattform/portal for faktura, regnskap, sakslister, info, mm. Vi jobber videre

med saken, og skal sjekke at det ikke påløper ekstra kostnader knyttet til de tjenestene de tilbyr. Foreløpig har SØBO sagt at tjenestene for oss vil komme på ca. 25 000,- i året. Vi venter på skriftlig kontrakt. Vi er kjent med at Sameiet Frydenlund har gått over til SØBO, og vil holde kontakt med dem i forhold til om de opplever at det påløper kostnader i systemet de evt. ikke kjente til.

Å sitte i et sameiestyre medfører et stort ansvar, og styremedlemmer og styreleder kan stå personlig ansvarlig for feil og mangler i bygget. Styret er kjent med at styremedlemmer har blitt holdt ansvarlige og gått personlig konkurs fordi f.eks. tekniske mangler og feil i forbindelse med brann i bygg, har ført til manglende dekning på forsikringen til bygget og gjort styret ansvarlige. SØBO har et system som kan bidra til å hjelpe styret til å ha kontroll på de oppgavene som skal utføres. Det kan handle om trygghet/sikkerhet i bygget, men også andre ting man må tenke på når man har en så stor bygningsmasse å ha ansvaret for.

Vi har sjekket at sameiet betaler en «styreforsikring» i tillegg til bygningsforsikring. Denne forsikringen skal, slik vi forstår, trygge styret for å ha feilet i deler av jobben. Det er imidlertid ingen «hvilepute», da styreansvaret er stor uansett, og vi ønsker et trygt og sikkert sameie.

6.3

Dugnad: på en eller annen måte må vi finne en ordning eller hjelpe hverandre med å vaske/spyle søppeldunker, eller forebygge tilgrising ved å pakke søppel på en grei måte. Last ned appen Minrenovasjon, og sett inn adresse. Så får dere greie på tømmedatoer. Containerne må jo vaskes samme dag som de tømmes, for da er de jo tomme for søppel.... Den store restavfallsdunken bør visst vaskes neste gang.

Det blir ikke dugnad på å fikse hellene i felles uterom, samt spyle/rense. Vi får folk til å gjøre dette, og de må samtidig ta vedlikehold av råtne bord langs hellene, samt fikse nedløpene fra takrennene som nå skaper fukt- og råteproblemer med sin utforming i dag.

Vi glemte denne saken: Avfall: som ikke skal i søppelboden – samle og kjøre ut til Erikstemmen en felles dag? Vi som bor her, må bare snakkes om dette hvis det er behov for noe slikt.

6.4

HMS/Brannvern – dette er prioritet nr.1. Vi må få sikret bygget i forhold til brannvarsling. Døra til garasjen MÅ lukkes, selv om det er kjipt. Det er ei brannjør! Det går på vår sikkerhet. I forhold til hele brannsystemet, blir også denne døra en del av alt som må gjøres av sikkerhetstiltak. Da vil det trolig komme kodelås og automatisk lukker, slik at vi unngår bruk av nøkkel som i dag.

Varmepumpe på seksjon 8 flyttes fra nåværende plassering. Årsak: støy for beboerne og islegging på heller. Sameiet må ta kostnadene, da nye seksjonseier ikke var klar over dette, og siden det er en «gammel sak» som ikke er blitt tatt tak i.

6.5

Endringer/oppdateringer av Vedtektene – det er nødvendig for styret å oppdatere vedtektene, da det er åpenbare feil, bl.a. når det gjelder §2 og Eiendommen. Det har skjedd endringer/seksjonerings som ikke er tatt med.

Saker fra seksjonseierne:

6.5

Garasjen – klage på restriksjoner på bruk av private parkeringsplasser i garasjen.
Innspill fra Sigurd Bruhjell.

P.g.a. det nye skiltavlesningssystem i parkeringshuset, kan ikke eiere av parkeringsplassene i Brogata 9AS fritt disponere sine plasser med de biler de måtte ønske (f.eks. leiebiler, familie og venners biler). Registreringsnummeret til disse bilene må meldes inn til Flekkefjord parkeringsselskap minst 24 timer før bruk. Dette er svært tungvint, og setter store begrensninger for eierne. F.eks. hvis man har egen bil på verksted og får leiebil de kommende dagene, blir man trolig utestengt fra egen parkering i 24 timer på grunn av man ikke klarer å varsle om registreringsnummer på forhånd.

Sameiet ønsker at det settes opp et kamera til skiltavlesning inn til privat garasje som opphever «innloggingen» til parkeringshuset automatisk. Dermed kan eierne fritt bestemme hvem/hvilken bil/kjøretøy de benytter.

Det var enighet blant de oppmøtte om at denne saken sendes inn til Brogata 9AS.

Ref. styremedlem Mette Sirnes, 2/5-24



Vibecke Eigeland

07/873-1
Vedl. 2

3

Vedtekter for sameiet gnr 203 bnr 49 i Flekkefjord

§ 1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er sameiet gnr 203 bnr 49 i Flekkefjord.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring av
2007, tinglyst den 2007.

§ 2. Eiendommen.

Bebyggelsen og tomten gnr 203 bnr 49 i Flekkefjord kommune, ligger i sameie mellom de 12 eierseksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelse.

Til fellesarealene i tillegg til tomten hører hele bygningskroppen med vegger, inngangs dører til fellesareal, vinduer til fellesareal, trappe rom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene til sameiernes felles behov.

Terrassene er ikke fellesareal. Terrassene tilhører den seksjon som den ligger til. Den enkelte seksjonseier kan disponere faktisk over sin terrasse innenfor det som godkjennes av offentlige myndigheter. Terrassen over seksjons nr 7 er felles tilleggsareal for seksjons nr. 3 og 4. På samme måte er terrasse over seksjons nr 8 felles tilleggsareal for seksjons nr 5 og seksjons nr. 6. Disse terrassene skal disponeres av de aktuelle seksjonseiere med lik del.

Videre tilligg ansvar før dører inn til den enkelte seksjon, den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder for vinduer inn til den enkelte seksjon. Dog skal vedlikehold av vinduer anses som felleskostnad i den utstrekning reparasjon dekkes av bygningens forsikring. Egenandel dekkes da av den aktuelle seksjonseier.

Tilleggsareal for seksjons nr 1 omfatter avmerket areal i 3. etg. (tidligere restaurant) samt tak areal mot Anders Beersgat/Bruhjells eiendom). Disse areal kan resekasjoneres av seksjons nr 1 til boligseksjon(er) og/eller

ع

پ

næringsseksjon(er). Seksjonseier bærer alle kostnader som påløper i denne sammenheng. Sameiet for øvrig kan ikke fremme krav om noen form for økonomisk kompensasjon for ytterligere utnyttelse av eiendommen i hht denne bestemmelse. Ved slik reseksjonering av takarealet, skal sameiebrøken for seksjons nr 1 reduseres tilsvarende den samlede sameiebrøk som blir tildelt den nye seksjonen i hht bestemmelse inntatt i § 6 3. avsnitt i disse vedtekter. Tilleggsareal i 3. etg. er medtatt i den sameiebrøk som er fastsatt for seksjons nr. 1.

Hver boligseksjon har rett til en parkeringsplass i parkeringsanlegget i kjelleren i hht særskilt erklæring som skal tinglyses på seksjons nr 1 med prioritet foran eventuelle pengeheftelser. Dette gjelder til sammen 6 parkeringsplasser. Øvrige parkeringsplasser disponeres av seksjons nr 1. Den til enhver tid eier av seksjons nr. 1, gir tilvisning på hvor parkeringsplassen skal være. Eier av seksjons nr 1 kan også bestemme flytting av tildelt parkeringsplass.

Seksjons nr 11 er i sameie mellom eiere av boligseksjoner på gnr 203 bnr 66 og skal brukes til boder for disse seksjonene. Kostnadene knyttet til denne seksjon bæres av eierne. Eierne av seksjons nr 11 har atkomstrett over seksjons nr 12.

§ 3. Rettslig rådighet.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder med rett til salg, bortleie og pantsettelse.

§ 4. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes hvis ikke annet følger av disse vedtekter. Styrets avgjørelser kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinær og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres fra å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitt stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 5. Vedlikehold og påkostninger.

Det påligger de enkelte sameiere å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger. Sameierne har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløps ledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene og andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og – anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond for framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak til standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpet innkreves sammen med de månedelige beløpene til dekning av felleskostnader.

§ 6. Fordeling av felleskostnader – ansvare utad.

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp den enkelte sameier skal betale forskuddvis pr. måned.

Det presiseres særskilt at forsikring for hele bygget samt utgifter til heis, også er en felleskostnad.

Felleskostnader fordeles etter sameiebrøk slik som nærmere angitt i § 2, siste avsnitt . Sameiebrøken er skjønnsmessig fastsatt med utgangspunkt i det areal den enkelte seksjon har eksklusiv råderett over inkl. tilleggsareal grunn og bygning. Dog er ikke tatt hensyn til areal til boder og parkering. For seksjons nr 2, 9 og 10, er dog lagt til grunn bruttoareal i 2. etg.

For sameiets felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Følgende utgifter inngår ikke i felleskostnadene;

Eiendomsskatt for den enkelte seksjon. Eiendomsskatten belastes den enkelte seksjonseier særskilt i hht det til enhver tid gjeldende vedtak i kommunen om grunnlaget og størrelse på eiendomsskatt.

Driftsutgifter til garasjelegget i underetg. Disse bæres av seksjons nr 1, som kan fordele kostnadene samlet på antall parkeringsplasser som tilligger denne seksjon.

Vedlikeholdsutgifter samt vask m.v. av fellesrom, fordeles forholdsmessig mellom de seksjoner som benytter de ulike fellesrom.

§ 7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett.

De øvrige sameiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8. Sameiemøter.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

8.1. Beramning og innkalling.

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent

adresse senest en uke før det ordinære sameiemøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene, krever det.

Ekstraordinær generalforsamling kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvaret for innkalling til ordinær og ekstraordinært sameiemøte.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når sameieren ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om på sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noen anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ekstraordinære sameiemøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2. Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i sameiemøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierenes husstand, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Enhver sameier har rett til å ha med seg en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiemøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3. Ledelse og protokoll

Sameiemøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokoll skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførers kontor.

8.4. Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiemøtet regnes stemmene etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitt stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endring av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitt stemmer.

Likeledes kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitt stemmer for vedtak om:

- a, ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b, omgjøring av fellesareal til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c, salg, kjøp eller bortleie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e, samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f, samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12, 2. ledd, 2. pkt.
- g, tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar

eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

Vedtektenes § 2, siste avsnitt kan ikke endres uten at det foreligger enstemmighet. Endring som der beskrevet, kan ensidig gjennomføres av eier av seksjons nr 1, men styret skal orienteres om endring som gjennomføres.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i sameiemøter.

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

8.5. Saker som skal behandles på ordinært sameiemøte

Det ordinære sameiemøtet skal behandle;

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- budsjett for kommende år
- velge styreleder når vedkommende er på valg
- velge styremedlemmer som er på valg
- velge vara medlemmer til styret som er på valg
- velge revisor når revisor har fratrådt
- behandle forslag fra styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

9. **Styre**

9.1. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiemøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Representasjon.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 10. Mindretallsvern

Sameiemøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 11. Forretningsfører og funksjonærer.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører eller funksjonærer avskjed.

§ 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalender år skal legges frem for ordinært sameiemøte.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 13 Mislighold

13.1. Pålegg om salg

Hvis en sameier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegg vedkommende og selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.2. Krav om fravikelse (utkastelse).

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

PROTOKOLL FRA Ferdigstilling årsmøte, veien videre mht boder

Organisasjon: Sameiet Gnr 203 Bnr 49 i Flekkefjord

Dato: 19.05.2026 kl 17:00 - 18:00

Sted:

Til stede:

Ken Surdal Caswell, Styreleder Møteleder

Erik Ingebrethsen Nagy, Styremedlem

Mette Sirnes, Styremedlem

Sigurd Helle Bruhjell, Styremedlem

Vibecke Eigeland, Varamedlem

Sak nr 20260002 Bodene - evt. saksgang i forliksråd?

Spørsmål om bodene.

- Det er vi som eier seksjon 11, 203/49.
- Det er vi som iflg. Avd. Verdals må sette kostpris/leie på bodene.
- Hva koster boder i Flekkefjord. Alt fra 500,- til 2000,- pr. mnd.
- Kan hjemmelshaverne (boligseksjoner 203/66), hvis de ikke vil betale, frasi seg retten/hjemmelen til boden og gi rettigheten tilbake til 203/49 (oss). Eller er de bundet av regelverk for utvendig bod knyttet til leilighet.
- Vil en pris på 200,- være en grei månedlig sum pr. mnd.? For billig? Indeksreguleres?
- Vårt sameie har ikke vært styrt etter sameiebrøk, det er vår «oppdagelse» da nytt vi tok over driften og fikk SØBO som forretningsfører. Vi har belastet Brogata 9 (garasjen), seksjon 12, med 18% av fellesutgiftene, mens de kun hefter for 6%. Dette vil bety en fremtidig reduksjon av utgiftene pr. parkering (gjelder også boligseksjoner i 203/66). Dermed vil reduksjonen her utligne «leien» for bodene. (Dvs. at det ikke blir dyrere for boligseksjonseierne i 203/66.)

Adv. Verdals bes om å ta et møte med oss på teams for å sjekke om våre punkter her er holdbare?

Kommentar:

Vi må få snakket med advokaten før årsmøtet for å se hvor vi ender...

Tatt til orientering

Følges opp senere

Sak nr 20260003 Årsmøte

Gjennomgang av årsmøte.

Hva gjør vi med styre-representanter? Sigurd tar noen henvendelser...

Ken ferdigstiller årsmøtet på PC etter dette møtet.

Styret vil ha en samtale med avd. Verdals vedr. bod-saken før årsmøtet, for å ha et "endelig" svar på om man avslutter eller går videre. Kan advokatens svar ha betydning for måten Brogata 9 sender ut regninger til hjemmelshaverne til parkering evt.?

Kommentar:

Ken ordner papirene og sender ut innkallingen til årsmøte i løpet av kvelden.

Tatt til orientering

Signert for Sameiet Gnr 203 Bnr 49 i Flekkefjord

Dokumentet er signert elektronisk av:

Styreleder	Ken Surdal Caswell	19.05.2026
Styremedlem	Erik Ingebrethsen Nagy	20.05.2026
Styremedlem	Mette Sirnes	19.05.2026
Styremedlem	Sigurd Helle Bruhjell	27.05.2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



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.

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Kai Birger Amundsen

T: 911 57 935

kba@exbo.no

Følg oss på 

