

aktiv.



Åkle 1, 4724 IVELAND

**Birketveit! 2- roms leilighet med
vannbåren varme og heis i bygget.
Sentralt.**



Eiendomsmegler
Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223
E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Felleskostn.: Kr 1 334,-
Selger: Leif Harald Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 58/64 kvm
Tomtstr.: 1441 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 45
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1408250217

Birketveit! 2- roms leilighet med vannbåren varme og heis i bygget. Sentralt.

elkommen til Åkle 1.
Vi har en nyere, toroms- leilighet for salg på Birkestveit. Leiligheten er fra 2015 og holder gjennomgående god standard. Her er vannbåren varme, heis og umiddelbar nærhet til dagligvareforretning. Leiligheten er på 58 kvm og inneholder: Entre/ gang med skyvedørgarderobe. Stort soverom. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Lys og trivelig stue med høy himling og utgang til balkong. Ved inngangspartiet er det en stor, felles terrasse, og det medfølger en egen utvendig bod. Her er også gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass og det er ladestasjon for elbiler i nærheten. I samme bygning finner man også bibliotek, Joker-butikk og cafe. Ellers er det en fint opparbeidet lekeplass og kort avstand til Birketveitstjønna. Velkommen til visning.

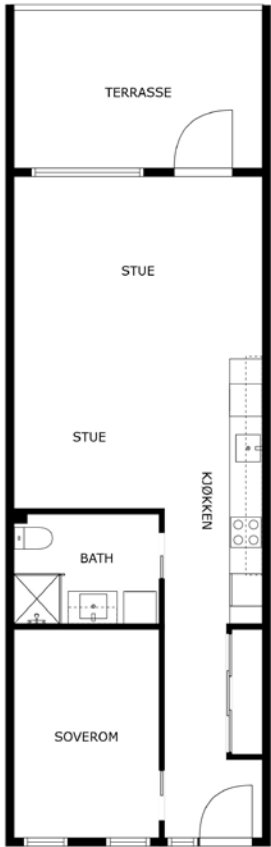


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Tilstandsrapport35
Egenerklæring55
Forbrukerinformasjon 104
Budskjema 105

Plantegning...

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







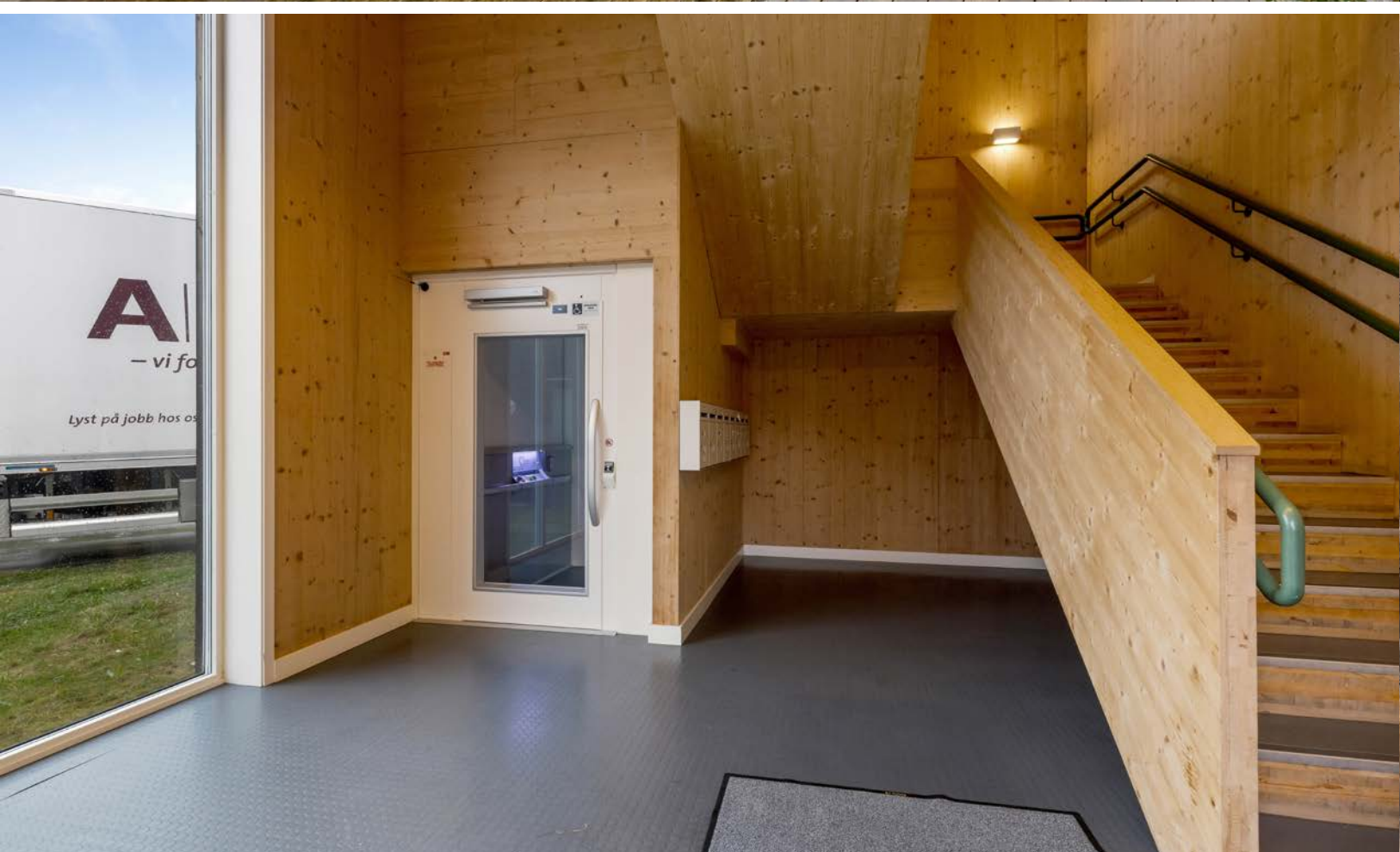
Stilrent kjøkken med slette fronter og integrerte hvitevarer.



Badet har flislagt gulv, våtromsplater på vegger og massivtre i himling.















Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 13 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 58 m² Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom
BRA-e: 1 m² Bod i fellesareal

TBA fordelt på etasje
1. etasje
13 m² Terrasse- og balkongareal

Frittstående bod i rekke

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1441 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. for sameiet.
Leiligheten har en stor terrasse ved inngangspartiet og en altan med utgang fra stuen. Det medfølger bod i fellesareal.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i andre etasje i et veldrevet sameie. I leilighetsbygget finner man også en Jokerbutikk, bibliotek og cafe. Like utenfor er det opparbeidet en lekeplass samt ladeanlegg for elbil. Herfra er det også gangavstand til de fleste fasiliteter i sentrumsområdet som kommunehus med lege og helsestasjon, samt idrettsanlegg og idrettshall.

Adkomst

Leiligheten ligger i andre etasje over Jokerbutikken i Birketveit sentrum.
Fra Vennelsla, følg Ivelandsvegen og ta av til Birketveit.
Se etter skilting fra Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebbyggelsen

I området er det hovedsakelig leilighetsbygg.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter. Innvendig takkonstruksjon er en lukket konstruksjon av kompakte elementer av tre. Etasjeskiller er av betong med overliggende flytende gulv. Større vinduer i stue med fast karm og et sidefelt til hoveddøren. Et åpne vindu på soverom som er sidehengslet. Hoveddør og en balkongdør med glass i hele rammen. Større overbygget terrasse med tilhørende rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Det var , vi i sameiet fikk fjernet de ved hjelp av skadedyrksperter som la ut åte, jeg har ikke observert disse insektene på 5mnd så de er trolig helt borte nå.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Felleskostnader skal økes med 100kr

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja
Beskrivelse: Det ble lagt ut åte , alt tyder på at de er borte nå siden de ikke er observert på flere mnd

Innhold

Velkommen til Åkle 1.
Vi har en nyere, toroms- leilighet for salg på Birkestveit. Leiligheten er fra 2015 og holder gjennomgående god standard. Her er vannbåren varme, heis og umiddelbar nærhet til dagligvareforretning. Innvendig er det flotte detaljer med høy himling og massivtre på vegger og i himling flere steder. Det er skyvedører til bad og soverom.
Leiligheten er på 58 kvm og inneholder: Entre/ gang med skyvedørsgarderobe. Stort soverom. Kjøkken med integrerte hvitevarer. Lys og trivelig stue med

høy himling og utgang til balkong. Ved inngangspartiet er det en stor, felles terrasse, og det medfølger en egen utvendig bod. Her er også gode parkeringsmuligheter på felles parkeringsplass og det er ladestasjon for elbiler i nærheten. I samme bygning finner man også bibliotek, Joker-butikk og cafe. Ellers er det en fint opparbeidet lekeplass og kort avstand til Birketveitstjønna.
Dette er en leilighet med livsløpstandard og passer for både unge og eldre.
Velkommen til visning.

BRA-i 58 kvm: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom
BRA-e 1 kvm: Bod i fellesareal
TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Frittstående bod i rekke:

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard med vannbåren varme. Innvendig er det elementer av massivtre på flere vegger og i himling. Til soverom og bad er det skyvedører. Leiligheten ligger i andre etasje med heis i bygget.
Inneholder:
Stue:
Romslig stue med høy himling. Her er god plass til sittegruppe m.m. Utgang til balkong. Her er laminatgulv, massivtre elementer i himling og malte slette vegger.

Kjøkken
Kjøkkenet er i en åpen løsning med stuen. Innredningen har slette fronter og integrerte hvitevarer. God benk- og skaplass.

Bad/ wc:
Baderommet har flislagt gulv med oppkantflis og vannbåren gulvvarme. Det er våtromsplater på vegger og massivtre elementer i himling. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon av rommet og en sluk i dusjhjørnet.

Soverom:
Stort soverom med god plass for dobbeltseng. Her er blant annet massivtre på vegg og i himlingen.

Gang:
Entre/ gang med stor skyvedørsgarderobe.

Fellesareal:
Stort fint inngangsparti med heis og trapp. Det medfølger en utvendig bod.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat.
Vegger: Massivtre elementer og noen malte slette overflater.
Himling: Massivtre elementer.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på soverom.
- Avløpsrør: Det er mest sannsynlig avløpsrør av soilrør. Disse er ikke synlig for vurdering.
- Ventilasjon: Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Vannbåren varme: Det er lagt opp gulvvarme i hele leiligheten med tilhørende fordelerskap på soverommet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Anlegget er fra

byggeåret 2015. Det eksisterer samsvarserklæring.
- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Det er et felles varslingsystem i bygget.
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Det er ingen forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Parkering på felles parkeringsplass. Det er mulighet for å leie parkeringsplass i parkeringskjeller.

Solforhold
Leiligheten har gode solforhold.

Diverse
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 490 000

Kommunale avgifter
Kr 18 845 pr 2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Forbruksgebyr vann: kr 616,00
Ab. vann bolig: kr 4552,85
Forbruksgebyr kloakk: kr 1005,00
Ab. kloakk bolig: kr 7309,40
Renov std abonnement: kr 5361,25
Beregnet skatt: kr 2314,00

Totalt: kr 21159,00

Eiendomsskatt
Kr 2 314

Formuesverdi primær
Kr 467 709 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 1 870 834 pr 2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten
Felleskostnader inkluderer
Felles utvendig forsikring, heis og forretningsfører

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1334

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Åkle Næring

Organisasjonsnummer

932742500

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Eierne av garasjeseksjonen er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:
snørydding/feiing
vask av garasjekjeller
reparasjon av garasjeport
strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

annet

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og varmepumpe
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karm
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, fliser, parkett, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater (også ute på veranda?)
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

Beboerne skal sørge for:
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 45, seksjonsnummer 7 i Iveland kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.01.2015.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Birketveit sentrum (plan-ID 0935). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til kombinert formål for bolig og forretning innenfor felt B/FO-1.. 10.12.2015

Det er ikke kjennskap til at det pågår reguleringsplanarbeid i området.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent

for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
37 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

38 600 (Omkostninger totalt)
49 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
52 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 539 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 542 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke

kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og 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. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Kr 7 500 i oppgjørsvederlag, Kr 18 750 i tilretteleggingsgebyr og kr 2 500 pr visning. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle utgifter. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av
Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker
Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer
914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato
26.09.2025

Tilstandsrapport

NITO

Åkle 1, 4724 IVELAND IVELAND kommune
gnr. 31, bnr. 45, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 10.09.2025 Rapportdato: 15.09.2025 Oppdragsnr.: 20127-1889 Referansenummer: SF2148
Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad Takstingeniør: Torleif Fjellestad Vår ref: Leif Harald Johansen



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203



Åkle 1, 4724 IVELAND
Gnr 31 - Bnr 45
4218 IVELAND

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20127-1889

Befaringsdato: 10.09.2025

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig takkonstruksjon er en lukket konstruksjon av kompakte elementer av tre.
Større vinduer i stue med fast karm og et sidefelt til hoveddøren. Et åpne vindu på soverom som er sidehengslet.
Hoveddør og en balkongdør med glass i hele rammen.
Større overbygget terrasse med tilhørende rekkverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himling: Massivtre elementer.
Vegger: Massivtre elementer og noen malte slette overflater.
Gulv: Laminat.

Etasjeskiller er av betong med overliggende flytende gulv.
To innvendige skyvedører type hvit med heltre ramme og stor spegel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Våtromsplater på vegger og massivtre elementer i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, massivtre elementer i himling og malte slette vegger.
Innredning med slette fronter.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på soverom.
Det er mest sannsynlig avløpsrør av soilrør i denne type bygning. (ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Er lagt opp gulvvarme i hele leiligheten med tilhørende fordelerskap på soverommet.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Felles varslingsystem i bygget.

Arealer

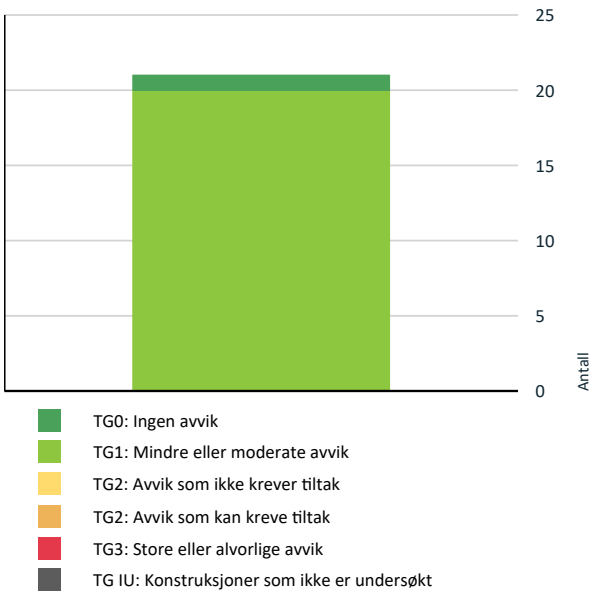
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Innvendig takkonstruksjon er en lukket konstruksjon av kompakte elementer av tre.

Vinduer

Større vinduer i stue med fast karm og et sidefelt til hoveddøren. Et åpne vindu på soverom som er sidehengslet.

Dører

Hoveddør og en balkongdør med glass i hele rammen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større overbygget terrasse med tilhørende rekkverk.



Deler av terrassen

INNSENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Himling: Massivtre elementer.
Vegger: Massivtre elementer og noen malte slette overflater.
Gulv: Laminat.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong med overliggende flytende gulv.

1 TG 1 Innvendige dører

To innvendige skyvedører type hvit med heltre ramme og stor spegel.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og massivtre elementer i himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har vannbåren gulvvarme.

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i vegg.

ANDRE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra soverom mot dusjhjørne.

KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, massivtre elementer i himling og malte slette vegger.
Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på soverom.



Fordelerskapet er plassert på soverom

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av soillrør i denne type bygning. (ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Er lagt opp gulvvarme i hele leiligheten med tilhørende fordelerskap på soverommet.



Fordelerskapet for gulvvarme og varmtvann.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2015.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe i gangen.

T G O Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat. Felles varslingssystem i bygget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Felles varslingssystem.



Bygninger på eiendommen

Frittstående bod i rekke.



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

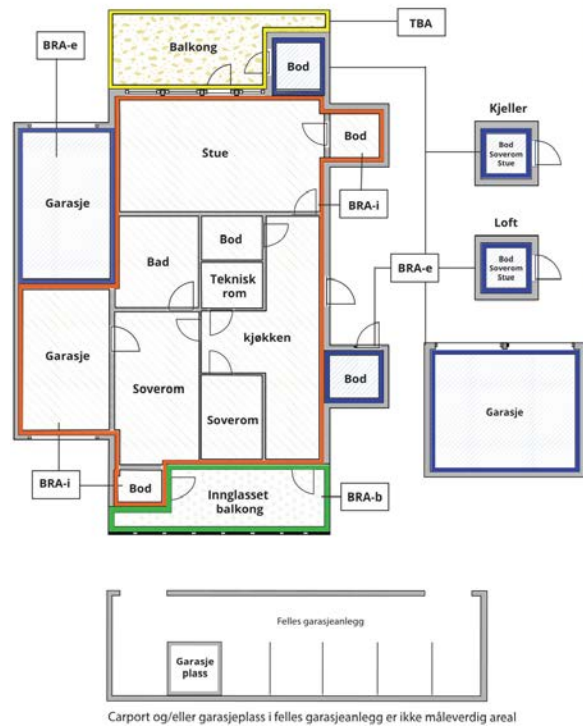
Hva er måleverdig areal?

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).
	Arealet 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Andre	58	1		59	13
SUM	58	1			13
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Andre	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående bod i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hoved		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hoved			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	1
Frittstående bod i rekke.	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Leif Harald Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	31	45		7	18.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åkle 1

Hjemmelshaver

Johansen Leif Harald

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	12.09.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.08.2013	Plantegning.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250217	
Selger 1 navn	
Leif Harald Johansen	
Gateadresse	
Åkle 1	
Poststed	Postnr
IVELAND	4724
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

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

Initialer selger: LHI

1

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Det var , vi i sameiet fikk fjernet de ved hjelp av skadedyrksperter som la ut åte, jeg har ikke observert disse insektene på 5mnd så de er trolig helt borte nå.

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

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

Nei

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

Document reference: 1408250217

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

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:

25

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

☒

Nei

☐

Ja

26

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Felleskostnader skal økes med 100kr

27

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

28

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ut åte , alt tyder på at de er borte nå siden de ikke er observert på flere mnd

Document reference: 1408250217

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250217

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Harald Johansen	80f69be95f321770e6f1b5 80a7d409e7ec490e18	05.09.2025 17:09:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1408250217

- 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/developper>

Detaljregulering for Birketveit sentrum,
Iveland kommune

Plan nr:
0935 –

Planbestemmelser

Datert: 10.12.2015
Sist revidert: 8.11.2017

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

1.1 Fellesbestemmelser

1.1.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak innen felt BF1-BF2 og BB1 skal det utarbeides situasjonsplan for hele feltet som skal vise:

- Atkomstveg, inkl. snuhammer
- Tomtegrenser
- Gjennomsnittlig planert terreng
- Bygningers plassering, takform og høyder
- Fasadetegninger
- Høyde på planert terreng
- Utforming av murer/fylling
- Avkjørsel og parkering
- Snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende veg

1.1.2 Universell utforming / Tilgjengelig boenhet

Prinsipp for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av minimum 50 % av ny boligbebyggelse innenfor hvert felt.

For feltene BTJ, BTU, BTK, BTF, BIA, LEK, B/F/N og B/FO skal utearealer og bygninger være universelt utformet.

1.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen innenfor B1, BF1-BF2, BB1, BTF, B/FO-1 skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Garasje kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense/tomtegrense. Forstøtningsmurer, terrasse/balkong og biloppstillingsplasser kan etableres innenfor tomtegrensen.

Slik boligbebyggelsen innenfor felt BK1, B/FO-2 fremgår av plankartet, er feltet ferdig utbygd, i henhold til eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Slik bebyggelsen innenfor felt BTK fremgår av plankartet, anses feltet som ferdig utbygd, i henhold til bygg, kulturminner som skal bevares. Mindre bygg, redskapsbod, toalettrom o.l. tillates bebygd innenfor formålsgrensen. Eksisterende kirkemur skal beholdes.

1.1.4 Antall boenheter

- Innenfor B1 tillates det oppført maksimalt 2 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor B2 tillates det oppført maksimalt 2 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor B3 tillates det oppført maksimalt 4 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

- Innenfor BF1 tillates det oppført maksimalt 9 boenheter.
- Innenfor BF2 tillates det oppført maksimalt 24 boenheter.
- Innenfor BK1 tillates det oppført maksimalt 12 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor BB1 tillates det oppført to leilighetsbygg med totalt maksimalt 16 boenheter.
- Innenfor B/F/N-1 tillates det oppført maksimalt 4 boenheter, inkl. eksisterende bebyggelse som inngår i planen.
- Innenfor B/FO-1 tillates det oppført maksimalt 38 boenheter.
- Innenfor B/FO-2 tillates det maksimalt 1 boenhet.

1.1.5 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad fremgår av plankartet.

1.1.6 Høyder

Felt	Maks tillatte gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng:	Maks tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng:
B1 – B3	4,0 m	8,0 m
BF1 – BF2	6,5 m	9,5 m
BK1	6,5 m	9,5 m
BB1		kote = +225 moh
BTJ1-2	6,5 m	9,5 m
BTU	6,5 m	9,5 m
BTK	I henhold til eksisterende kirkebygg	I henhold til eksisterende kirkebygg
BTF	6,5 m	9,5 m
B/F/N-1	6,5 m	9,5 m
B/FO-1	8,5 m	10,0 m
B/FO-2	6,5 m	9,5 m

Høyde for gjennomsnittlig planert terreng skal fremgå ved innsendelse av situasjonsplan.

1.1.7 Estetikk

Bebyggelsen skal ha takform med vinkel mellom 10 – 45 grader. Der takformen er pulttak, kan øverste gesims være som oppgitte maks tillatte mønehøyde.

Mindre takoppbygg, takopplett, arker kan tillates. Takopplett tillates i maks 40 % av takflatens lengde. Maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Innenfor hvert felt regulert til boligbebyggelse (B1-B3, BF1-BF2, BK1 og BB1) skal bebyggelsen ha et enhetlig preg med hensyn til fasader, materialbruk, takform og møneretning.

1.1.8 Parkering

Innenfor felt B1 – B3, BF1 – BF2 og BK1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
Innenfor BB1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 1,5 biloppstillingsplasser på fellesanlegg på egen tomt eller i parkeringskjeller.

1.1.9 Terrengbehandling

Matjord som går tapt som følge av fremtidig utbygging skal tas vare på og utnyttet som matjord ved nydyrking eller forbedring av eksisterende jordbruksformål i nærområdet.

1.1.10 Kulturminner

Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/seksjon for kulturminnevern, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

1.2 Frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B3, BF1 – BF2)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor felt BF2 tillates det i tillegg bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver enkelt tomt.

Garasje/Carport

Garasjens/Carportens størrelse skal være maks. 50 m² BRA og tillates med gesimshøyde maks. 3,5 meter og mønehøyde maks. 5,0 meter over overkant gulv 1. etasje.

Dersom garasjen plasseres vinkelrett på veg skal avstanden være minimum 5,0 meter fra vegkant. Dersom garasjen plasseres parallelt med veg skal avstanden være minimum 2,0 meter fra vegkant.

1.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BK1) og Blokkbebyggelse (BB1)

Generelt

I området tillates oppført bygninger med tilhørende anlegg for konsentrert småhusbebyggelse (BK1) og blokkbebyggelse/leilighetsbygg (BB1).

Avkjørsel

For felt BK1 tillates det kun en avkjørsel til hver enkelt tomt. For felt BB1 tillates det to avkjørsler pr. felt til feltets felles bruk.

1.4 Tjenesteyting (BTJ1-2)

Generelt

Området er regulert til offentlig tjenesteyting.

Parkering

Biloppstillingsplassene til BTJ1 skal etableres innenfor offentlig parkeringsplass, o_SP1 og o_SP5, med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

Biloppstillingsplassene til BTJ2 skal etableres innenfor egen tomt, felt BTJ2, med minimum 1,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.5 Undervisning (BTU)

Generelt

Området er regulert til offentlig undervisning, skole.

Parkering

For parkering til BTU skal offentlige parkeringsplasser i nærområdet benyttes, o_SP1– o_SP6.

1.6 Kirke (BTK)

Generelt

Området er regulert til offentlig kirke.

Parkering

For parkering til BTK skal offentlige parkeringsplasser i nærområdet benyttes, o_SP1– o_SP6.

1.7 Forsamlingslokale (BTF)

Generelt

Området er regulert til privat forsamlingslokale, bedehus/menighetshus.

Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Det tillates kun en avkjørsel. Den er via offentlig veg, o_VEG7.

Parkering

Bebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt eller på fellesareal for flere tomter med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

1.8 Idrettsanlegg (BIA)

Området skal benyttes til idrettsbane/idrettsanlegg med tilhørende bygning, parkeringsplasser og andre tilhørende nødvendige anlegg.

1.9 Energianlegg (EL)

Innenfor området tillates det oppført kommunalteknisk anlegg slik som nettstasjon/transformator o.l.

1.10 Vann- og avløpsanlegg (VA)

Innenfor området tillates det oppført kommunalteknisk anlegg slik som pumpestasjon for vann og avløp o.l.

1.11 Lekeplass (LEK1-2)

LEK1 skal være privat nærlekeplass for boligtomtene innenfor feltene BF2.

LEK2 skal være privat nærlekeplass for boligtomtene innenfor feltene BF1.

LEK3 skal være privat nærlekeplass for boligene innen B/FO-1.

LEK4 skal være privat nærlekeplass for boligene innen BB1.

Lekeplassen skal opparbeides til et tilfredsstillende nivå og godkjennes av kommunen. Med tilfredsstillende nivå menes at terrenget skal være planert, tilsådd/gruset og at det skal etableres benker, samt tre ulike typer lekeapparater/-utstyr pr. lekeplass.

1.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning/Næring (B/F/N-1)

Generelt

Innenfor felt B/F/N tillates det oppført bygg til bolig/forretning/næringsbebyggelse. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester. Næringsbebyggelse omfatter håndverks- og lagervirksomhet, med mulighet for boligdel i 2. etasje, samt tilhørende anlegg.

Avkjørsel

Det tillates kun en avkjørsel til hver feltet.

Parkering

Innenfor B/F/N-1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forretnings- og næringsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt med minimum 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² bruksareal.

1.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Bolig/Forretning (B/FO-1 og B/FO-2)

Generelt

Innenfor felt B/FO tillates det oppført bygg til bolig/forretning. Forretning omfatter kjøp og salg av varer og tjenester. Innenfor B/FO-1 tillates det bolig i samtlige etasjer, mens det for B/FO-2 tillates forretningsbebyggelse med mulighet for boligdel i 2. etasje, samt tilhørende anlegg.

Avkjørsel

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Det tillates kun en avkjørsel. Til B/FO-1 er atkomsten via offentlig veg, o_VEG8. Til B/FO-2 er atkomsten via offentlig gangveg, o_GV3, der kjøring til eiendommen er tillatt.

Parkering

Innenfor B/FO-1 skal det pr. boenhet avsettes minimum 1,0 biloppstillingsplass på fellesanlegg på egen tomt eller i parkeringskjeller.

For parkering til B/FO-1 skal parkeringsplass SP7 benyttes.

Innenfor B/FO-2 skal det pr. boenhet avsettes minimum 2,0 biloppstillingsplasser på egen tomt.

Forretningsbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på fellesareal egen tomt med minimum 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m² bruksareal.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

2.1 Generelt

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Statens vegvesen skal ha disse til godkjenning for offentlige trafikk- og fotgjengerarealer. Tekniske planer for overvann, vann og avløp skal inkludere nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normer.

2.2 Veg (o_VEG1-7, f_VEG8, VEG9-10 og o_VEG11-12)

- o_VEG1 er eksisterende offentlig veg.
- o_VEG2 er eksisterende offentlig veg.
- o_VEG3 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- o_VEG4 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG5 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG6 er ny offentlig atkomstveg.
- o_VEG7 er eksisterende offentlig atkomstveg.
- f_VEG8 er eksisterende felles atkomstveg for gnr. 31/bnr. 1, 9, 10,11 (Haughomveien 2, 4, 6A, 6B).
- VEG9 er eksisterende privat atkomstveg.
- VEG10 er eksisterende privat atkomstveg.
- o_VEG11 er ny offentlig atkomstveg (utvidelse av eksisterende gang- og sykkelveg).
- o_VEG12 er eksisterende offentlig atkomstveg.

2.3 Fortau (o_SF1-5)

- o_SF1, o_SF3-5 og deler av o_SF2 er eksisterende offentlige fortau.
- Deler av o_SF2 er nytt offentlig fortau, fra eksisterende fortau ved BK1 og frem til avkjørselen til Iveland kirke.

2.4 Tun (o_TUN1)

- o_TUN1 er eksisterende offentlig gatetun. Tunet er atkomst til boligene innenfor BK1.

2.5 Gang- og sykkelveg (o_GS4-5)

- o_GS4-5 er eksisterende offentlig gang- og sykkelveg.

2.6 Gangveg/Gangareal (o_GV1-4)

- o_GV1-2 er eksisterende offentlige gangveger/gangareal.
- o_GV3 er eksisterende offentlig gangveg/gangareal, der kjøring til eiendommene innenfor felt BTJ1 og B/FO-2 er tillatt.
- o_GV4 er ny offentlig gangveg/gangareal.

2.7 Annen veggrunn

Områder avsatt til annen veggrunn er offentlige og skal benyttes til skjæringer, fyllinger, grøft, sideareal o.l. Sideareal til veg benyttes til snøopplag. Det er ikke tillatt med parkering i formålet. Skjæringer og fyllinger skal jordkles og sås til. Skjæringer og fyllinger ved o_VEG4 skal kunne legges på tilstøtende formål/tomter/eiendommer.

2.8 Kollektivholdeplass

- Areal avsatt til kollektivholdeplass er offentlig bussholdeplass.

2.9 Parkeringsplasser (o_SP1-7)

- o_SP1-3 og o_SP5-6 er eksisterende offentlige parkeringsplasser.
- o_SP4 er ny offentlig parkeringsplass. Feltet er gjesteparkeringsplass i forbindelse med henting/bringing av barn.
- SP7 er privat parkeringsplass for eiendommene innenfor felt B/FO-1.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.1 Turveg (GT1)

GT1 skal være privat turveg/sti og skal være åpen for allmenn ferdsel, jf. friluftslovens regler. Turvegene skal anlegges med minimum bredde = 1,1 meter.

3.2 Park (F1)

Området skal nyttes til anlegg for park, lek, sport og bading. Det kan føres opp bygninger og anlegg som fremmer allmennhetens bruk av området. Riding er ikke tillatt i området.

Det er anledning til å opparbeide området med skånsomme tilretteleggingstiltak, utplassere utomhusmøbler, etablere grillplasser, installasjoner og mindre bygg som fremmer opplevelseskvalitetene og aktivitetene knyttet til naturen og vannet.

Området kan tilrettelegges for båt- og badeliv, og andre diskrete tiltak som fremmer friluftslivet og vannaktiviteter.

Informasjonstavler og avfallskasser kan settes opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Disse skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

4 Landbruks-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr. 5)

4.1 LNFR-areal

Området skal benyttes til landbruks-, natur og friluftsmål og skal disponeres og drives i samsvar med jordlovens, skogbrukslovens og friluftslovens bestemmelser.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5 nr. 5)

5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Området er friluftsområde i vann for bading, fiske og rekreasjon. Det kan oppføres anlegg som fremmer formålet med reguleringen.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Faresone – Flomfare (H320)

- Innenfor feltene avsatt til flomsone er minste høyde innvendig gulv på 205.5 moh, eller sikring på annen måte i samsvar med TEK17 § 7-2.

6.2 Faresone – Høyspenningsanlegg (H370)

- Innenfor faresonen vises eksisterende høyspentlinje.
- Eksisterende høyspentlinje H370_1 skal legges i bakken som jordkabel dersom felt BF1 skal bebygges.

6.3 Sikringssone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende vegers nivå.

6.4 Angitt hensynssone – Bevaring kulturmiljø (H570)

Arealene omkring bebyggelsen på Birketveit gård, gnr/bnr 33/1, er avsatt til bevaring av kulturmiljø, hensynssone H570_1.

Området skal bevares, istandsettes og vedlikeholdes på en slik måte at arealene innenfor og bygningenes verdi som kulturmiljø opprettholdes. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge bevaringsverdien ikke forringes. Kommunen skal innhente uttalelse fra fylkeskommunens kulturminneavdeling før eventuelle vedtak kan fattes.

6.5 Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_1-3) - båndlagt etter kulturminneloven

I området finnes automatisk fredete kulturminner (gravminner). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Området forvaltes av regional kulturminneforvaltning etter kulturminnelovens bestemmelser.

6.6 Automatisk fredete kulturminner (hensynssone H730_4) - båndlagt etter kulturminneloven

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen.

Gravsteder som ikke er i bruk pr. i dag og gravsteder der det ikke har vært foretatt gravlegging etter 1945 skal ikke gjenopptas til bruk.

Gravminner som er eldre enn 60 år, skal ikke flyttes eller fjernes uten at kulturminnemyndighetene er gitt anledning til å uttale seg.

7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid i planområdet, skal det foreligge godkjente tekniske planer.
- Før det gis rammetillatelse til opparbeidelse av ny bebyggelse og anleggsarbeid innenfor dyrka mark, skal det være utarbeidet en plan for hvordan matjorda sikres.
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor BF1-BF2, BB1 skal det være utarbeidet godkjent utomhusplan for nærliggende lekeplass og turveger.

- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BF1 skal:
 - o_VEG5 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - høyspenningsanlegg (H370_1) være lagt i bakken som jordkabel.
 - det gjennomføres siktutbedring i krysset dersom sikt for venstre sving ikke er ivaretatt.
 - det utarbeides plan- og profiltegninger for krysset, fortrinnsvis i målestokk 1:500. Tegningene skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging finner sted.
 - LEK1være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan
- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BF2 skal:
 - o_VEG6 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - det utarbeides plan- og profiltegninger for krysset, fortrinnsvis i målestokk 1:500. Tegningene skal godkjennes av Statens vegvesen før utbygging finner sted.
 - LEK1 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan
- Før det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BB1 skal:
 - 80 % av antall boenheter innenfor felt B/FO-1 være ferdig utbygd.
- Før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse innenfor felt BB1 skal:
 - o_VEG11 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.
 - del av o_SF2, fra eksisterende fortau ved BK1 og frem til avkjørselen til Iveland kirke, være opparbeidet i tråd med teknisk plan.
 - LEK4 være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt BTU og BIA skal:
 - o_VEG3, o_SP4 og o_GV4 være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.

alenr, navn, orgnr, fødselsnr, lepenr, adresse

KommuneIveland

Gnr31

Bnr45

Fnr

Snr7

Søk

Avbryt

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Avtalen gjelder	Avtaletype	Regnm. navn	Eierrepr. navn	Eierrepr. adresse	Eierrepr. postnr	Eierrepr. poststed	Adressenavn
Iveland	31	45	0	7	Åkle Seksjon 7	Privat	Johansen Leif Harald	Johansen Leif Harald	Åkle 1	4724	Iveland	Åkle

Avtale

Rute

Skatteeiendom

Takstdata

Gebyr

Takst summer

Korreksjonsprotokoll

Arbeidsliste

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

Gatenavn

Husnr

Husnr

Bokst

Avt.Nr

Filter

Ant.boenh

31

45

7

Alle avtaler

etter Gnr fra-til

Søk etter Bnr fra-til

Vis kun aktive avtaler

Gatenavn	Husnr	Boks	Gr	Bn	Fn	Sn	Eier	Eiersadresse	Postr	Poststed	Gjelder
49 Åkle	1		31	45	0	7	Johansen Leif Harald	Åkle 1	4724	Iveland	Åkle Seksjon 7

Termin	Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (u/mva)	Årsbeløp (m/mva)
✓	Oktober	10101	Forbruksgebyr Vann	58	M3	9,24	10,63	1/1	0	01.10.2025		44,66	51,36	535,92	618,00
✓	Oktober	10102	Ab. Vann Bolig	1	STK	3 959,00	4 552,85	1/1	0	01.10.2025		329,92	379,41	3 959,00	4 552,85
✓	Oktober	10201	Forbruksgebyr Kloakk	58	M3	15,08	17,34	1/1	0	01.10.2025		72,89	83,82	874,64	1 000,00
✓	Oktober	10202	Ab. Kloakk Bolig	1	STK	6 356,00	7 309,40	1/1	0	01.10.2025		529,67	609,12	6 356,00	7 309,40
✓	Oktober	10300	Renov Std Abonnement	1	STK	4 289,00	5 361,25	1/1	0	01.10.2025		357,42	446,78	4 289,00	5 361,25

												kr 1 334,56	kr 1 570,49	kr 16 014,56	kr 18 845,00
rikkelinfo	Melding	Kontakt	Kart	Filtilknytning											
Database: IVEI AND															

nlag

atteeiendom ...

Endre skatteeiendom ...

Slett skatteeiendom...

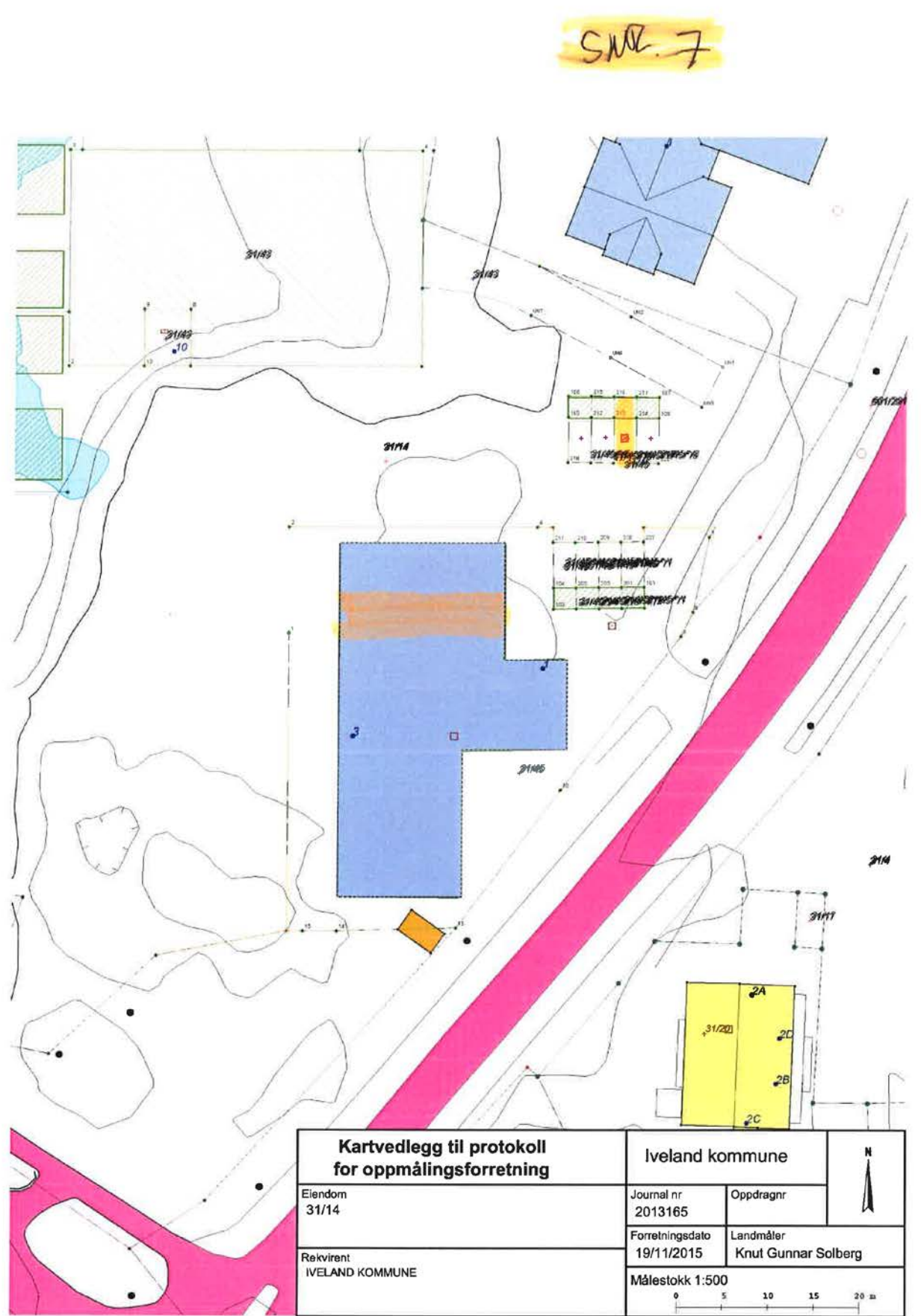
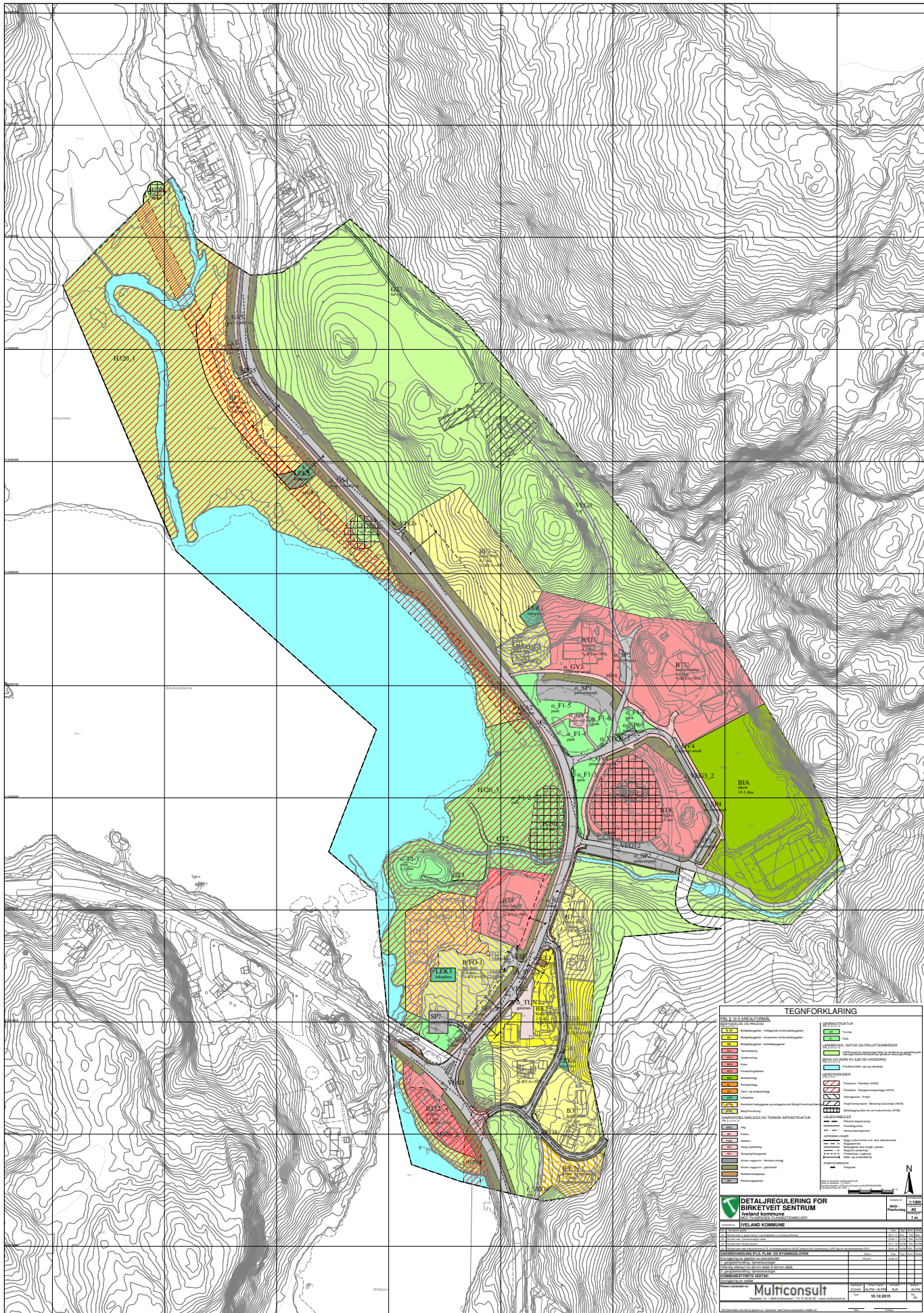
Ny skatteeiendom...

Vis takstdata

Vis endringer

Historikk

Dom	Sjablontakst	Takst	Skalt
Vedtatt STN 13/2-2017	Matikkel tomt : 50 000 kr	Takst status : Vedtatt STN	Skattenivå
om : Bolig	Matikkel bygg : 4 000 kr	Faktor indre forhold : 0,85	Bunnfradrag 750 0
Ingen	Protokoll tomt : 0 kr	Faktor ytre forhold : 1	Skattegrunnlag 231 4
e :	Protokoll bygg : 1 600 000 kr	Sonefaktor : 1	Promille
iftet : Ja	Sum sjablontakst : 1 650 000 kr	Forslag takst : 1 402 500 kr	Beregnet skatt 2:
		Takst : 1 402 000 kr	





Byggmester Jørgen Dovland
Kvernveien 12
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2011/541-26

Saksbehandler:
☎ 95235140

Arkivkode:
31/45

Dato:
09.01.2015

Ferdigattest – gnr. 31, bnr. 45, Åkle 1 og 3, 4724 Iveland.

Vi viser til søknad om ferdigattest for Åkle 1 og 3, mottatt 5.1.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen


Egil Mølland
Tjenesteleder


Bjørn Mikal Engestøl
Bygningsingeniør



For matrikkelenhet:

Kommune: 4218 - IVELAND
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 45
Festenummer:
Seksjonsnummer: 7

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2025 kl. 13:19
Produsert av: Bjørn Mikal Engestøl
Attestert av: Iveland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eighedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Seksjon

Bruksnavn:

Etableringsdato:

11.09.2014

Skyld:

0

Er tinglyst:

Ja

Sameiebrøk:

1 / 20 i matrikkelenhet 31 / 45

Formål seksjon:

Boligseksjon

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 31 / 45 / 0 / 7

18,2 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

280882

JOHANSEN LEIF HARALD

H0207

Åkle 1
4724 IVELAND

1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

6479858

436797

18,2 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
			Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4218 - 31/45		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/1		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/1		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/2		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/2		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/3		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/3		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/4		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/4		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/5		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/5		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/6		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/6		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/7		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/7		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/8		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/8		
		Omnummerert til:	4218 - 31/45/0/9		
		Omnummerert fra:	0935 - 31/45/0/9		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Reseksjonering	18.09.2014			0935sok 18.09.2014
Reseksjonering	2014/644	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0935 - 31/45	-72,6
		Mottaker	0935 - 31/45/0/1	18,2
		Mottaker	0935 - 31/45/0/2	18,2
		Mottaker	0935 - 31/45/0/3	18,2
		Mottaker	0935 - 31/45/0/4	18
		Etablert/Endret	0935 - 31/45/0/5	
		Etablert/Endret	0935 - 31/45/0/6	
		Etablert/Endret	0935 - 31/45/0/7	
		Etablert/Endret	0935 - 31/45/0/8	
		Berørt	0935 - 31/14	0
Seksjonering	21.08.2014	Tinglyst	17.09.2014	0935sok 21.08.2014
Seksjonering	2013/165	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0935 - 31/45	-144,3
		Mottaker	0935 - 31/45/0/1	17,8
		Mottaker	0935 - 31/45/0/2	17,8
		Mottaker	0935 - 31/45/0/3	17,8
		Mottaker	0935 - 31/45/0/4	17,9
		Mottaker	0935 - 31/45/0/5	18,3
		Mottaker	0935 - 31/45/0/6	18,2
		Mottaker	0935 - 31/45/0/7	18,3
		Mottaker	0935 - 31/45/0/8	18,2
		Etablert/Endret	0935 - 31/45/0/9	
		Berørt	0935 - 31/14	0

04.09.2025 13:19

Matrikkelbrev for 4218 - 31 / 45 / 0 / 7

Side 4 av 10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML	13.10.2015			0935sok 13.10.2015
Oppmålingsforretning	2014/644	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0935 - 31/45	-18,2
		Mottaker	0935 - 31/45/0/7	18,2
		Berørt	0935 - 31/14	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/6	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/8	0
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	11.09.2014			0935sok 11.09.2014
Oppmålingsforretning	2014/644	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Berørt	0935 - 31/14	0
		Berørt	0935 - 31/45	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/5	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/6	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/7	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/8	0
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML	13.10.2015			0935sok 13.10.2015
Oppmålingsforretning	2014/644	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0935 - 31/45	-18
		Mottaker	0935 - 31/45/0/8	18
		Berørt	0935 - 31/14	0
		Berørt	0935 - 31/45/0/7	0

04.09.2025 13:19

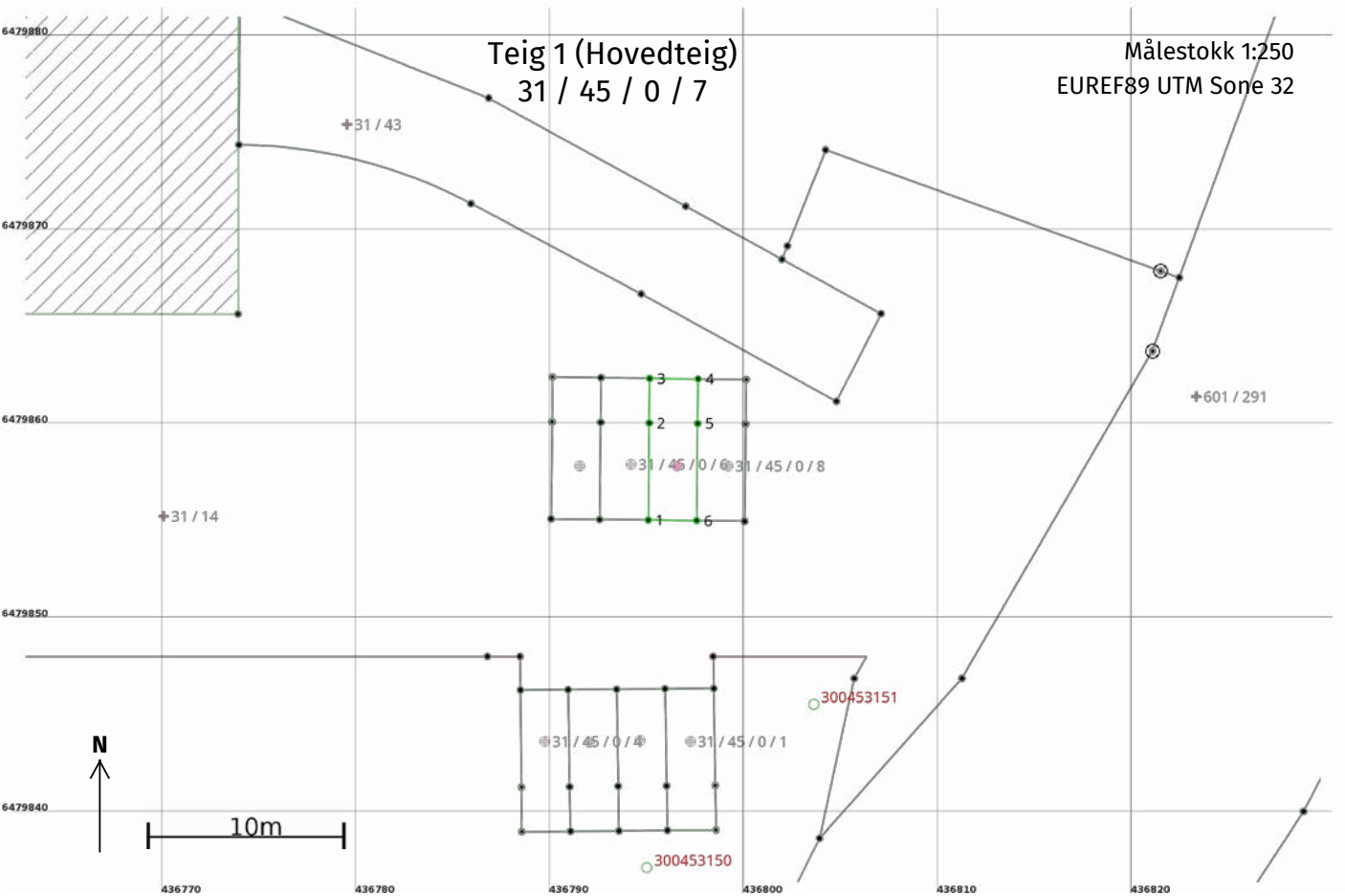
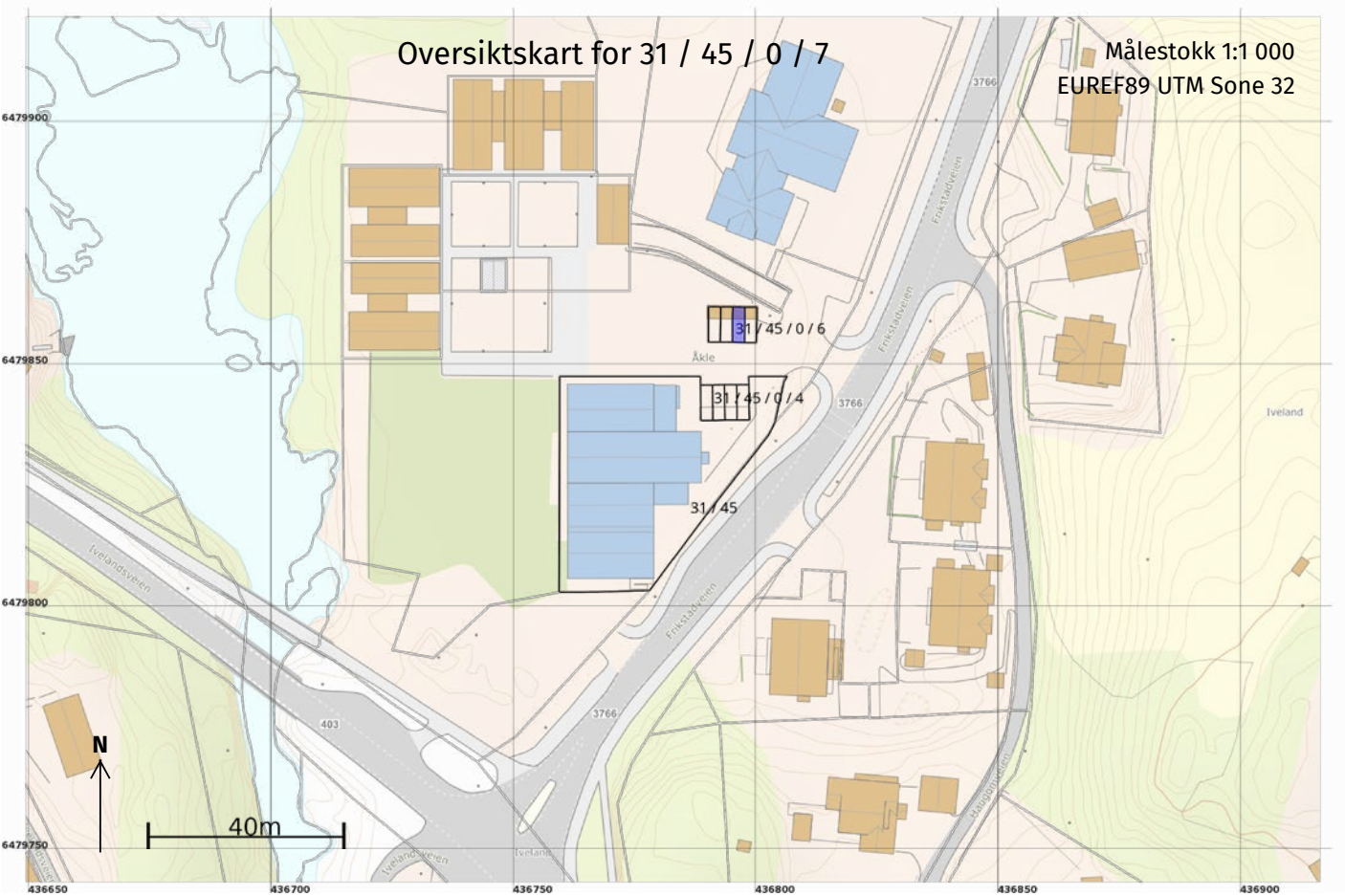
Matrikkelbrev for 4218 - 31 / 45 / 0 / 7

Side 5 av 10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato		Signatur	Dato
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforretning	13.10.2015 2014/644				0935sok	13.10.2015
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0935 - 31/45	-18,2	
			Mottaker	0935 - 31/45/0/6	18,2	
			Berørt	0935 - 31/14	0	
			Berørt	0935 - 31/45/0/5	0	
			Berørt	0935 - 31/45/0/7	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Bygningsnr: 300 410 425		Bebygd areal: 0		Ant. boliger: 8		Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig: 464		Ant. etasjer: 2		Rammetillatelse:		23.02.2011	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet: 832		Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		lgangsettingstillatelse:		28.06.2013	
Nord: 6479825 Øst: 436778		Bruksareal totalt: 1 296				Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig: 0		Avløp: Offentlig kloakk		Midlertidig brukstillatelse:		18.09.2014	
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning		Bruttoareal annet: 0		Har heis: Nei		Ferdigattest:		09.01.2015	
Næringsgruppe: Omsetning og drift av fast eiendom		Bruttoareal totalt: 0							
Bygningsstatus: Ferdigattest		Alternativt areal: 0							
Energikilder:		Alternativt areal 2: 0							
Oppvarming:									

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H02	8	464	184	648	0	0	0	0	0			
H01	0	0	648	648	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1059 Åkle 1			H0207		Bolig		58	2	Kjøkken	1	1	31/45/0/7
Kontaktpersoner												
Rolle		Føds.dato/org.nr	Navn			Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		993196703	BYGGMESTER JØRGEN DOVLAND AS				Kvernveien 12 4630 KRISTIANSAND S					



Areal og koordinater

Areal: 18,2

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Arealmerknad:

Nord: 6479858 Øst: 436797

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6479855,20	436795,07		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,00				
2	6479860,20	436795,12		Mur Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,29				
3	6479862,49	436795,14		Mur Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,50				
4	6479862,46	436797,64		Mur Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,29				
5	6479860,17	436797,62		Mur Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			5,00				
6	6479855,17	436797,57		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,50				

Det er ingen restanser på eiendommen per 04.09.2025.

NB! Kommunale avgifter for september faktureres i morgen, 05.09.2025.

Med vennlig hilsen
Marius Fjermeros
Konsulent | Økonomienheten

M 918 13 575 | **E** mhf@iveland.kommune.no
[Web](#) | [Facebook](#)



Fra: Engestøl, Bjørn Mikal <bjorn.mikal.engestol@iveland.kommune.no>
Sendt: torsdag 4. september 2025 13:16
Til: Fjermeros, Marius <marius.fjermeros@iveland.kommune.no>
Emne: Restanse

Hei!

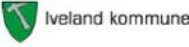
Kan du sjekke restanse på eiendom gnr. 31, bnr. 45, snr. 7 ?

Gateadresse
Åkle 1
4724 IVELAND

Hjemmelshavere
1/1 JOHANSEN LEIF HARALD (E)
Åkle 1
4724 IVELAND

Med vennlig hilsen
Bjørn Mikal Engestøl
Bygningsingeniør | Drift og utvikling

M +47 952 35 140 | **E** bjorn.mikal.engestol@iveland.kommune.no
[Web](#) | [Facebook](#)



**ORDENSREGLER
FOR
«Åkle Sameie»
Iveland
2023**

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar **hensyn** til hverandre.

Ordensreglene gjelder for **alle** som oppholder seg i sameiet. **Eierne** er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke **forstyrrende** på naboene. Det skal være **ro** i sameiet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved **spesielle anledninger**, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager (mandag – lørdag) klokken 0700-2000

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir **frostskadet**.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå **kondensskader og muggdannelse** i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår **brann** i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages **veggedyr**, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som **lagringsplass** (f.eks. søppel, møbler ol.)
og ikke til tørking/lufting av **tøyvask** ol. over rekkverket på balkongen til synlig sjenanse for andre.»
Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, l evegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det **rent og ryddig** på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfallsdunkene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. **Avfall** skal **ikke** settes **utenfor** søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Søppelboden kan benyttes til parkering av sykler dersom dette ikke hindrer renovasjonsvesenet.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. **Kjøring og parkering** på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det **ikke sjenerer** noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. (Se Vedtektene nr. 3-4)

7. Vasking/rengjøring

Vaktmesteren organiserer dette sammen med beboerne. Hovedinngang, trapper og heiser vaskes minst to ganger pr. mnd.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som **mislighold**, og kan føre til sanksjoner.

«Man skal ikke plage andre
man skal være grei og snill
og forøvrig kan man gjøre hva man vil»

(Kardemommeloven)

Ha det fin **ALLE** sammen!

«Åkle Sameie»
(23.11.2023)

VEDTEKTER

for

Sameiet Åkle Næring
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 23.11.23.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Åkle Næring**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.09.14.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av **8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon** på eiendommen gnr. 31 bnr. 45 i Iveland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er **fellesareal**.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) **Korttidsutleie** av hele boligseksjonen i mer enn **90 døgn** årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil **30 døgn** sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av **flere enn to** boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder **ikke** for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må **godkjennes** av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta **arbeider** som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg **uten** godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- * **Alle installasjoner** på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- * Oppsetting av **skilt** for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3-2 Grensesnitt mellom bolig- og næringsseksjon

Nærings- og boligseksjonene skal i størst mulig utstrekning være **uavhengig** av hverandre i alle henseender, med mindre annet fremgår uttrykkelig av disse vedtektene.

Grensesnittet mellom nærings- og boligseksjonene er seksjon nr. 9 med tilhørende tilleggsareal og de øvrige boligseksjonene med tilhørende tilleggsareal boder samt fellesarealer. **Arealer** som tjener både bolig- og næringsseksjonen er tekniske anlegg i næringsbyggget og parkeringskjeller.

Næringsseksjonen skal ha **tilgang** gjennom boligseksjonenes fellesarealer for drift og vedlikehold av sitt utstyr, sin infrastruktur, f.eks. felles teknisk anlegg etc.

Det aktuelle grensesnittet innebærer at boligseksjonene **stemmer alene** over saker som gjelder fellesarealer som boligseksjonene drifter.

Næringsseksjonen **stemmer alene** over saker som gjelder arealer som tilhører seksjon 9 og dekker **alle kostnadene** knyttet til seksjon 9. Alle seksjonene stemmer i henhold til **brøk** og dekker **kostnader fordelt etter brøk** hva gjelder andre fellesarealer. Dette grensesnittet endrer ikke på utgangspunktet om at alle seksjoner har **adgang** til alle fellesarealer.

3-3 Faktisk råderett

Næringsseksjonseieren har **enerett** til bruk av sin seksjon. Virksomhetene skal drives i henhold til de til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer/tillatelser.

Næringsseksjonen har rett til å gjøre **fremtidige endringer** innenfor seksjonen med tilhørende tilleggsareal, herunder kan næringsseksjonen fritt deles opp, slås sammen, reseksjoneres, leies ut mv. uten å innhente samtykke fra sameiet eller styret. Sameiet og styret plikter å yte nødvendig **medvirkning** til slike disposisjoner.

Næringsseksjonseierne står videre **fritt** til å utforme egen seksjon, herunder etablere nye eller flytte adkomster.

Endringene må være i henhold til gjeldene regler/godkjenninger gitt av plan- og bygningsloven. Seksjonen må kun **benyttes** til det som fremgår av de gjeldene reguleringsbestemmelsene eller senere godkjente endringer.

Næringsseksjonen skal ha **rett til** skilting/profilering på sin næringsseksjon i samsvar med den aktuelle virksomhets standarder og skiltplan vedtatt av Iveland kommune og til enhver tid gjeldende offentligrettslige reguleringer og tillatelser.

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme **åpningstidene**.

3-4 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige **ordensregler** for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne **disponerer** 39 (24 i kjeller, 8 tilhører Åkle 1, 7 på rosa asfalt) parkeringsplasser. Av disse ligger 24 på egen anleggseiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Plasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringssameiets vedtekter.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Eierne av garasjeseksjonen er **ansvarlig** for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

- * snørydding/feiing
- * vask av garasjekjeller
- * reparasjon av garasjeport
- * strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- * annet

4-4 Felleskostnader

Det føres et **eget underregnskap** for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

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

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av **den enkelte** sameier/seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne **kan kreve** at styret pålegger en annen seksjonseier å **bytte** parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et **dokumentert behov** er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde **våtrom** slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også **utbedring av tilfældige skader**, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk, som **ikke** dekkes av forsikring.

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

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

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

(10) Seksjonseier plikter å **avlese** forbruk av vann (kun på næring), varmtvann og energimåler når styret ber om det. Ved mislighold vil styret stipulere forbruk og et evt. gebyr vil påløpe

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også **felles installasjoner** som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler, heisene, calling anlegg, sprinkleranlegg, brannvarslingssystemer og felles varmeanlegg inklusiv varmepumper i **hver seksjon**. Sameiet har rett til å føre **nye slike installasjoner** gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også **utvendig** vedlikehold av vinduer.

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

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

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

(6) Rengjøring av **vinduer utvendig**, som ikke er tilgjengelig fra innsiden, skal være sameiets ansvar.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

3. Boligseksjonene er **ansvarlige** for alle kostnader knyttet til arealer som **ikke omfattes** av næringsseksjonene. Drift, vedlikehold og eventuell utskiftning av heiser i sameiet, er **uvedkommende** for næringsseksjonene og skal bekostes og utføres av boligseksjonene.

4. Næringsseksjonen har **eksklusiv bruksrett** til arealer som angitt, og skal alene dekke **kostnadene** med disse arealene. Næringsseksjonen skal **ikke dekke kostnader** knyttet til areal som er tillagt boligseksjonene med **unntak** av felles kostnader knyttet til adkomst og vedlikehold av tekniske anlegg i næringsbygget og parkeringskjeller.

5. **Så langt det er mulig skal næringsseksjonen betale sine egne utgifter direkte.** Vann/avløp, strøm og - energiløsninger og andre tekniske løsninger for næringsseksjonene skal derfor være slik at næringsseksjonene skal inngå egne kontrakter/avtaler som dekker dette selv.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for **skriftlig advarsel** vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å **selge seksjonen**, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at **vesentlig mislighold** gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan **uten varsel** pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et **styre**. Styret skal bestå av en styreleder og tre-fem styremedlemmer, samt opptil 2 varamedlemmer. Næringsseksjonen **kan** kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i **to år** hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for **ett år**. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. En bør tilstrebe at ikke **alle** styremedlemmer, leder og nestleder er på valg **samtidig**.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne **forpliktes** ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den **øverste myndigheten** i sameiet.
2. Et flertall på årsmøtet kan **ikke** ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

- (2) **Uten hensyn** til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- * behandle styrets eventuelle **årsberetning**
 - * behandle og eventuelt godkjenne styrets **regnskap** for foregående kalenderår
 - * **velge** styremedlemmer
 - * behandle **vederlag** til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon **én stemme**, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan **ikke** avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet **i strid med** eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

(4) I saker som gjelder både bolig- og næringsseksjonene stemmes det etter sameiebrøken.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever **samtykke** fra de seksjonseiere det gjelder:

- * at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- * innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- * innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

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 eigedom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Åkle 1
4724 IVELAND

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre