

aktiv.



Stasjonsgata 37 leil. 407, 4580 LYNGDAL

**Kiwi bygget - Flott 3/4-roms topp
og hjørneleilighet vestvendt med
stor terrasse på 39 kvm. Heis i
bygget! Garasjeplass!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

Mobil 957 97 331

E-post bjorn.skjæveland@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 890,-
Total ink omk.: Kr 4 203 890,-
Felleskostn.: Kr 3 256,-
Selger: Lmm Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018

Tomtstr.: 4373.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 154
Gnr. 168, bnr. 154
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1408260106

Flott 3/4-roms topp og hjørneleilighet vestvendt med stor terrasse på 39 kvm. Heis og garasje plass!

Flott topp og hjørneleilighet med stor hjørneterrasse og sentral beliggenhet i Kiwi-bygget like ved Lyngdal sentrum. Leiligheten er fra 2018 og er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand. Dette er en praktisk og moderne leilighet med gangavstand til bla.a sentrum med alt av fasiliteter, dagligvarehandel og flotte turmuligheter i nærområdet.

Leiligheten inneholder: Entré, stue - kjøkken med åpen løsning, bad/ vaskerom, toalett, bod og 2 soverom. Medfølger også sportsbod i fellesområde i 1. etg.

Det er heis i bygget med enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 4. og øverste etasje.

Fellesutgifter inkluderer: felles bygningsforsikring, driftskostnader/ vedlikehold og standard abonnement på internett.

Medfølger garasje plass.
Leiligheten ligger solrikt vendt mot vest!



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Tilstandsrapport | 35 |
| Nabolagsprofil | 99 |
| Budskjema | 109 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Arealbeskrivelse

Bruksareal

4. etasje: 94 kvm Bad/vaskerom, gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Primærrom

4. etasje: 91 kvm Bad/vaskerom, gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Sekundærrom

4. etasje: 39 kvm Terrasse- og balkongareal.

Tomtetype

Eiet - fellestomt

Tomtestørrelse

4373.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Asfaltert felles tomt.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i fjerde etasje/toppen av bygget. Gangavstand til Alleen sentrum med alt av fasiliteter - kun ett par hundre meter unna. Dagligvarehandel i byggets underetasje. Meget sentral og god beliggenhet.

Adkomst

Fra Lyngdal sentrum, kjør mot Rossfjord på Agnefestveien, ca. 300 meter. Leiligheten ligger i Kiwibyget. Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse, samt næring i området.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Filadelfia barnehage: 0.4 km

Faråna barnehage: 1.7 km

Lyngtua barnehage: 1.9 km

SKOLER:

Berge barneskole: 0.3 km

Lyngdal Kristne grunnskole: 0.9 km

Årnes skole: 2.7 km

Lyngdal ungdomsskole: 0.3 km

Lyngdal videregående skole: 0.3 km

KVS - Lyngdal: 2.2 km

Skolekrets

Lyngdal

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Berge skole: 0.5 km

TOG:

Snartemo stasjon: 27.2 km

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et leilighetsbygg oppført med fundamenter av støpt betongplate på grunn.

Etasjeskillerne er av betong.

Vinduer er utført i PVC med 2-lags glass. Ytterdøren fra felles gang er en malt, tett dør. Boligen har en PVC-balkongdør fra soverommet og en PVC-skyvedør fra stue/kjøkken.

Eiendommen har en balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Rekkverket er et spilerekkverk med enkelte partier av glass. Det er også montert levegger med glass på deler av terrassen.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige dører:

Avvik: Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.

Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innhold

Flott toppleilighet med stor hjørneterrasse og sentral beliggenhet i Kiwi-bygget like ved Lyngdal sentrum. Ligger fint vestvendt med sol til godt utpå kvelden.

Leiligheten er fra 2018 og er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand. Dette er en praktisk og moderne leilighet med gangavstand til bla. annet Lyngdal sentrum med alt av fasiliteter, dagligvarehandel og flotte turmuligheter i nærområdet.

Leiligheten inneholder praktisk entrè med påfølgende gang. Gjestetoalett rett ved inngangspartiet. Stor flott hjørnestue med god plass til flere sittegrupper. Åpen løsning mot pent Strai kjøkken. Stort og meget pent flislagt bad/wc med god plass til vaskemaskin og tørketrommel. Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og bra med skapplass. Fint soverom to som kan brukes til både soverom og kontor. Medfølger også sportsbod i fellesområde i 1. etg. Det er mulig å bygge om stuen til å få ett soverom 3 hvis behov.

Medfølger ett par glassvegger på terrassen som har innebygde skyvedører. Da er det fint å sitte ute om det skulle komme vind.

Det er heis i bygget med enkel adkomst til leiligheten som ligger i byggets 4. og øverste etasje.

Fellesutgifter inkluderer: felles bygningsforsikring, driftskostnader/vedlikehold og standard abonnement på internett. Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Det medfølger fast garasjeplass.
Velkommen!

Standard

Leiligheten ligger i 4. etasje med heis.

Inneholder:

Stue:

Stor stue med skyvedør til terrasse.

Kjøkken:

Praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Bad/ wc:

Stort flislagt bad med dusj, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Stort hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse.

Soverom 2:

Soverommet har god størrelse.

Entre/ gang:

I entreen er det god plass for yttertøy.

Innvendige overflater:

materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Malt slett tak.

Toalettrom: Fliser på gulv og malte slette vegger og tak

Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber fra Telenor.

Parkering

Medfølger fast garasjeplass til leiligheten.

Solforhold

Vestvendt med gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003777407

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.

Det gjøres oppmerksomt på at slik seksjoneringen er i dag i sameiet så har eier av Kiwi butikken flertall alene på generalforsamlingen.

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 varme i alle gulv, bortsett fra soverom og bod.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

102 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

103 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 203 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 215 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 218 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Lyngdal kommune.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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.

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

Eierbrøk

984/34795

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er fastsatt for den enkelte seksjon og inkluderer: Felles forsikring på bygget, vaktmester, renhold, brøyting, grunnvarme felles vannbåren varmeanlegg, telenor internett + Tee-wee.

Det er planlagt økning i felleskostnadene med minimum 5%.

Telenor pakken med tv og internett koster ca. 650 kr. pr. mnd. og er i tillegg til fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 256

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen lagsiktig gjeld (fellesgjeld), men det foreligger ordinær kortsiktig gjeld knyttet til drift.

Beholdning per 31.12.24: kr. 136 370,-

Det er opplyst fra styret at det vil bli en økning i sameiets felleskostnader (for å forbedre resultatet i 2025). En kan forvente en økning på minimum 5%.

Konf. megler for innsikt i regnskap og ytterligere informasjon.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stasjonsgata 37 Lyngdal

Organisasjonsnummer

822413862

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 168, bruksnummer 154, seksjonsnummer 26 i Lyngdal

kommune. Gårdsnummer 168, bruksnummer 154, seksjonsnummer 43 i Lyngdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4225/168/154/26:

13.08.1963 - Dokumentnr: 862 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Bestemmelse om frisiktzone.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 535137 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Gjelder to parkeringsplasser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2022 - Dokumentnr: 413703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Lmm Holding AS
Org.nr: 993 554 405
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2018 - Dokumentnr: 1220289 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 984/34545

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339765 - Reseksjonering
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 984/34795
Seksjon opprettet fra fellesareal
Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 268539 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:168 Bnr:154 Snr:26

13.08.1963 - Dokumentnr: 862 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19
Bestemmelse om frisiktsone.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 535137 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Gjelder to parkeringsplasser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2022 - Dokumentnr: 413703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Lmm Holding AS

Org.nr: 993 554 405

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339765 - Reseksjonering

Snr: 43

Formål: Næring

Sameiebrøk: 125/34795

Seksjon opprettet fra fellesareal

Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 268539 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:168 Bnr:154 Snr:43

4225/168/154/43:

13.08.1963 - Dokumentnr: 862 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Bestemmelse om frisiktsone.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 535137 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494

Gjelder to parkeringsplasser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2022 - Dokumentnr: 413703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Lmm Holding AS

Org.nr: 993 554 405

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2018 - Dokumentnr: 1220289 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 984/34545

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339765 - Reseksjonering

Snr: 26

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 984/34795

Seksjon opprettet fra fellesareal

Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

Endring av sameiebrøk

Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 268539 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1032 Gnr:168 Bnr:154 Snr:26

13.08.1963 - Dokumentnr: 862 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2009 - Dokumentnr: 684897 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:68 Snr:1 -19

Bestemmelse om frisiktsone.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2013 - Dokumentnr: 535137 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2018 - Dokumentnr: 1208901 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:494
Gjelder to parkeringsplasser
Overført fra: Knr:4225 Gnr:168 Bnr:154 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2022 - Dokumentnr: 413703 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Lmm Holding AS
Org.nr: 993 554 405
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2018 - Dokumentnr: 1339765 - Reseksjonering
Snr: 43
Formål: Næring
Sameiebrøk: 125/34795
Seksjon opprettet fra fellesareal
Seksjon opprettet fra seksjon og fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger

01.01.2020 - Dokumentnr: 268539 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1032 Gnr:168 Bnr:154 Snr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.2022. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

De andre sameierne har panterrett 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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Bjørn Skjæveland

Partner / Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Skjæveland

Partner / Eiendomsmegler MNEF

bjorn.skjeveland@aktiv.no

Tlf: 957 97 331

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer 914747929

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

05.05.2026

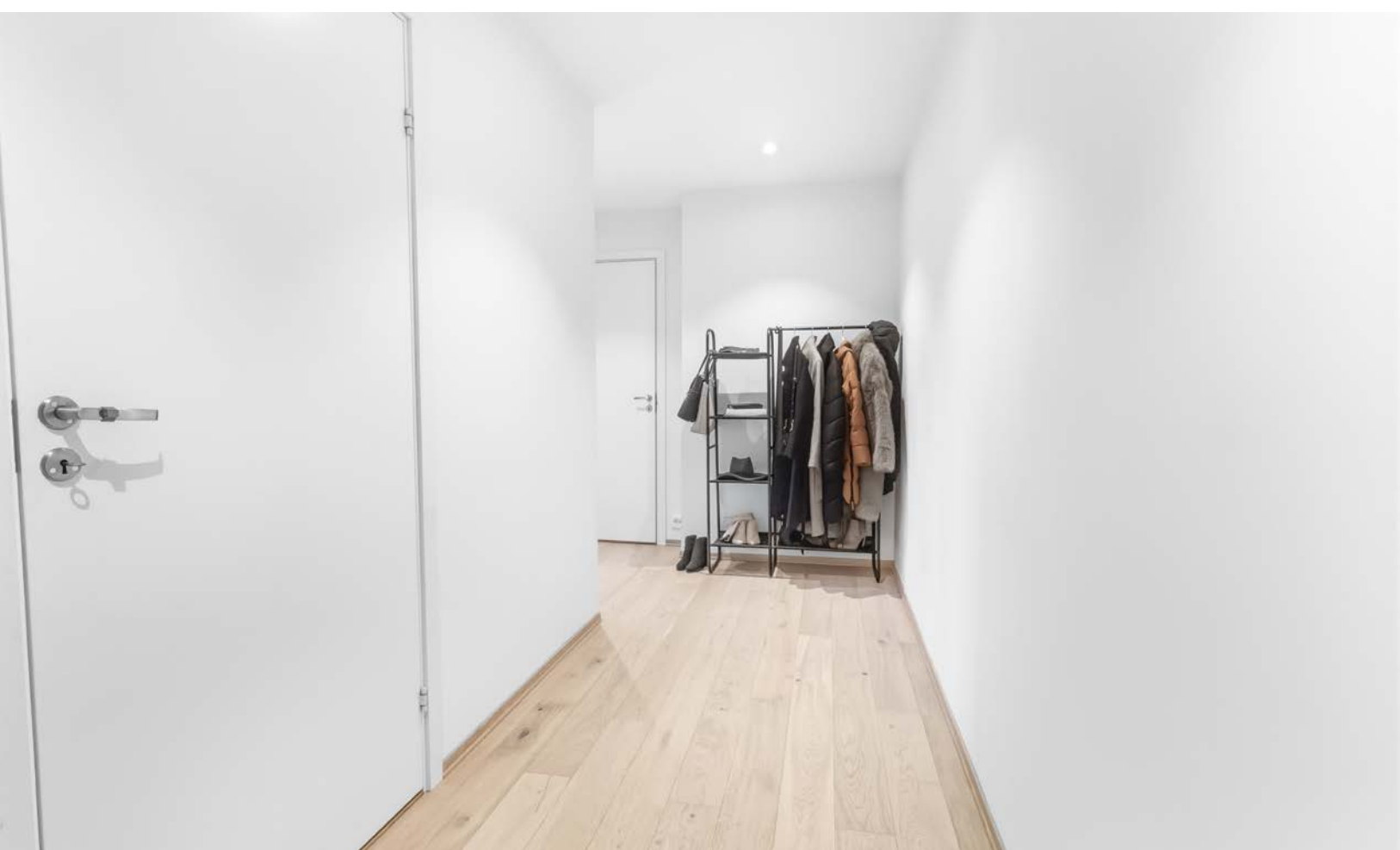






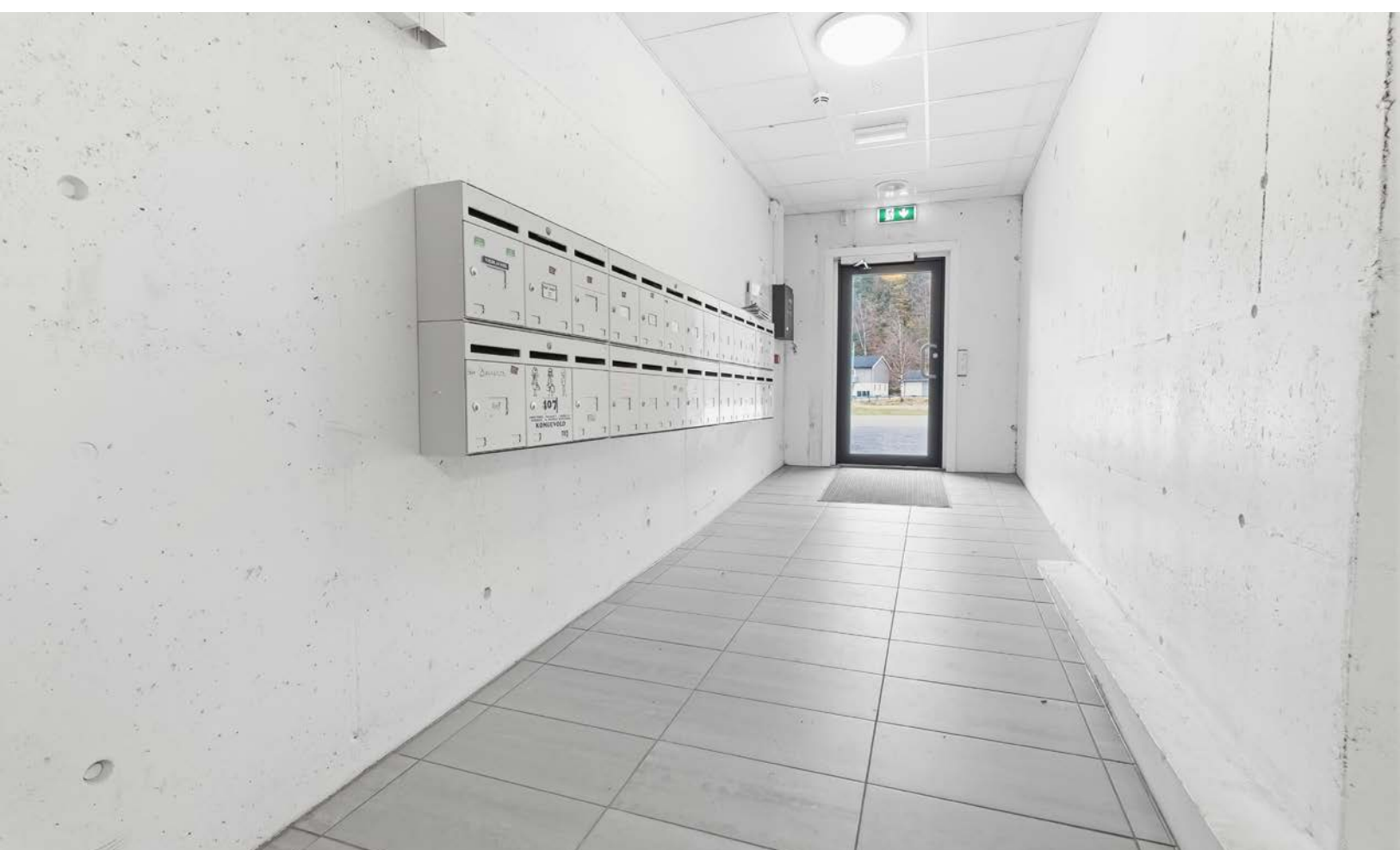




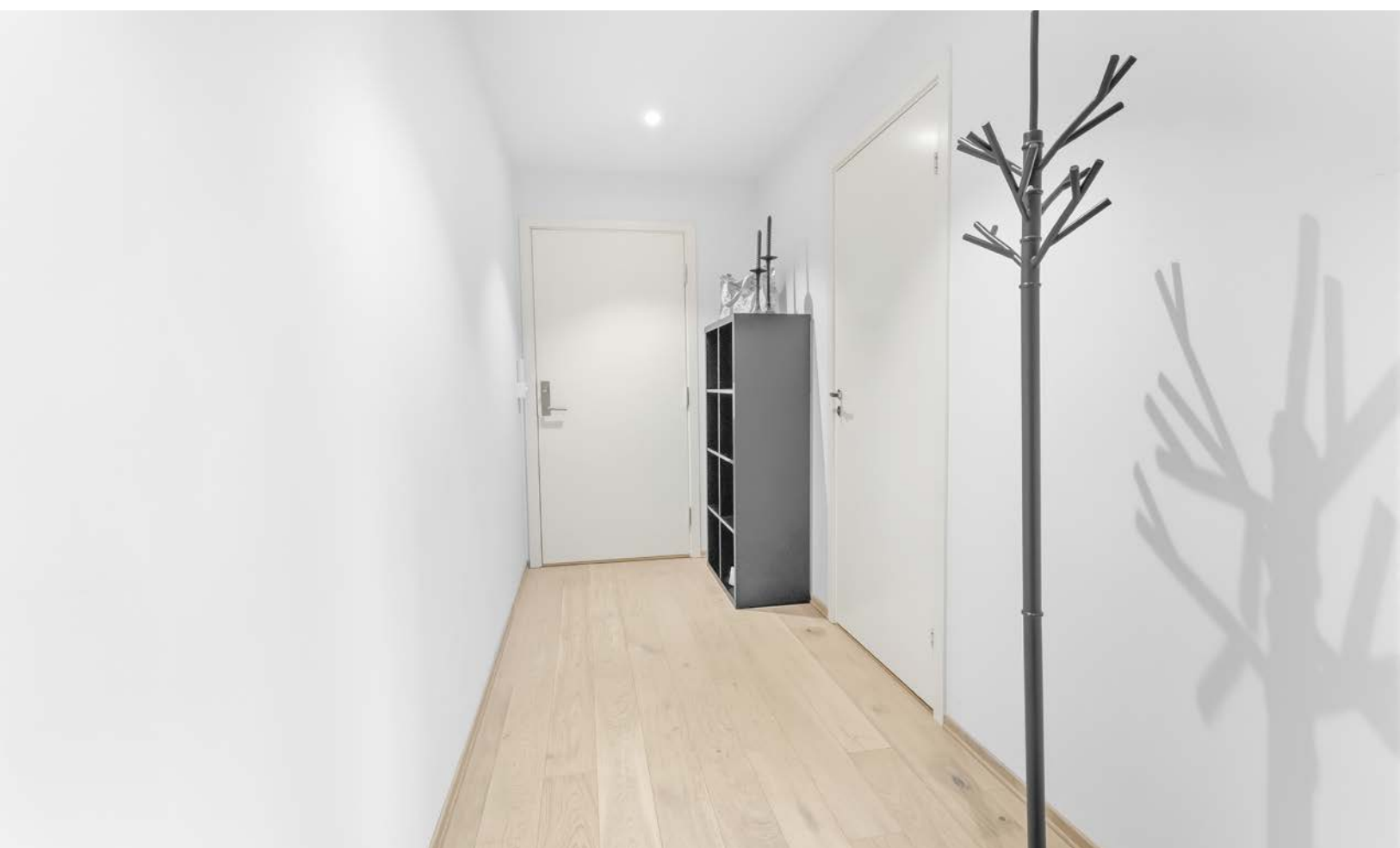
















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Stasjonsgata 37, 4580 LYNGDAL
-  LYNGDAL kommune
-  # gnr. 168, bnr. 154, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 25.11.2025

Oppdragsnr.: 20755-1368

Referansenummer: AJ1855

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstoppdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 4 etg med heis i fra felles trappeoppgang. Leiligheten har moderne og godt vedlikeholdte overflater med lite slitasje

Leiligheten er innholdsrik med:
2 soverom, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, toalettrom, bod

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold.

Det anbefales ytterligere kontrollert av utvendige forhold.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pvc vinduer med 2 lags glass.
Malt tett ytterdør fra felles gang
Pvc balkongdør fra soverom og pvc skyvedør fra stue/kjøkken.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk med enkelte partier med glass
Det er leegger med glass på deler av terrassen

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Malt slett tak.

Toalettrom: Fliser på gulv og malte slette vegger og tak

Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme

Støpt betongplate plate som underlag for gulv
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,5 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Ventilator over kokesonen med utlufting ut.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulvet med malte slette vegger og tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og vegghengt toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på toalettrom, rommet har sluk i gulv.

Avløpsrør av plast.

leiligheten har balansert ventilasjon montert i bod.

Sentralt varmtvanns bereder for leilighetene

Vannbåren varme fra felles sentral i sameie, vannskap montert på toalettrom

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod
Leiligheten har sprinkleranlegg og felles brannvarslings systemer montert i tak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

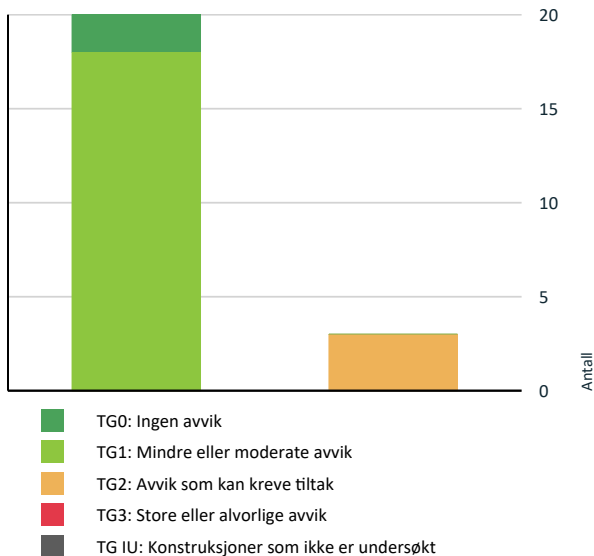
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører har dørblad som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av rekvirent/ megler.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Leilighet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

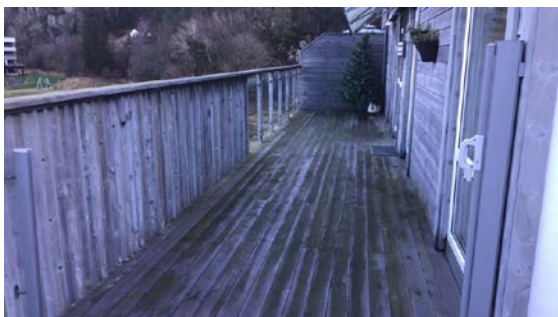
Pvc vinduer med 2 lags glass.
Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik, vinduene har normal alder slitasje.

1 TG 1 Dører

Malt tett ytterdør fra felles gang
Pvc balkongdør fra soverom og pvc skyvedør fra stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med spile rekkverk med enkelte partier med glass
Det er leegger med glass på deler av terrassen
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Malt slett tak.
Toalettrom: Fliser på gulv og malte slette vegger og tak
Bad: Fliser på gulv og vegger, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har dørbled som tar i dørkarm ved luking.
Ellers har dørene normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og tak med malt slett himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

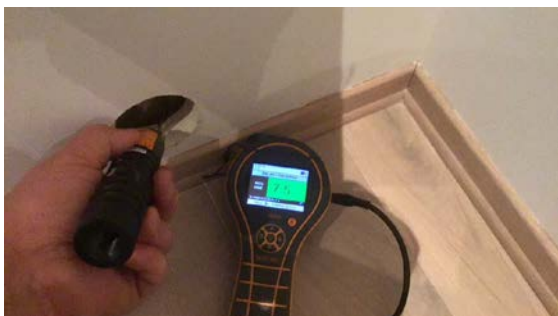
Balansert ventilasjon med avtrekks ventil montert i vegg og tilluft under dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,5 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp
laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over kokesonen med utlufting ut.
Det ble registrert komfyrvakt under kjøkkenventilatoren.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet med malte slette vegger og tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og vegghengt toalett



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på
toalettrom, rommet har sluk i gulv.



Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på kjøkken og bad/vaskerom.
Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Ventilasjon

leiligheten har balansert ventilasjon montert i bod.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service
og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvanns bereder for leilighetene

Tilstandsrapport

1 TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra felles sentral i sameie, vannskap montert på toalettrom
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.



1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Ved ferdigstillelse
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



1 TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 sprinkleranlegg og felles brannvarslings systemer montert i tak.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

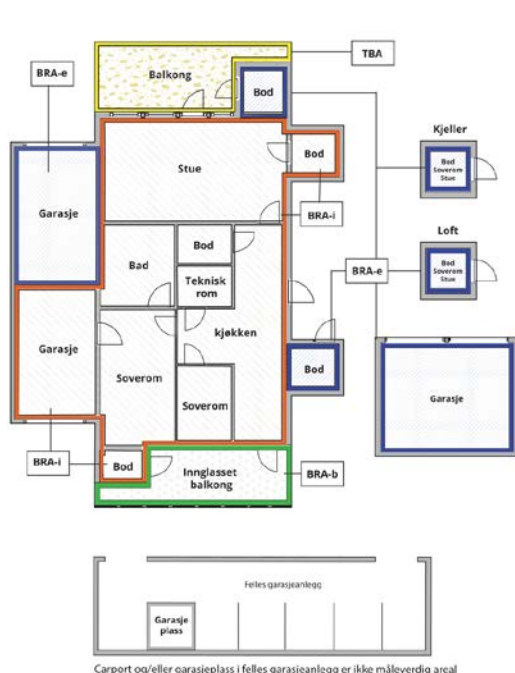
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 94 | | | 94 | 39 |
| SUM | 94 | | | | 39 |
| SUM BRA | 94 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad/vaskerom, gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 91 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 24.11.2025 | Karl Henry Englund | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 4225 LYNGDAL | 168 | 154 | | 26 | | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| Adresse Stasjonsgata 37 | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Stråtteit Anne Brit | | | | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 25.11.2025 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 25.11.2025 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 25.11.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 25.11.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1855>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Gert Holgersen

Dato utkjørt: 20.11.25 Side 1 av 1

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|
| SAMEIET STASJONGGATA 37, LYNGDAL | Vår ref.: | 266/26 |
| Stasjonsgata 37 | Type: | Sameie |
| 4580 LYNGDAL | Eiere: | LMM Holding AS |
| Organisasjonsnr: 822 413 862 | Seksjonsnr: | 26 |

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 900

Felleskostnader: Driftskostnader 3 256

Tilleggsytelser: Telenor 644

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 0 Gjeld siste årsoppg.: 2 149

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 45 682

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tove Marie Langøy

Adresse: Stasjonsgata 37

Postnr/-sted: 4580 LYNGDAL

Telefon: Mob.: 41615940

E-post: Stasjonsgata37@sbbkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.11.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

| | | | | |
|---------------|--------|-----------|------------------|----|
| | Gjeld: | 2 149 | Andre inntekter: | 98 |
| Annen formue: | 0 | Utgifter: | 0 | |

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 26 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 168/154 - seksjon:26

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0003777407

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET STASJONGGATA 37, LYNGDAL torsdag 13.06.2024 kl. 17:00
- leilighet 206 hos Tove Langøy .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Tove Langøy velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Siv Renate Knutsen velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak:

Karl Henry Aslaksen foreslås.

Vedtak:

Karl Henry Aslaksen velges til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Ingen fullmakter.

Til stede:

Tove Marie Langøy

Karl Henry Aslaksen

Siv Renate Knutsen

Thor Aabø

Hans Jakob Langøy

Janne Sire

Torleif Vieland

Vedtak:

Gjennomgått navn på tilstedeværende. Vedtatt at ingen fullmakter foreligger.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Møteleder går gjennom årsberetningen

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskap gjennomgås av møteleder

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Innmeldt sak etter frist forelås gjennomgått.

Vedtak:

Ovennevnte tatt til orientering.

Lading av sykler oa

Det er enighet om at sameiet må avholde en dugnad da bygget og fellesområde sårt trenger det. Vi kaller inn og de som kan være med blir med.

Oppbevaring av sykler, sparkesykler: Det er lett å bli frastjålet dette da vi har ingen god sikring. Vi ser på en løsning i nedre parkerings etasje med henblikk på mulighet for å låse samt lade.

5. Saker fra styret

Det ble i ekstraordinært årsmøte den 24.11.2022 besluttet at styret kunne oppta likviditetslån i bank (rammelån) på 200.000. Dette har ikke blitt gjort enda, men vil fortløpende vurderes.

Vedtak:

Det er enighet om at styret kan ta opp lån om nødvendig.

6. Styrehonorar

De siste tre år har styrehonorar vært 60.000. Styret ser ikke at arbeidet avtar, og fastholder samme sum for 2024.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.60.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Tove Marie Langøy

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Tove Marie Langøy har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Karl Henry Aslaksen ønsker å fratre som styremedlem.

Siv Renate Knutsen fortsetter et år til.

Thor Aabø har akseptert å stille til valg som styremedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styreleder: Tove Langøy (1år)

Styremedlem 1: Thor Aabø (2år)

Styremedlem 2: Siv Renate Knutsen (1år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Ikke aktuelt

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|-----------------------------|------------|
| Møteleder | Tove Marie Langøy (sign.) | 25.06.2024 |
| Sekretær | Siv Renate Knutsen (sign.) | 27.06.2024 |
| Protokollvitne | Karl Henry Aslaksen (sign.) | 26.06.2024 |
| Protokollvitne | Tove Marie Langøy (sign.) | 25.06.2024 |

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET STASJONGGATA 37, LYNGDAL torsdag 26.06.2025 kl. 16:30
- Hjemme hos Tove.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Tove Langøy foreslås som møteleder

Vedtak:

Vedtatt at Tove Langøy velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Siv Renate Knutsen foreslås som protokollfører

Vedtak:

Vedtatt at Siv Renate Knutsen er protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Det foreslås at Siv Renate Knutsen signerer protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Vedtatt at Siv Renate Knutsen signerer protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Ingen fullmakter fra de som ikke er tilstede

Tilstede;

Siv Renate Knutsen

Thor Aabø

Tove Langøy

Hans Langøy

Karl Henry Aslaksen

Kjell Åke Andersson/ Venche Log Andersson

Berit Pettersen

Marko Culibrk

Janne Kristine Siire

Ikke tilstede

Helge Skår

Torleif Vieland

Nikolai Siire

Glenn Arvid Grefstad

Einar Gjerstad

Tor Harald Ballestad

Lyngdal Kommune

Egil Skjæveland

Vedtak:

Overnevnte vedtas

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Fra Karl Henry Aslaksen

- Åpen branntrapp
- Utkjøring fra garasjeanlegg er risikfyolt
- El-sykler/Sparkesykler i bygget: Brannfarlige(Batterier) bør oppbevares i garasjeanlegg

Fra Janne Siire

- Ønskes Dugnad både innvendige og utvendige arealer
- Lampe i gangen med bod i 2. etasje. Gangen er for mørk
- Tilgang til vaskerom(bod)
- Lås på dørene til rømningsvei

Vedtak:

Vedtatt:

- Åpen branntrapp er løst med bur rundt dør
- Utkjøring fra garasjeanlegg har dårlig sikt. Enighet om å se på mulighetene for å fjerne de to parkeringsplassene og heller ha uteområde for bedre sikt
- El-sykler/sparkesykler er forbudt å ta med inn i bygget bortsett fra anvist plass i parkeringskjeller/bod
- Dugnad avtalet i juli. Styret kaller inn med forslag til arbeidsoppgaver
- Vaktmester sjekker pris/montering på lampe til bod 2. etasje
- Tilgang til vakserom(bod) kan løses ved opphengt reservenøkkel på vegg
- Det ble vedtatt å ikke gjøre noe med dørene til rømningsvei da det er bestilt nøkkelboks som gjør at det ikke er mulig å bruke branntrapp som utgang og dermed er det ingen behov for å bruke den

5. Saker fra styret

Klokking i rør i leilighetene i det minste bygget

Vedtak:

Vedtatt å innhente opplysninger om hvordan blåse ut av rørene. Vaktmester står får dette

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Tove Langøy forsetter som styreleder

Vedtak:

Tove Langøy valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Siv Renate Knutsen fortsetter med 2 nye år som styremedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Tove Langøy - Styreleder 2 år

Thor Aabø - Styremedlem 1 år

Siv Renate Knutsen - Styremedlem 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Ikke aktuelt med varamedlem.

Vedtak:

Vedtatt ikke aktuelt med varamedlem

7.4 Valg av valgkomite

Ingen valgkomite det kommende året.

Vedtak:

Vedtatt å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|----------------------------|------------|
| Møteleder | Tove Marie Langøy (sign.) | 26.06.2025 |
| Sekretær | Siv Renate Knutsen (sign.) | 26.06.2025 |
| Protokollvitne | Siv Renate Knutsen (sign.) | 26.06.2025 |
| Protokollvitne | Tove Marie Langøy (sign.) | 26.06.2025 |

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

Torsdag 13.06.2024 Kl: 17:00
leilighet 206 hos Tove Langøy

1. Konstituering

Innkalling til ordinært årsmøte i sameiet Stasjonsgata 37

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Tove Langøy velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Siv Renate Knutsen velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Karl Henry Aslaksen velges til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Møteleder går gjennom årsberetningen

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskap gjennomgås av møteleder

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

4. Saker innmeldt fra eierne

5. Saker fra styret

Det ble i ekstraordinært årsmøte den 24.11.2022 besluttet at styret kunne oppta likviditetslån i bank (rammelån) på 200.000. Dette har ikke blitt gjort enda, men vil fortløpende vurderes.

Forslag til vedtak: Det er enighet om at styret kan ta opp lån om nødvendig.

6. Styrehonorar

De siste tre år har styrehonorar vært 60.000. Styret ser ikke at arbeidet avtar, og fastholder samme sum for 2024.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.60.000.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Tove Marie Langøy
Styremedlem, Karl Henry Aslaksen
Styremedlem, Siv Renate Knutsen

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

7.1 Valg av styreleder

Tove Marie Langøy

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Tove Marie Langøy har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Karl Henry Aslaksen ønsker å fratre som styremedlem.

Siv Renate Knutsen fortsetter et år til.

Thor Aabø har akseptert å stille til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styreleder: Tove Langøy (1år)

Styremedlem 1: Thor Aabø (2år)

Styremedlem 2: Siv Renate Knutsen (1år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Ikke aktuelt

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL 2023

SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL ligger i Lyngdal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Tove Marie Langøy, Stasjonsgata 37
Styremedlem, Karl Henry Aslaksen, Stasjonsgata 37
Styremedlem, Siv Renate Knutsen, Stasjonsgata 37

Styrets arbeid i 2023

Året 2023 har vært preget av mye uro.

Skjeggkre ble oppdaget i et par leiligheter, og spredde seg ganske raskt til de fleste. Antisimex ble tilkalt og det ble lagt ut feller i alle leiligheter. Det ble påvist både skjeggkre og sølvkre og behandlig ble igangsatt umiddelbart. Dette hadde god effekt, og det har ikke kommet tilbakemeldinger fra beboere at det fremdeles blir funnet skjeggkre. Butikken (Kiwi) ble kontaktet og ble bedt om å kontakte Antisimex for å også få behandling da de ble funnet i pauserommet også.

Det viser seg at Kiwi hadde skjeggkre året tidligere uten å informere oss om dette og var antakelig kilden.

Utbedringer utført av utbygger.

Dessverre er ingenting blitt forbedret i henhold til overtakelsesprotokoll der utbygger godtok flere poster. Styret vil i samråd med Sørlandets Boligbyggelag vurdere hvordan dette skal forfølges.

Caverion.

Den ene varmepumpen er fremdeles ute av drift. Vi har gjentatte ganger purret og tatt kontakt med Caverion som lover å rydde opp i dette. De skylder på at deler har forsvunnet. Siste kontakt var forrige uke (16 mai). De hadde kontaktet et utenforstående firma til å ordne opp og gikk ut i fra at alt var i orden. Skulle sjekke opp i det og komme tilbake med umiddelbar tilbakemelding. Har enda ikke tatt kontakt om dette.

Økonomi

Dessverre har vi hatt mange som ikke har betalt til forfall. Det er viktig at alle overholder betalingsfrister. Vi har hatt ekstrautgifter til brannvesen og ERV for vedlikehold i tillegg til standard abonnementer. I tillegg har vi hatt ekstra brøyteutgifter i 2023. Må også nevne prisstigninger på det meste. Det ble derfor dessverre besluttet å øke fellesutgiftene mot slutten av 2023. Dette trådte i kraft i 2024.

Trivsel i sameiet

Styret har opplevd en del trakassering mot enkelte i sameiet. Dette er selvsagt ikke OK, og det har vært tiltak mot gjeldende. Vi anmoder på det sterkeste til å opptre og behandle hverandre med respekt.

Telenor

Telenor har en god stund villet sende oss nye, oppdaterte modem. De trengte en oppdatert liste over alle leiligheter med kontaktopplysninger. Det har vært vanskelig å få en oversikt over leieboere fra utbygger. Møt sutten av 2023 er alle tomme leiligheter utleid. Nå har vaktmester vært rundt og fått disse opplysningene ved å gå dør til dør. Dette medfører at sameiet betaler for dette ekstra arbeidet. Til opplysning kommer boksene innen sommerferien.

Eiendomsmegler

I forbindelse med salg av flere leiligheter har det vært mye kontakt med aktiv (Bjørn Skjæveland). Det var mye frem og tilbake og ingen ble solgt. Endte opp med utleiere.

Forfallende arbeid

Det har vært utrolig mye korrespondanse med alle ovenfor og oppfølging. Lønn og godkjenning av regninger, kontakt med SØBO med videre.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Kun nødvendig vedlikehold har blitt gjort i påvente av at utbygger tar ansvar for godkjente mangler.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at de kommende år vil påløpe utgifter i større grad til vedlikehold og oppgraderinger. Vi håper å unngå enda en øking av fellesutgiftene, men det vil bli tatt stilling til i løpet av 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.05.2024

Resultatrapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 823 042 | 670 864 | 761 988 | 871 156 |
| Innbetalt kabel TV/Internett | | 172 280 | 171 720 | 176 326 | 181 919 |
| Andre driftsinntekter | | 0 | 0 | 0 | 40 000 |
| Sum inntekter | | 995 322 | 842 584 | 938 314 | 1 093 075 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 12 688 | 12 875 | 6 000 | 8 000 |
| Styrehonorar | 2 | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 40 582 | 40 785 | 38 000 | 38 000 |
| Rådgivningstjenester | | 29 198 | 54 891 | 0 | 30 000 |
| Lønn | 3 | 93 840 | 76 716 | 76 160 | 87 360 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 3 | 21 691 | 19 277 | 18 679 | 20 089 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 4 | 82 016 | 91 700 | 91 919 | 150 707 |
| Kabel-tv/Internett | | 161 876 | 162 185 | 176 326 | 181 919 |
| Forsikring | | 118 397 | 103 103 | 110 000 | 127 000 |
| Kommunale avgifter | | 74 729 | 73 622 | 45 000 | 81 000 |
| Strøm | | 268 074 | 285 555 | 300 000 | 301 000 |
| Renhold, fellesareal | | -19 702 | 1 043 | 0 | 0 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 1 499 | 0 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 1 278 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 5 | 11 743 | 5 294 | 6 500 | 8 000 |
| Sum driftskostnader | | 957 910 | 987 045 | 928 584 | 1 093 075 |
| Driftsresultat | | 37 413 | -144 461 | 9 730 | 0 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 2 489 | 668 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 0 | 140 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 2 489 | 528 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 6 | 39 902 | -143 933 | 9 730 | 0 |
| Disponering av resultat | | | | | |
| Overføring til opptjent egenkapital | 7 | -39 902 | 143 933 | 9 730 | 0 |
| Sum disponering av resultat | | -39 902 | 143 933 | 9 730 | 0 |

Balanserapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

| | Note | Beholdning pr. 31.12.23 | Beholdning pr. 01.01.2023 |
|----------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 68 428 | 43 297 |
| Andre fordringer | 8 | 73 129 | 27 484 |
| | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 57 282 | 23 599 |
| Skattetrekkkonto, bundne midler | | 7 568 | 6 545 |
| Sum omløpsmidler | 6 | 206 408 | 100 926 |
| | | | |
| SUM EIENDELER | | 206 408 | 100 926 |

Balanserapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

| | Note | Beholdning pr. 31.12.23 | Beholdning pr. 01.01.2023 |
|---------------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 21 404 | 21 404 |
| Årets resultat | | 39 902 | 0 |
| Sum egenkapital | 7 | 61 306 | 21 404 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 68 288 | 10 078 |
| Leverandørgjeld | | 59 130 | 34 452 |
| Skyldig off. myndigheter | | 7 630 | 5 862 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 10 054 | 8 220 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 20 910 |
| Sum kortsiktig gjeld | 6 | 145 101 | 79 522 |
| Sum gjeld | | 145 101 | 79 522 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 206 408 | 100 926 |

Sted: _____, dato: _____

Tove Marie Langøy
Styreleder_____
Siv Renate Knutsen
Styremedlem_____
Karl Henry Aslaksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Revisjonshonorar

| | 2023 | 2022 |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 REVISJON | 12 688 | 12 875 |
| Sum | 12 688 | 12 875 |

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

Note 2 - Styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 STYREHONORAR | 60 000 | 60 000 |
| Sum | 60 000 | 60 000 |

Note 3 - Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| 5000 LØNN | 83 786 | 68 496 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 10 054 | 8 220 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 20 274 | 18 118 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 1 418 | 1 159 |
| Sum | 115 532 | 95 993 |

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

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

Note 4 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 4 473 | 45 077 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 11 536 | 0 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 5 428 | 0 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 1 276 | 1 398 |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS | 17 339 | 22 825 |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 19 707 | 18 075 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 14 501 | 0 |
| 6630 BRØYTING | 7 756 | 4 325 |
| Sum | 82 016 | 91 700 |

Note 5 - Andre driftsutgifter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------------|--------------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 8 083 | 2 113 |
| 7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL | 1 684 | 149 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 750 | 750 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 1 802 | 2 282 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | -575 | 0 |
| Sum | 11 743 | 5 294 |

Note 6 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-----------------|
| A. Disponible midler IB | 21 404 | 165 338 |
| Årets resultat | 39 902 | -143 933 |
| B. Årets endringer i disponible midler | 39 902 | -143 933 |
| C. Disponible midler UB | 61 306 | 21 404 |
| Omløpsmidler | 206 408 | 100 926 |
| - Kortsiktig gjeld | 145 101 | 79 522 |
| Disponible midler 31.12 | 61 306 | 21 404 |

Note 7 - Egenkapital

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 21 404 | 165 338 |
| Årets resultat | 39 902 | -143 933 |
| Sum egenkapital 31.12 | 61 306 | 21 404 |

Egenkapitalen eies i sin helhet av boligseksjonene. Næringsseksjonen har betalt for faktisk forbruk.

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET STASJONGGATA 37,
LYNGDAL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET STASJONGGATA 37, LYNGDAL

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Tove Marie Langøy (sign.) | 25.05.2024 |
| Styremedlem | Karl Henry Aslaksen (sign.) | 25.05.2024 |
| Styremedlem | Siv Renate Knutsen (sign.) | 25.05.2024 |



Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsgata 37, Lyngdal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stasjonsgata 37, Lyngdals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brønnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-30 09:30:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OE0II-O1EBE-L6H0W-TKNVNN-QWHZQ-M48PJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

Torsdag 26.06.2025 Kl: 16:30

Møtested: Hjemme hos Tove

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det var ingen saker innmeldt fra eierne

5. Saker fra styret

Det var ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 60000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Tove Marie Langøy
Styremedlem, Thor Aabø

Styremedlem, Siv Renate Knutsen

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

7.1 Valg av styreleder

Tove Langøy fortsetter som styreleder

Forslag til vedtak: Tove Langøy er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Siv Renate Knutsen fortsetter med 2 nye år som styremedlem.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Siv Renate Knutsen er valgt med ny styreperiode 2 år.

Thor Aabo fortsetter som styremedlem og har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Ikke aktuelt med varamedlem.

Forslag til vedtak: Ikke aktuelt

7.4 Valg av valgkomite

Ingen valgkomite det kommende året.

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL 2024

SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL ligger i Lyngdal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Tove Marie Langøy, Stasjonsgata 37
Styremedlem, Thor Aabø, Stasjonsgata 37
Styremedlem, Siv Renate Knutsen, Stasjonsgata 37

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid i 2024

Året 2024 er som 2023 preget av mye uro.

Året startet med innbrudd i en leilighet via branntreppa. Leiligheten fikk en del skader og saken ble anmeldt til politi. Ved hjelp av forsikringsselskap og SØBO ble skadene reparert. Her har det vært mye arbeid for både styreleder og medlem. Kontakt med politi, forsikringsselskap, SØBØ, andre aktører m.v. og har også krevd mye tilstedeværelse.

I tillegg avsluttet vi året med omfattende vannskader fra tak i en leilighet i 4 etg. Igjen forsikringsselskap og SØBO som ryddet opp. Saken går over i 2025.

I tillegg til disse to skadene har vi hatt «over normalen» antall skadesaker hos forsikringsselskapet – nevner her skjeggkre oppdaget og hvor hele bygget ble behandlet. I tillegg for noen år tilbake da vi hadde tette rør og vann/kloakk flommet over i noen leiligheter. I tillegg har vi brukt rettskjøpsforsikringene i sak mot utbygger.

Nevner også at vi ser en økning i vedlikeholdsutgifter – da blant annet heis, varmpumpeanlegg samt mindre elektriske ting. En egenandel for skadesak er 10.000 og vi merker godt når vi har flere skadesaker. I tillegg til store økninger i faste kostnader for øvrig ble det besluttet å øke felleskostnadene med virkning fra 2025.

Mye kontakt med eiendomsmegler vedr usolgte leiligheter og motpartens advokat for å få en fremdrift. Vi har ikke kommet videre med utbygger for å få utbedret alle sakene som ble godtatt de sameiet overtok fellesområdene. Frist for utbedringer utgår i mai 2025 og blir fulgt opp da.

Vi opplever også stadig brudd på ordensreglene. Spesielt vanskelig da det er stort sett leieboere. Vi er da pliktig til å gå gjennom eier og ingenting skjer. Styret har gjentatte ganger har kontakt med politi og helsevesen.

Caverion.

Fra 2023: «Den ene varmpumpen er fremdeles ute av drift. Vi har gjentatte ganger purret og tatt kontakt med Caverion som lover å rydde opp i dette. De skylder på at deler har forsvunnet. Siste kontakt var forrige uke (16 mai). De hadde kontaktet et utenforstående firma til å ordne opp og gikk ut i fra at alt var i orden. Skulle sjekke opp i det og komme tilbake med umiddelbar tilbakemelding. Har enda ikke tatt kontakt om dette.»

I løpet av 2024 har de fremdeles ikke gjort noen forsøk på å utbedre dette annet enn å informere om at de ikke vil påta seg dette arbeidet uten at sameiet tar en del av

kostnaden – og det har vi avvist. Så det er løgn fra deres side at de har kontaktet en utenforstående. Arbeidet går videre over i 2025 der vi jobber videre med Caverions advokat.

Forfallende arbeid

Det har vært utrolig mye korrespondanse med alle ovenfor og oppfølging. Personlig oppmøte med offentlige etater samt lønn og godkjenninger av regninger, kontakt med SØBO, forsikringsselskap med videre.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Det har kun blitt utført nødvendig vedlikeholdsarbeid i 2024.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av kommende år nå vil måtte påregne utgifter til bla maling/beising av bygg samt vedlikeholdskostnader.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.06.2025

Resultatrapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, L YNGDAL

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 779 346 | 823 042 | 871 156 | 761 951 |
| Innbetalt kabel TV/Internett | | 184 200 | 172 280 | 181 919 | 178 000 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 8 000 | 0 | 40 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 971 546 | 995 322 | 1 093 075 | 939 951 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 12 875 | 12 688 | 8 000 | 13 000 |
| Styrehonorar | 3 | 60 000 | 60 000 | 60 000 | 60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 41 196 | 40 582 | 38 000 | 43 000 |
| Rådgivningstjenester | | 0 | 29 198 | 30 000 | 0 |
| Lønn | 4 | 93 498 | 93 840 | 87 360 | 95 200 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 4 | 15 264 | 21 691 | 20 089 | 21 076 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 5 | 214 984 | 82 016 | 150 707 | 53 000 |
| Kabel-tv/Internett | | 176 834 | 161 876 | 181 919 | 185 000 |
| Forsikring | | 130 789 | 118 397 | 127 000 | 140 000 |
| Kommunale avgifter | | 97 132 | 74 729 | 81 000 | 90 000 |
| Strøm | | 215 731 | 268 074 | 301 000 | 245 000 |
| Renhold, fellesareal | | 536 | -19 702 | 0 | 0 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 0 | 1 499 | 0 | 0 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 249 | 1 278 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 9 011 | 11 743 | 8 000 | 10 500 |
| Sum driftskostnader | | 1 068 099 | 957 910 | 1 093 075 | 955 776 |
| Driftsresultat | | -96 553 | 37 413 | 0 | -15 825 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 2 025 | 2 233 | 0 | 0 |
| Annen finansinntekt | | 277 | 256 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | 2 302 | 2 489 | 0 | 0 |
| Årsresultat | 7 | -94 252 | 39 902 | 0 | -15 825 |
| Disponering av resultat | | | | | |
| Overføring til opptjent egenkapital | 8 | 94 252 | -39 902 | 0 | -15 825 |
| Sum disponering av resultat | | 94 252 | -39 902 | 0 | -15 825 |

Balanserapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, L YNGDAL

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | | |
| | | 0 | 68 428 |
| Andre fordringer | 9 | 38 315 | 73 129 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 58 568 | 57 282 |
| Skattetrekkkonto, bundne midler | | 6 542 | 7 568 |
| Sum omløpsmidler | 7 | 103 425 | 206 408 |
| | | | |
| SUM EIENDELER | | 103 425 | 206 408 |

Balanserapport klient 266 SAMEIET STASJONGATA 37, L YNGDAL

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---------------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | 61 306 | 61 306 |
| Årets resultat | | -94 252 | 0 |
| Sum egenkapital | 8 | -32 945 | 61 306 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 5 802 | 68 288 |
| Leverandørgjeld | | 114 736 | 59 130 |
| Skyldig off. myndigheter | | 5 815 | 7 630 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 10 018 | 10 054 |
| Sum kortsiktig gjeld | 7 | 136 370 | 145 101 |
| Sum gjeld | | 136 370 | 145 101 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 103 425 | 206 408 |

SAMEIET STASJONGATA 37, LYNGDAL

Lyngdal, 15.05.25

(Signert elektronisk)

Tove Marie Langøy
Styreleder

Siv Renate Knutsen
Styremedlem

Thor Aabø
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter gjelder viderefakturering gebyr fasadeendring.

Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 REVISJON | 12 875 | 12 688 |
| Sum | 12 875 | 12 688 |

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

Note 3 - Styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 5330 STYREHONORAR | 60 000 | 60 000 |
| Sum | 60 000 | 60 000 |

Note 4 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 5000 LØNN | 83 480 | 83 786 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 10 018 | 10 054 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 20 231 | 20 274 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 1 412 | 1 418 |
| 5990 ANDRE SOSIALE KOSTNADER | -6 379 | 0 |
| Sum | 108 761 | 115 532 |

Note 4 - Personalkostnader

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det er utbetalt lønn til styremedlemmer på kr. 34 632,- ut over styrehonorar.

If har utbetalt erstatning lønn vaktmester på kr. 6 379,-. Dette har redusert de totalt lønnskostnadene tilsvarende.

Note 5 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 58 156 | 4 473 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 19 152 | 11 536 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 2 313 | 5 428 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 1 389 | 1 276 |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS | 64 167 | 17 339 |
| 6614 EGENANDEL SKADER | 10 000 | 0 |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 34 677 | 19 707 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 10 198 | 14 501 |
| 6630 BRØYTING | 14 931 | 7 756 |
| 6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING | 4 351 | 0 |
| 6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER | -4 351 | 0 |
| Sum | 214 984 | 82 016 |

Note 6 - Andre driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 5 271 | 8 083 |
| 7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL | 0 | 1 684 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 0 | 750 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 1 115 | 1 802 |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE | 1 875 | 0 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 750 | -575 |
| Sum | 9 011 | 11 743 |

Note 7 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|---------------|
| A. Disponible midler IB | 61 306 | 21 404 |
| Årets resultat | -94 252 | 39 902 |
| B. Årets endringer i disponible midler | -94 252 | 39 902 |
| C. Disponible midler UB | -32 945 | 61 306 |
| Omløpsmidler | 103 425 | 206 408 |
| - Kortsiktig gjeld | 136 370 | 145 101 |
| Disponible midler 31.12 | -32 945 | 61 306 |

Sameiet har negative disponible midler ved årsslutt. Årsregnskapet for 2024 viser en nedgang i disponible midler på kr. 94 252. Nedgangen er tilsvarende årets underskudd i sameiet. Styret har besluttet å øke inndekning felleskostnader i 2025, dette for å dekke opp negative disponible midler.

Note 8 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 61 306 | 21 404 |
| Årets resultat | -94 252 | 39 902 |
| Sum egenkapital 31.12 | -32 945 | 61 306 |

Som følge av det negative resultatet i 2024 har sameiet negativ egenkapital ved årsslutt. Dette gjelder kun boligseksjonene da næringsseksjonen har betalt for faktisk forbruk.

Styret følger opp dette og vil i 2025 øke inndekningen av felleskostnader. Det forventes at disponible midler og egenkapitalen vil øke i 2025.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET STASJONGGATA 37,
LYNGDAL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET STASJONGGATA 37, LYNGDAL

| | | |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder | Tove Marie Langøy (sign.) | 01.06.2025 |
| Styremedlem | Siv Renate Knutsen (sign.) | 01.06.2025 |
| Styremedlem | Thor Aabø (sign.) | 01.06.2025 |



Til årsmøtet i Sameiet Stasjonsgata 37, Lyngdal

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Stasjonsgata 37, Lyngdals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-04 06:55:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MB5T7-04BJH-94K5P-0B2RW-IP3QJ-JXXOZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

~~Utkast til vedtekter~~

Vedtekter
For Sameiet
Stasjonsgata 37, Lyngdal
vedtatt i sameiemøte den...13/1-19

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, ESL, 01.01.2018

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Stasjonsgata 37/ Agnefestveien 30, gnr. 168 bnr. 154 i Lyngdal kommune.

Sameiets navn er: **Sameiet Stasjonsgata 37, Lyngdal**

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

Sameiet er tinglyst i 2018 og registrert i Brønnøysundregistrene med orgnr. 822 413 862

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. ESL § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Beboere som får/ har fått tildelt HC- parkeringsplasser og som IKKE har dokumentert behov for disse, må akseptere og bytte plass dersom en seksjonseier med dokumentert behov trenger slik plass. Det er styret som fordeler og fører oversikt for hvilke p- plasser, gjelder alle plasser, og boder som til enhver tid brukes av seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter ESL § 20,21.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

Tove Marie Langø
Karl Henry Filbr
Lene Brit Skarvat

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøk, jfr. § 1, brøkfordeling.

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

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

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

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

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

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

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

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

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

§ 11. SAMEIEMØTET

Karl Harry Røed
Tove Marie Langøy *Arne Bent Strødal*

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I sameiermøtet stemmes det ihht brøk, se ESL § 52.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen, ESL § 47, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med ESL § 61.

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning jfr ESL § 40.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierskjsjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Lyngdal 15/1 - 2019

Tove Marie Langöy
Karl Høy Skole

Styret

Retureres til **DeReSe** orgnr 984 739 362

Gamle Kirkevei 41, 4580 Lyngdal
 Mobil: 909 16 507

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) ²⁾ | | | | | | |
|---|-------------|--|---|---|--|---|
| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| 1032 | Lyngdal | 168 | 494 | | | 1/1 |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | | | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale | | | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, Herunder eierseksjon, skal andelens Størrelse oppgis | | | Størrelse ideell andel | | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Beskaffenhetsnummer | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg | | | | | | |
| Anvendelse av grunn | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> B Bolig-Eiendom | | <input type="checkbox"/> F Fritids-Eiendom | | <input checked="" type="checkbox"/> V Forretning/Kontor | | <input type="checkbox"/> I Industri |
| <input type="checkbox"/> FB Enebolig | | <input type="checkbox"/> TB Bolig | | <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede | | <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet |
| | | | | <input type="checkbox"/> L Landbruk | | <input type="checkbox"/> O Off.vei |
| | | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> A Annet |

| 2. Kjøpesum | |
|--|--|
| Kr. 150.000.- | Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Omsetningstype | Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 2 Eksproprisjo <input type="checkbox"/> 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg | Tvangs- Skifte- |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte | |
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾ | |
| Kr. 150.000.- | |



| 4. Overdras fra | | |
|--|------------------|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ | Navn | Ideell andel |
| 993554405 | LMM Holding AS | 1188/1640 |
| 997391624 | Rør Eiendom I AS | 452/1640 |

| 5. Til | | | |
|--|-----------------|--|--------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾ | Navn | Fast bosatt i Norge <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Ideell andel |
| 914738008 | Berge Parken AS | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1 |
| | | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |

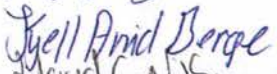
| 6. Særskilte avtaler ⁵⁾ | |
|---|--|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses | |
| Gnr 168 bnr 494 har rett til kjøpeadkomst over Gnr 168 bnr 154 frem til FU 410 og rett til bruk av to p-plasser vest for bnr 494 (mot trafostasjon) ^{part 154} se vedlegg XXX | |
| Dato | Utsteders underskrift |
| 14/6-18 | |
| | Helge Skår Kjell Arvid Berge Lloyd Gordon Nilsen |

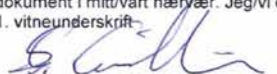

* 09 Gnr 168 bnr 494 har
 LMM HOLDING AS ORGNR 997 554 405
 RØR EIENDOM I AS ORGNR. 997 391 624

| |
|---|
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) |
|---|

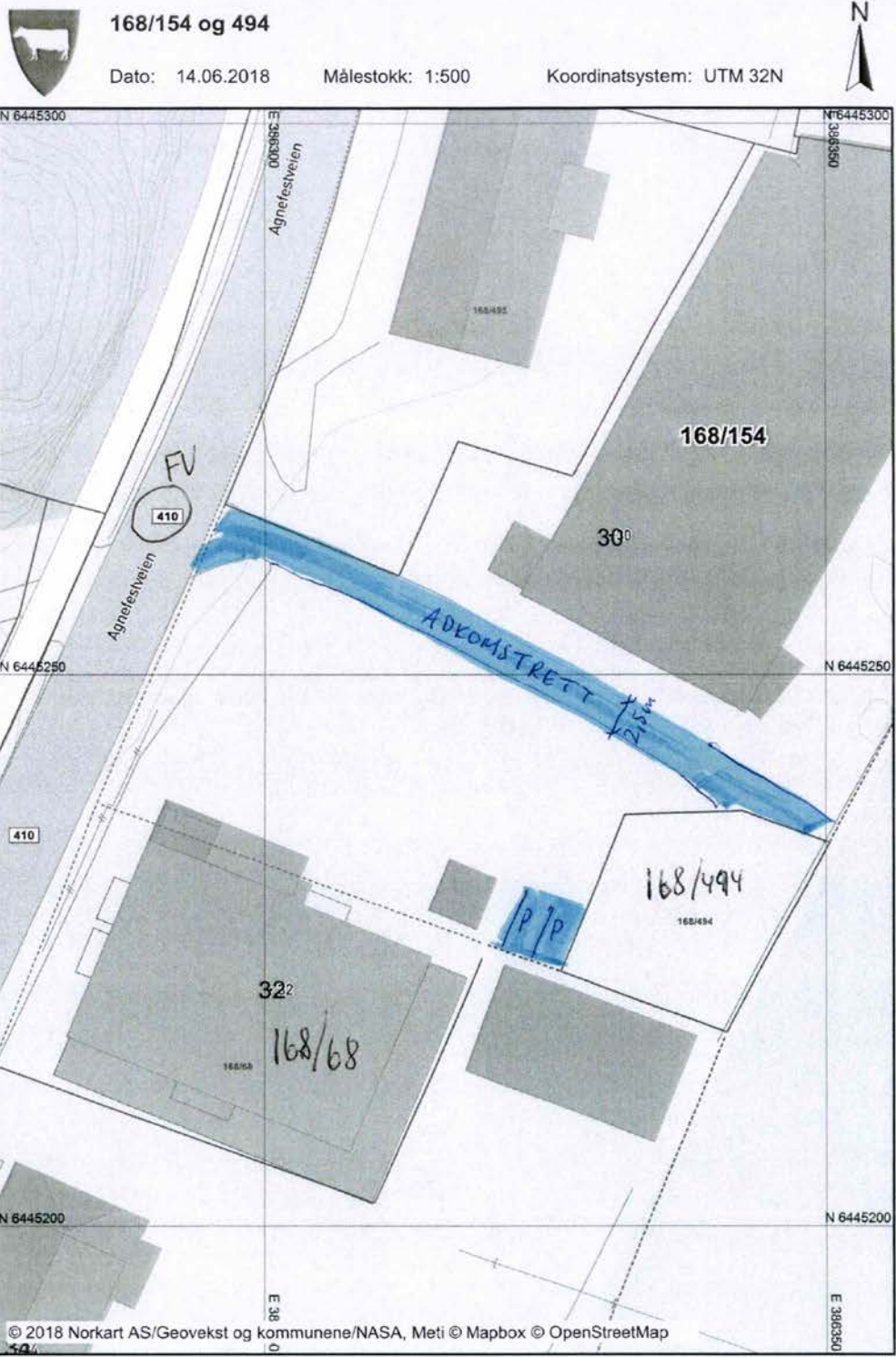
| | |
|---|---|
| 7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonen | |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. | |
| Sted, dato | |
| Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |

| |
|--|
| 8. Erklæring om sivilstand m.v ⁶⁾ |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partnere(e) bruker som felles bolig? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |

| | |
|---|---|
| 9. Underskrifter og bekreftelser | |
| Sted, dato Lyngdal 14/6-28 | |
| Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|  | Helge Skår, For 993554405 |
|  | Kjell Arvid Berge, for 997391624 |
|  | Lloyd Gordon Nilsen |

| | | |
|---|--------------------------------------|---|
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen | | |
| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| 8) Jeg vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. | | |
| 1. vitneunderskrift | | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|  | | Sverre Grindheim |
| Adresse | Gamle Kirkevei 41, 4580 Lyngdal | |
| 2. vitneunderskrift | | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|  | | Janet Staddeland |
| Adresse | Gamle Kirkevei 41, 4580 Lyngdal | |

| | |
|-------------------------|---|
| Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|-------------------------|---|



Nabolagsprofil

Stasjonsgata 37 - Nabolaget Alleen/Bergsaker/Hamran - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|-----------------------|------------|
| Berge skole | 5 min |
| Totalt 8 ulike linjer | |
| 0.5 km | |
| Snartemo stasjon | 29 min |
| Linje F5 | |
| 27.2 km | |
| Kristiansand Kjevik | 1 t 16 min |

Skoler

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Berge barneskole (1-7 kl.) | 4 min |
| 309 elever, 23 klasser | |
| 0.3 km | |
| Lyngdal Kristne grunnskole (1-10 kl.) | 10 min |
| 160 elever, 12 klasser | |
| 0.9 km | |
| Årnes skole (1-7 kl.) | 5 min |
| 119 elever, 8 klasser | |
| 2.7 km | |
| Lyngdal ungdomsskole (8-10 kl.) | 4 min |
| 307 elever, 25 klasser | |
| 0.3 km | |
| Lyngdal videregående skole | 3 min |
| 130 elever | |
| 0.3 km | |
| KVS - Lyngdal | 3 min |
| 230 elever, 11 klasser | |
| 2.2 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|--|-------|
| Lyngdal VGS - Lyngdal kommune | 3 min |
| Eilert Sundt VGS - Agder fylkeskomm... | 3 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

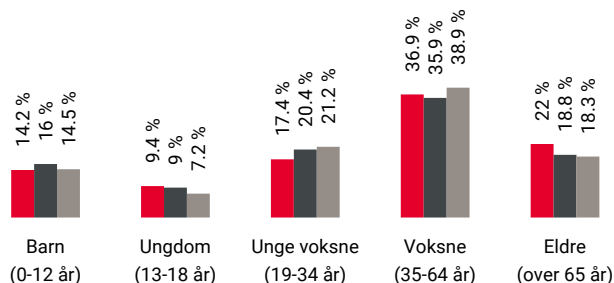
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Alleen/Bergsaker/Hamran | 3 005 | 1 382 |
| Lyngdal | 5 551 | 2 505 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|-------------------------------|--------|
| Filadelfia barnehage (1-5 år) | 4 min |
| 59 barn | |
| 0.4 km | |
| Faråna barnehage (0-5 år) | 19 min |
| 105 barn | |
| 1.7 km | |
| Lyngtua barnehage (0-5 år) | 21 min |
| 84 barn | |
| 1.9 km | |


Dagligvare


| | |
|-------------------------|-------|
| Kiwi Lyngdal | 0 min |
| PostNord | |
| 0 km | |
| Rema 1000 Lyngdal | 4 min |
| Post i butikk, PostNord | |
| 0.4 km | |




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Gateparkering
Lett 89/100



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100


 Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

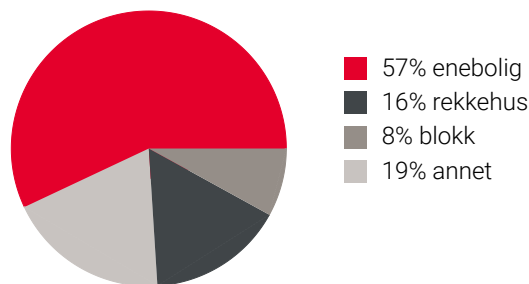
 Lyngdal stadion 4 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.3 km

 Berge skole 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Lyngda fysikalske institutt 4 min 

 Just Padel Lyngdal 21 min 

Boligmasse



«Nærme sentrum, butikker, jobb og fritidsaktiviteter. Koselig småby og nabolaget er topp.»

Sitat fra en lokalkjent

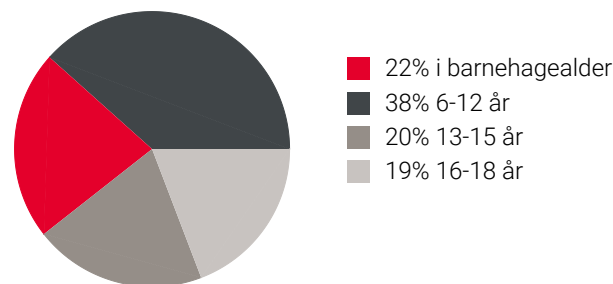


Varer/Tjenester

 Sentrumsgården 5 min 

 Apotek 1 Lyngdal 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

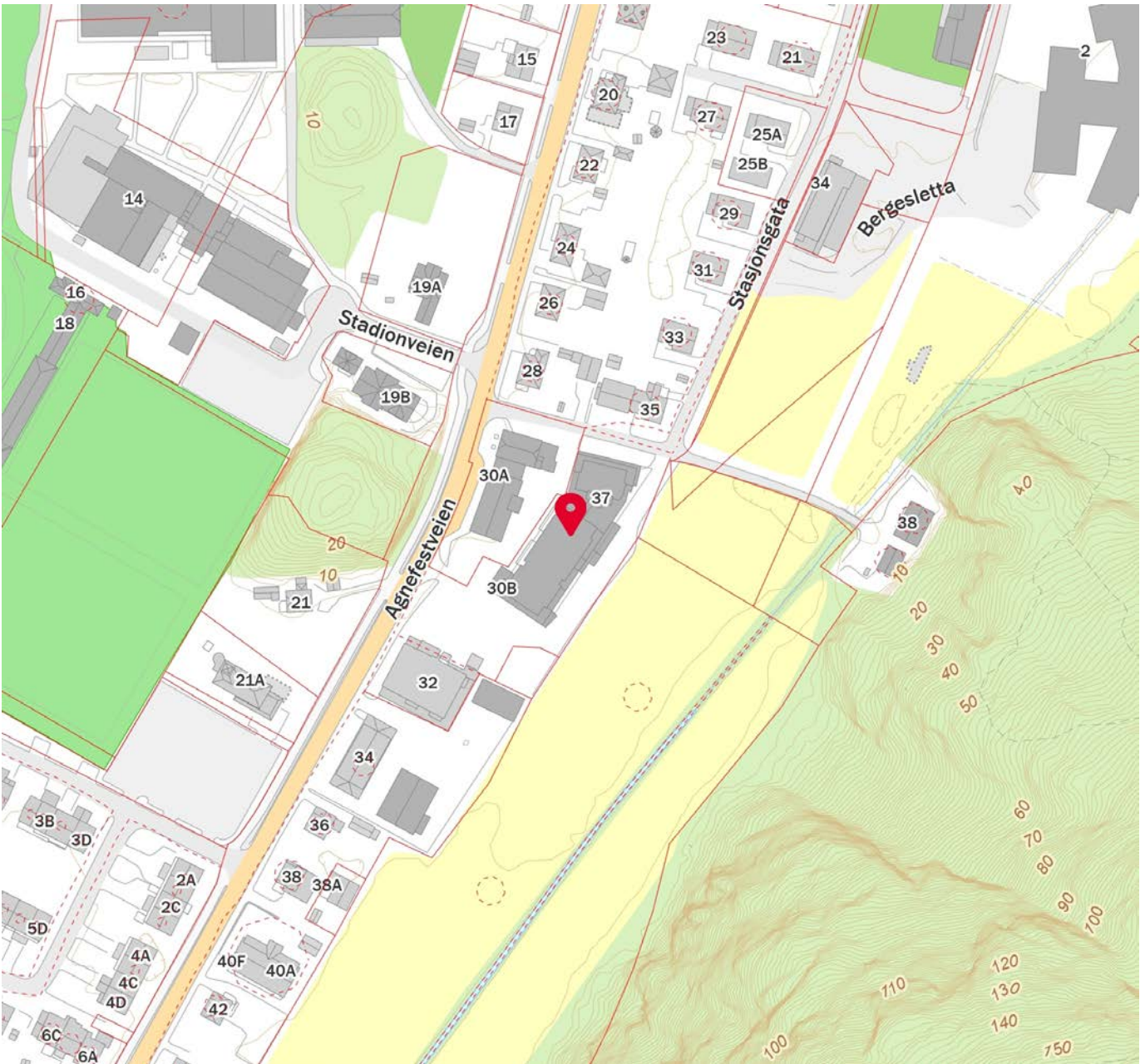
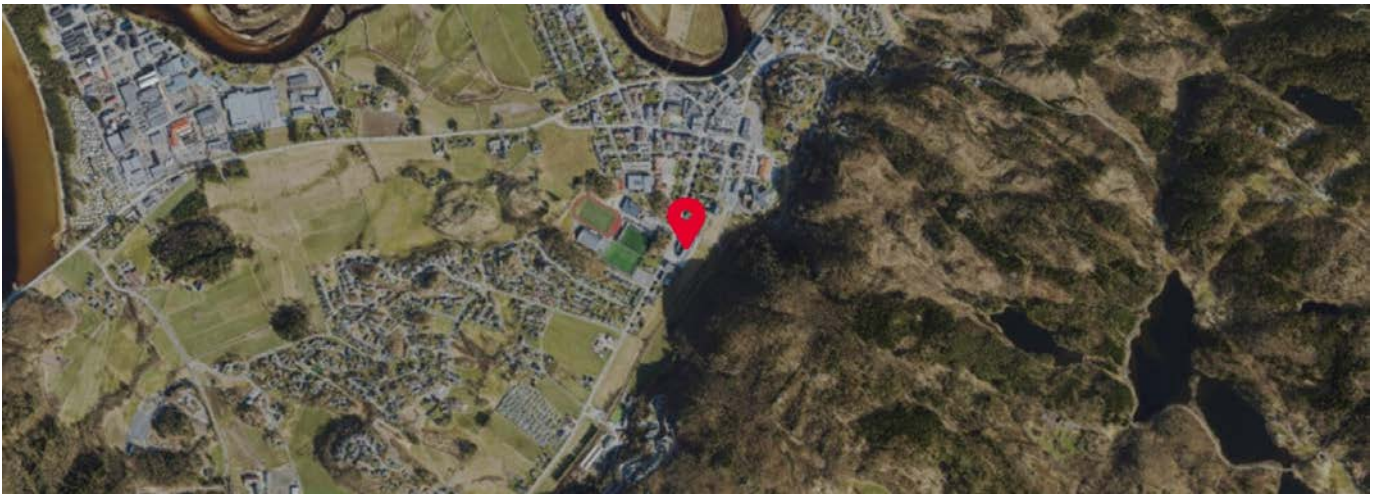



0% 44%

 Alleen/Bergsaker/Hamran
 Lyngdal
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

Kjøpe bolig?

Snakk med våre kunderådgivere i Lyngdal om *boliglån*



Christian Tveit
Tlf. 476 68 860



Hanne Merete Omland
Tlf. 469 64 253



Tommy Slettebø
Tlf. 960 93 681

Vi er en lokalbank. I en tid der andre banker trekker seg vekk fra menneskene de skal tjene, velger vi å forbli nære. Kvinesdal Sparebank har hovedsete i Kvinesdal og avdelingskontorer i Kristiansand, Flekkefjord, Lyngdal og Sirdal.

Uansett hvor du møter oss, er vi de samme. Vi tror på åpne dører. På ekte relasjoner. Og på at man alltid finner gode løsninger når folk som kjenner hverandre møtes.

Når du trenger oss, vet du hvor vi er.

Vi møtes i *banken*



**Kvinesdal
Sparebank**

Kvinesdal Sparebank
Avdeling Lyngdal
Fiboveien 2A
4580 Lyngdal

Kontakt:
Tlf. 38 35 88 60
post@banken.no
www.banken.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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsgata 37 leil. 407
4580 LYNGDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

Oppdragsnummer:

Telefon: 957 97 331
E-post: bjorn.skjaveland@aktiv.no

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 viderefordlet 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