



aktiv.

Neseveien 64, 4514 MANDAL

**Vestnes park - Meget pen 4-roms
hjørneleilighet i 3 etg.
Garasjeplass, heis og balkong!**



Eiendomsmegler MNEF

Bjørn Skjæveland

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Felleskostn.: Kr 2 509,-
Selger: Åse Anne Sti Ariansen
Arnfinn Arvid Ariansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 3566.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 805
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1408250071

Vestnes park - Meget pen
4-roms hjørneleilighet i 3
etg. v/idrettsparken.

Vi har en meget pen 4 roms hjørneleilighet på Vestnes for salg.
Leiligheten er fra 2008 og ligger solrikt til i tredje etasje med heis.

Leiligheten er lys og pen med balkong og garasje plass.
Inneholder: Entre/ gang, 3 soverom med ulik størrelse. Separat
vaskerom. Stort bad/ wc med dusjkabinett. Stor stue med plass for
sittegruppe og stort spisebord. Kjøkken med åpen løsning. Medfølger
en bod.

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde som består
hovedsakelig av nyere leilighetskompleks. Herfra er det umiddelbar
avstand til Idrettsparken. Ellers er det kort avstand til sentrum,
Sjøsanden og Furulunden!

Leiligheten har alt man trenger av fasiliteter: Parkering i felles
garasjeanlegg, heis og balkong der man kan se litt av sjøen.
Velkommen til visning.



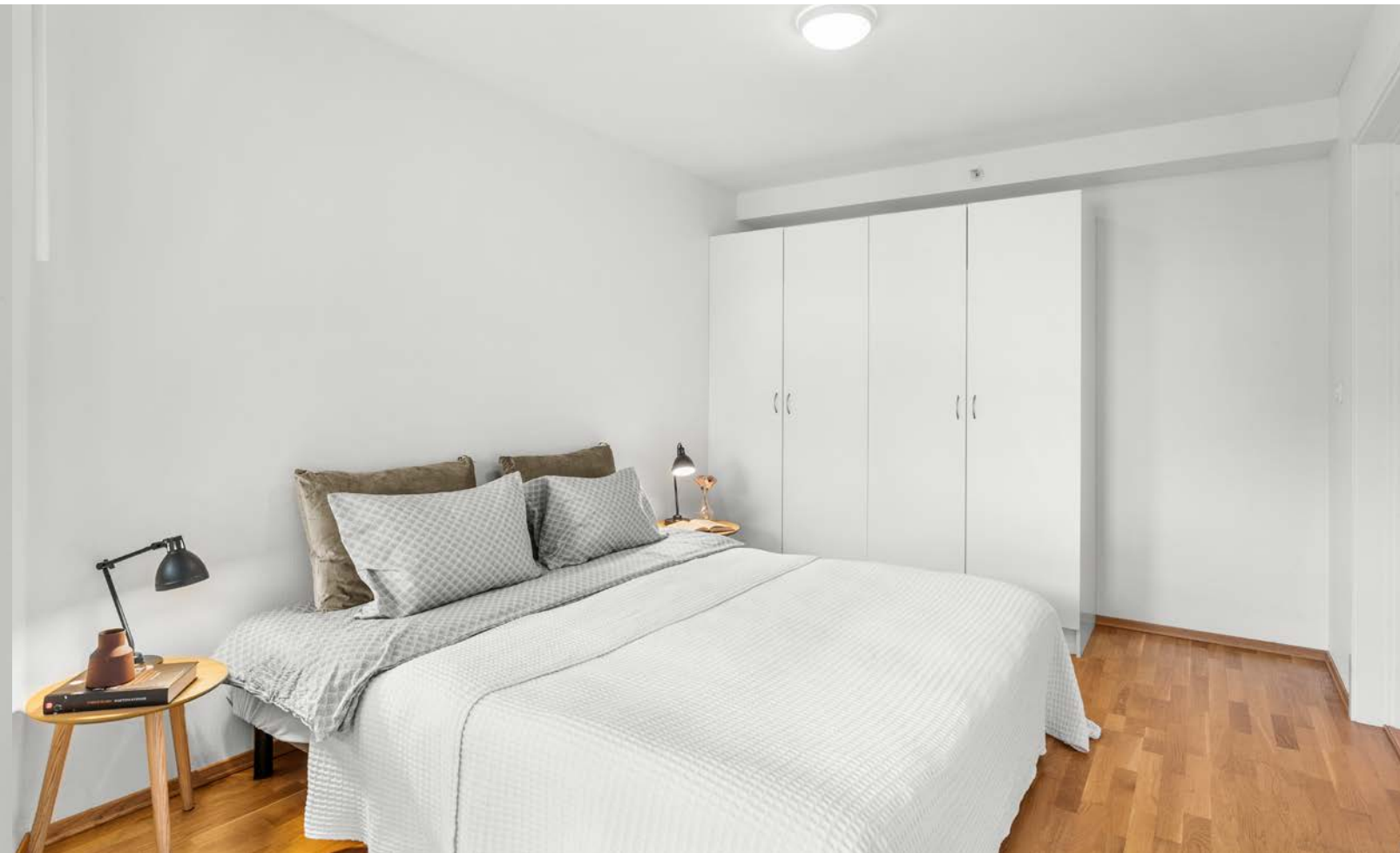
Innhold

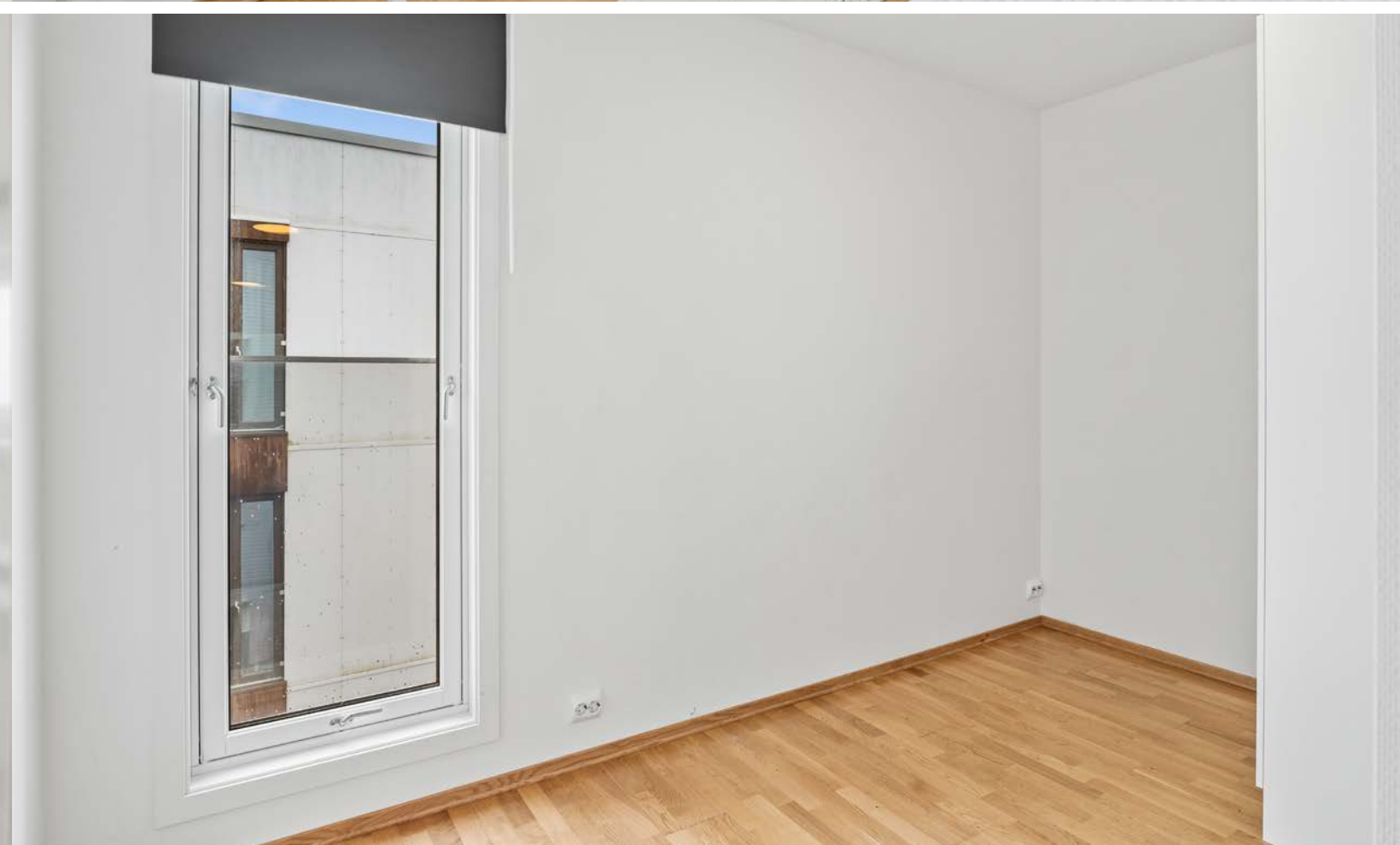
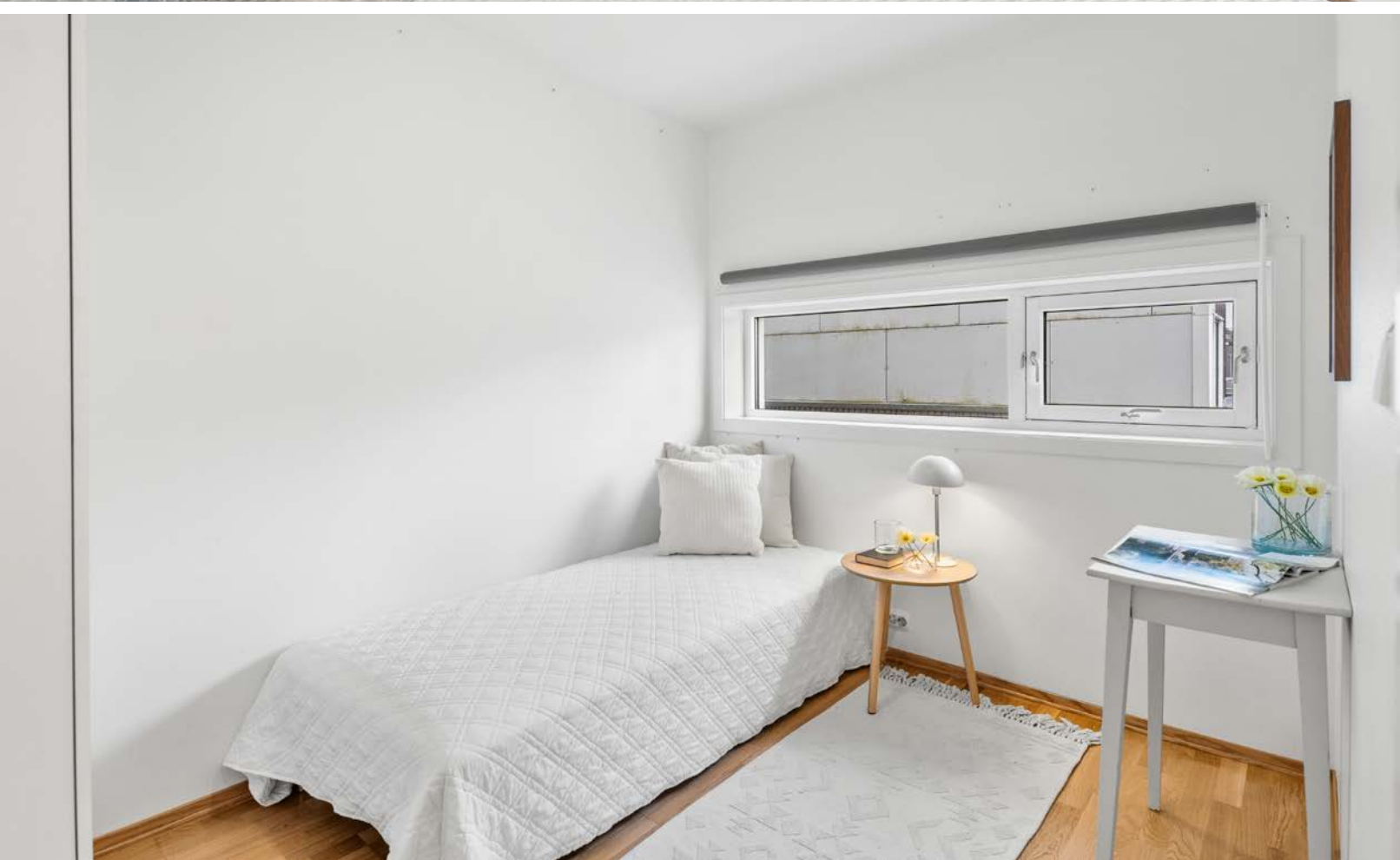
Velkommen2
Plantegning24
Om eiendommen28
Tilstandsrapport36
Egenerklæring54
Forbrukerinformasjon 111
Budskjema 113

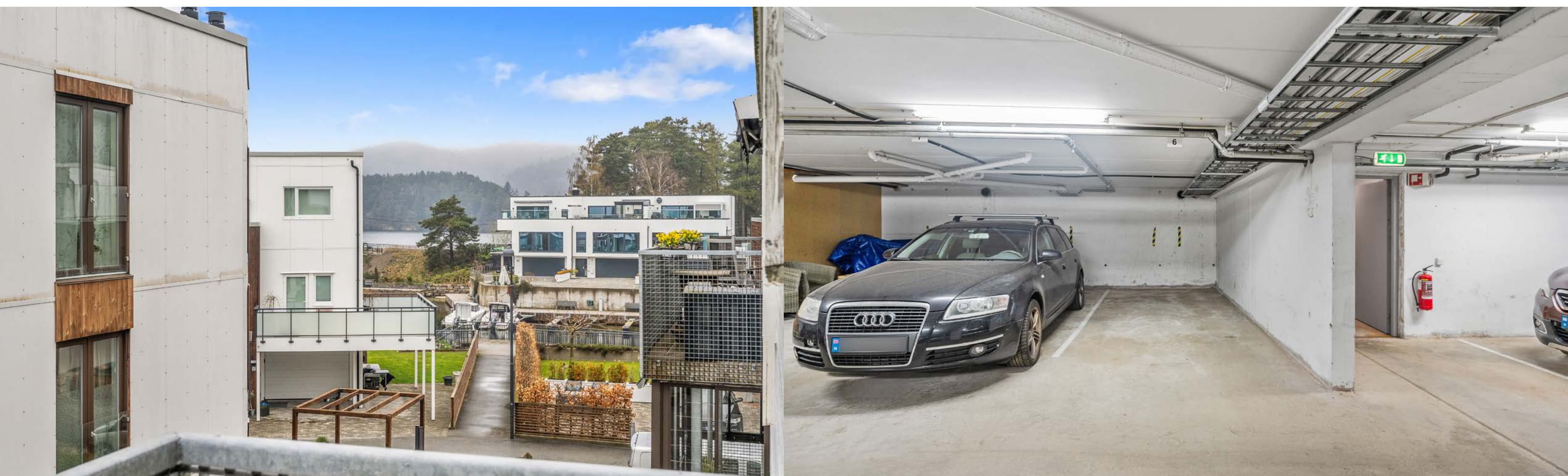
















Velkommen til Neseveien 64!





Plantegning

3. etasje



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Notater

Notater

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 100 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod3. etasje

BRA-i: 95 m² Stue/ kjøkken, gang, 3 soverom, vaskerom og bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m²

Tomtetype

Eiet fellestomt

Tomtestørrelse

3566.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er pent opparbeidet. Her er grøntområder, lekeplass og asfaltert til parkering m.m.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i tredje etasje i et

leilighetskompleks som ligger like ved

Idrettsparken.

Herfra er det kort avstand til sentrumsområdet,

Furulunden, Sjøsandén, skoler og barnehager.

Fin utsikt mot idrettsparken og utover mot Leinvika,

Sponga og Rennes!

Leiligheten ligger fint vendt mot sør og har gode

solforhold hele dagen og til godt utpå kvelden.

Idrettsparken ligger rett ved med mange

fotballbaner, tennisbaner m.m.

Adkomst

Fra Mandal sentrum kjør retning Idrettsparken: Følg

Bryggegate og Nygate mot Furulunden. Sving så til

høyre i Fr Nansensvei og ta til venstre inn på

Neseveien. Følg denne til enden. Se skilt fra Aktiv

Eiendomsmegling

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbygg og eneboliger i området samt idrettsbaner.

Skolekrets

Furulunden barneskole, Blomdalen ungdomsskole

og Mandal Videregående skole.

Bygningssakkyndig

Karl Henry Englund

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og tre.

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom

etasjene/Leilighetene.

Innhold

Vi har en lys og meget pen 4 roms leilighet på

Vestnes for salg. Leiligheten er fra 2008 og ligger i

tredje etasje med heis. Leiligheten er lys og pen med

parkettgulv, balkong og garasjeplass.

Inneholder: Entre/ gang med god plass for yttertøy.

Kan være plass til å sette inn en

skyvedørgarderobe i gangen. Tre soverom med ulik

størrelse. Hovedsoverommet er stort med plass for

garderobeskap og dobbeltseng. Soverom 2 har også

plass til dobbeltseng. Soverom 3 er fint som kontor

eller til ett gjesterom med enkeltsg.

Lyst og pent bad med vegghengt toalett, lys og fin

innredning og dusikabinett. Badet har god størrelse

og det ligger klart opplegg for badekar. Enkelt

praktisk vaskerom som frigjør plass på badet.

Stor stue med plass til sittegruppe og spisebord.

Pent kjøkken som har åpen løsning mot stue. Det

medfølger også en kjellerbod.

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde som

består hovedsakelig av nyere leilighetskompleks.

Herfra er det umiddelbar avstand til Idrettsparken.

Ellers er det kort avstand til sentrum, Sjøsandén og

Furulunden m.m.

Leiligheten har alt man trenger av fasiliteter:

Parkering i felles garasjeanlegg, heis og balkong der

man kan se litt av sjøen.

Velkommen til visning. Dette er en stor og fin

leilighet!

Standard	
Leiligheten holder gjennomgående god standard i tredje etasje. Det er heis i bygget og parkeringsplass i felles garasjeanlegg.	
Inneholder:	
Entre/ gang:	
Stort inngangsparti med god plass for oppbevaring av yttertøy.	
Soverom 1:	
Stort hovedsoverom med garderobeskap.	
Soverom 2:	
Soverommet har god størrelse.	
Soverom 3/ kontor:	
Mindre soverom/ arbeidsrom.	
Bad/ wc:	
Stilfullt bad som inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og servant. Her er flislagt gulv med varmekabler og baderomsplater på vegger.	
Vaskerom:	
Praktisk vaskerom som er innredet med opplegg for vaskemaskin.	
Stue:	
Stor stue som er lys og pen med fin utsikt. Herfra er det utgang til balkong. Åpen løsning mot kjøkken. Stuen er en fin hjørne stue som har god plass til spisesstue og sofagruppe.	

Kjøkken:	
Praktisk kjøkken med slette fronter og laminerte benkeplater. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken. Hvitevarer medfølger leiligheten.	
Det medfølger en kjellerbod samt en garasjeplass.	
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:	
Gulvoverflater: Parkett	
Veggoverflater: Malte strie	
Takoverflater: Malt slett tak.	
Bad: Fliser på gulv og våtromsplater på vegger, malt slett tak	
Vaskerom: Belegg på gulv, malt stri på vegger og malt slett tak	
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.	
Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:	
Varmtvannstank:	
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:	
Vurdering av avvik:	
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.	
Konsekvens/tiltak	
• Andre tiltak:	
Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales	

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik:	
Sprekk i belegg under dør.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak:	
Lokalt tiltak bør gjøres.	
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:	
Vurdering av avvik:	
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.	
Konsekvens/tiltak	
• Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.	
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 innlagt fiber.	
Parkering	
Medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Garasjeplassen ligger i Neseveien 62.	
Solforhold	
Leiligheten ligger sørvendt med meget gode solforhold.	

Diverse	
Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.	
Leiligheten avviker noe fra byggetegninger. Men utbygger leverte leiligheten slik den står i dag.	
Energi	
Oppvarming	
Elektrisk oppvarming.	
Økonomi	
Tot prisant. ekskl. omk.	
Kr 4 190 000	
Kommunale avgifter	
Kr 16 952	
Kommunale avgifter år 2024	
Info kommunale avgifter	
Fakturert beløp i 2024	
Avløp: 7 593,84 kr	
Eiendomsskatt: 5 157,30 kr	
Vann: 4 200,54 kr	
Sum: 16 951,68 kr	
Eiendomsskatt	
Kr 5 157	
Eiendomsskatt år	

Formuesverdi primær
Kr 655 845

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 623 381

Formuesverdi sekundær år
2023

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

Boenheten

Eierbrøk
93/3200

Felleskostnader inkluderer
Driftskostnader er 1541 pr. mnd. Vedlikehold utgjør 968 kr. pr. mnd. Totalt 2509 kr. i mnd. i felleskostnader. Det er plan å sette ned felleskostnader når oppussingsfondet til sameiet er fylt opp iht. til årsmøtevedtak.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2509

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64)
Vestnes Park

Organisasjonsnummer
891223072

Om sameiet
Sameiet heter Neseveien 62 og består av Neseveien 62 og 64. Neseveien 62 er oppdelt i 19 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon. Neseveien 64 består av 18 boligseksjoner. Garasjeanlegget ligger under Neseveien 62.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse for ny eier.
Styreleder er Tormod Try. Tlf. 91687033
mail: sameoet.neseveien62@isobopost.no

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

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler så lenge det ikke er til sjenanse for andre eiere.

Forretningsfører

Forretningsfører
Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 160, bruksnummer 805, seksjonsnummer 31 i Lindesnes kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for bygning blokk B, trinn 2 datert 17.08.2011.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Delareal: 293 kvm
Formål: Felles lekeareal
Delareal: 188 kvm
Formål Felles grøntareal
Delareal: 712 kvm
Formål: Felles parkeringsplass
Delareal: 25 kvm
Formål: Felles gangareal
Delareal: 2 137 kvm
Formål: Boliger
Delareal: 184 kvm
Formål: Felles garasjeanlegg

Legalpant
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i

eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Neseveien 64, 4514 MANDAL
- LINDESNES kommune
- gnr. 160, bnr. 805, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 20755-1248 Referansenummer: DA5476

Autorisert foretak: KE Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 takstopppdrag 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 3 etg med heis i fra felles trappeoppgang.
Leiligheten er innholdsrik med:
3 soverom, stue/kjøkken, gang, bad og vaskerom

Det er kun leiligheten som inngår i rapporten.
Parkeringsplass i felles garasje tilhørende leiligheten
Bod i fellesanlegg med en enkel beskrivelse
Leiligheten vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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: 2008

UTVENDIG [Gå til side](#)
Malte vinduer med 2lags glass.
Malt tett ytterdør.
Malt balkongdør fra stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som
tiltenkt
Balkong dekke med netting gjerde

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte strie
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv og våtromsplater på vegger, malt slett
tak
Vaskerom: Belegg på gulv, malt stri på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal
bruksslitasje, noe fukt merker i skjøter på parkett i gang.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for for lydmålinger i mellom
etasjene/Leilighetene.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger
er ikke relevant.
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad :
Bad har fliser på gulv og våtromsplater på vegger med malt slett
tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller
membran i sluk
Hulltaking utført i garderobeskap på soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,6
vektprosent

Vaskerom :
Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.
Malt strie på vegger og malt slett tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som
tettesjikt.
Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner, vegger mot bad og annen leilighet.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale
forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Parkett på gulv og malte strie på vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør plassert på
vaskerom.
Innvendig stoppekran med vannmåler plaser i tak i gang.
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Leiligheten har balansert ventilasjon montert i tak i gang.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og
belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i
gang
Leiligheten har sprinkleranlegg og brannvarsler i tak,
brannslukningsapparat på vaskerom

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

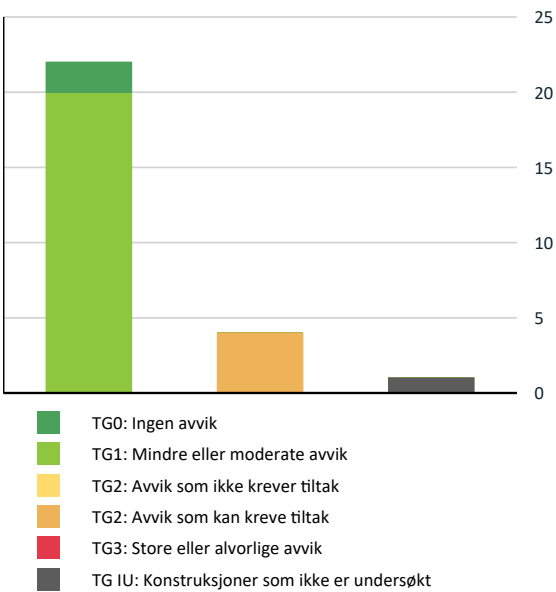
Bod
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(utvendig bod) som er
oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men
kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sprekk i belegg under dør

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for
smøre membran på slukmansjett under klemring er
funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt
på gulv med oppkant.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å
synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2008	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
------------------------	--

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

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

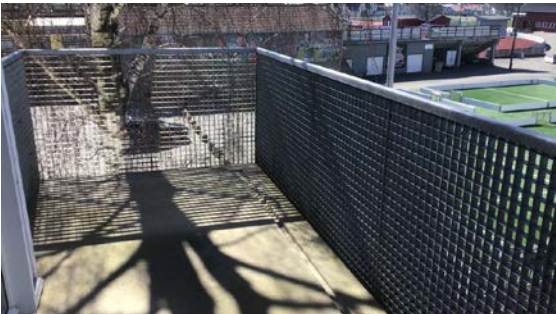
Malte vinduer med 2lags glass.

TG 1 Dører

Malt tett ytterdør.
Malt balkongdør fra stue/kjøkken.
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong dekke med netting gjerde



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Parkett
Veggoverflater: Malte strie
Takoverflater: Malt slett tak.
Bad: Fliser på gulv og våtromsplater på vegger, malt slett tak
Vaskerom: Belegg på gulv, malt stri på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje, noe fukt merker i skjøter på parkett i gang.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke mellom etasjene som underlag for gulv.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg med oppkant på gulv.
Malt strie på vegger og malt slett tak.
Innredet med opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt strie med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med med slett malt overflate.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerom har gulvbelegg med oppkant langs vegger og under dør

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i belegg under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



sprekk på belegg under dør



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil i tak

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot bad og annen leilighet.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv og våtromsplater på vegger med malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med malte slett takhimling

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre undersøkelse av sluk anbefales, innhente dokumentasjon om mulig

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i garderobeskap på soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,6 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Parkett på gulv og malte strie på vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør plassert på vaskerom.
Innvendig stoppekran med vannmåler plaser i tak i gang.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon montert i tak i gang.
Normal service og vedlikehold etter produsentens anvisninger.



TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.
2008
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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 elektroviskompet, 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 elektroviskompet

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har sprinkleranlegg og brannvarsler i tak, brannslukningsapparat på vaskerom

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Bod i fellesanlegg med støpt gulv og tak
Boden har reisverk med plater på veggene.
Tett kjellerdør.
Tilkomst fra felles kjeller

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

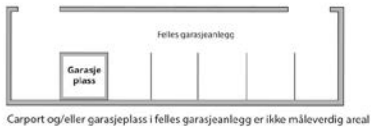
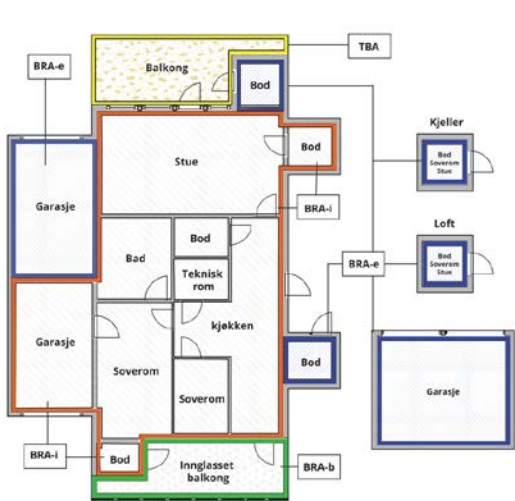
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	8
SUM	95				8
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Bod	0	5
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	160	805		31	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Neseveien 64							
Hjemmelshaver							
Ariansen Arnfinn Arvid, Ariansen Åse Anne Sti							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	03.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	03.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DA5476>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sørlandet

Oppdragsnr.

1408250071

Selger 1 navn

Arnfinn Arvid Ariansen

Selger 2 navn

Åse Anne Sti Ariansen

Gateadresse

Neseveien 64

Poststed

MANDAL

Postnr

4514

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

frende

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AAA, ÅASA

Document reference: 1408250071

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2 stk observert for to år siden
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Felles ladeanlegg
- 14
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 19
- Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 20
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- Initialer selger: AAA, ÅASA
- Document reference: 1408250071
- 54
- 55

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

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

☒ Nei☐ Ja
- 24

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1408250071

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250071

Initialer selger: AAA, ÅASA

3

56

Initialer selger: AAA, ÅASA

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfinn Arvid Ariansen	d91db4b7d7b6fc4644598e27086cb2ed3f3be7d6	30.03.2025 16:53:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Anne Sti Ariansen	3ea8d50039f91406e13dfe474c0f03798be83efa	30.03.2025 16:59:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250071

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



MANDAL KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Arkitekturlaboratoriet
Drammensveien 130

277 OSLO

b

DERES REF:	VAR REF:	SAKSBEHANDLER:	ARKIVKODE:	DATO:
	2008/457 - 23	Glenn Anderson, 38 27 34 15	160/0805	17.08.2011

**FERDIGATTEST - BYGGING BLOKK B, TRINN 2
- GNR. 160 BNR. 805 NESEVEIEN 64, VESTNES PARK.
TILTAKSHAVER: VESTNES PARK EIENDOM AS**

TILTAKETS ART:	Nybygg
BYGNINGSTYPE:	Blokk
TILTAKSHAVER:	Vestnes Park Eiendom AS
ANSVARLIG SØKER:	Arkitekturlaboratoriet
ANSVARLIG KONTROLLERENDE:	Br. Reme AS
VEDTAKSNUMMER FOR TILLATELSE :	529/05
ANMODNING OM FERDIGATTEST:	27.06.11, mottatt 04.08.11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

*I innsendt rapport er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser(jfr eventuelle merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt(eller annet formål enn den tidligere har tjent) – uten særskilt tillatelse innhentet fra kommunen(jfr. PBL § 93)*

Tiltaket er jfr. matrikkellovens § 25 ført i matrikkelen. Registrert eier er med dette underrettet om føringen.

MERKNADER:
Stikningsdata på SOSI-format som viser bygningens plassering må innsendes snarest.

Med hilsen

Sveinung Haaland
Leder teknisk forvaltning

Glenn Anderson
fagansvarlig byggesak

Kopi til:
Maren AS
Vestnes Park Eiendom AS
Teknisk drift
Skjernøyveien 21 4516 MANDAL
Saltverket 6 4515 Mandal

POSTADRESSE: Postboks 905 4509 MANDAL	BESØKSADRESSE: Rådhuset, Ytre Sandgt. 25	TELEFON : 38 27 30 00 TELEFAKS: 38 27 30 99 BANKKTO : 6335.05.22222	INTERNETT: www.mandal.kommune.no E-POST : fellespost@mandal.kommune.no ORG.NR : 964 968 519
--	--	---	---



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 22.04.25 Side 1 av 1

SAMEIET NESEVEIEN 62	V³ r ref.:	396/31	Fjdselsdato eier:	30.07.1949
Neseveien 64	Type:	Sameie	Fjdselsdato medeier:	23.05.1949
4514 MANDAL	Eiere:	Arnfinn Arvid Ariansen, j se Anne Sti Ariansen		
Organisasjonsnr:	891 223 072	Seksjonsnr:	31	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	2 509		
Felleskostnader:	Driftskostnader		1 541
	Vedlikehold		968

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Tormod Try
Adresse:	Neseveien 62
Postnr/-sted:	4514 MANDAL
Telefon:	Mob.: 91687033
E-post:	sameiet.neseveien62@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2025

Utest³ ende saldo:	2 509		
Felleskostnader:	2 509	Restanse:	2 509
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr:	160/805
Feste/eiet tomt:	Eiet

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park

Sameiemøte (årsmøte)

Iht. vedtektene innkalles det med dette til sameiemøte (årsmøte) i Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park.

Møte avholdes på MK’s klubbhus 19. mars kl 18.00 – 21.00.

Til behandling:

Sak 1: Åpning – godkjenning av innkalling og dagsorden.

Sak 2: Valg av ordstyrer og referent.

Sak 3: Registrering av deltakere og fullmakter.

Sak 4: Regnskap 2024, budsjett 2025 og årsmelding for 2024.

Årsregnskap 2024 – resultatregnskap, balanse, noter til regnskapet (vedlagt)

Uavhengig revisors beretning (vedlagt)

Styrets årsmelding (vedlagt)

Sak 5: Forslag om å engasjere forretningsfører/regnskapsfører. (vedlagt informasjon)

Styret har innhentet tilbud fra Sørlandet Boligbyggelag om forretningsførsel for sameiet. Styret har behandlet saken og fremlegger forslaget for årsmøte til godkjenning. Årlig kostnad ca kr 60.000,-.

Sak 6: Valg av styre og valgkomité

Valgkomitéens forslag:

Styre:

Styreleder (velges for 1 år)	Tormod Try
Styremedlem (velges for 2 år)	Per Ivar Jahnsen
Styremedlem (velges for 2 år)	Anette Eriksen

Varamedlem (ikke på valg) Jarle Gundersen

Valgkomité:

Kristen Dybesland (ikke på valg)

Irene Holte (velges for 2 år)

(forts.)

Sak 7: Godtgjørelse til styret for 2025.

Valgkomitèens forslag: godtgjørelsene holdes uforandret (kr 7.500 til styreleder og kr 3.000 til styremedlemmer/varamedlemmer).

Sak 8: Fastsettelse av felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond.

Styret foreslår å videreføre nåværende nivå:

- kr 484,- pr. 1 %-andel til felleskostnader drift
- kr ~~383,-~~ 333,- pr. 1 %-andel til vedlikehold/vedlikeholdsfond

Sak 9: Forslag til endringer i vedtektene for sameiet. (vedlagt)

Styret foreslår endringer i vedtektene for sameiet. Forslagene – endringer/strykninger/tilføringer – er merket med rødt i vedlagte forslag.

Sak 10: Forslag til endringer i ordensreglene for sameiet. (vedlagt)

Styret foreslår endringer i ordensreglene for sameiet. Forslagene – endringer/strykninger/tilføringer – er merket med rødt i vedlagte forslag.

I tillegg er det fra Udø i 62/204 kommet inn flg. forslag (datert 18.02.25):

«De av oss andelshavere som lar leiligheten stå tom i perioder, bør la det stå lys på slik at det ser bebodd ut. Mange mørklagte leiligheter gjøre anlegget lite trivelig. Med tanke på at boplikt er opphørt og kan gjøre at flere leiligheter blir lite brukt i perioder, og flere mørke enheter.»

Sak 11: Orientering om vedlikeholdsarbeidet som er utført i 2024.

Det er utført et omfattende vedlikeholdsarbeid i 2024 (se vedlegg) - det aller meste er utført av dugnadsgruppa. Gruppen fremlegger også planene for vedlikeholdsarbeidet i 2025.

Sak 12: Innkomne saker / forslag.

Det er fra Evje i 64/201 kommet inn flg. forslag (datert 26.02.25):
«Belastning av kostnader til datakommunikasjon mellom El-bil ladeanlegget og Defa (leverandøren av anlegget).

- Bakgrunn: Da sameiet mottok faktura på mobilt bredbånd knyttet til kommunikasjon mellom ladeanlegget og Defa, kontaktet jeg, som regnskapsfører, styreleder for å få en forklaring/bakgrunn og om hva det skal brukes til.
- Etter informasjonen jeg fikk mener jeg regningene skal deles på de sameierne som har ladestasjon. Styreleder mener dette er felleskostnader til belastning på alle sameiere. Det dreier seg om ca kr 4.500,- per år.

(forts.)

- Datakommunikasjonen vedrører KUN el-bil laderne. El-bil laderne og installasjonen er betalt av den enkelte. Installasjonen er plassert ved den enkelte sameiers private parkeringsplass. De er derfor ikke tilgjengelig for alle i sameiet. Datakostnadene er å betrakte som private kostnader på linje med vask av vinduer og vedlikehold av utearealene for sameiere med leilighet på bakkenivå.
- Jeg ber årsmøtet gjøre følgende vedtak: "Årsmøtet bestemmer at kostnadene til datakommunikasjon mellom el-bil ladeanlegget og leverandøren av anlegget, Defa, belastes eierne av ladestasjonene. Eierne bestemmer seg i mellom om regningene skal fordeles etter strømforbruk eller med samme beløp per enhet."»

Styrets påtegning: Det ble i styremøte 05.02.25 vedtatt at de månedlige datakostnadene belastet de enkelte sameiere med el-billadere.

Sak 13: Andre saker til orientering.

- Vedlikehold av lekeplass/lekeinstallasjoner

I tillegg har Evje i 64/201 bedt om:

- informasjon om rapporten fra Heiskontrollen
- informasjon om strømvavtalen med Å Entelios
- informasjon om datakommunikasjonen mellom El-bil ladeanlegget og Defa

Styret ønsker med dette hjertelig velkommen til årsmøte, og håper og forventer at alle sameiere møter. Dersom du er forhindret fra å møte forventes det at det gis fullmakt til andre som kan representere deg.

Leietakere ønskes også hjertelig velkomne (selv om de selvfølgelig ikke vil ha stemmerett.)

OG - vi har behov for hjelp:

Flott om 4 stk av dere kan ta med ei kaffekanne og 1 kake/bakst hver. Gi melding til Tormod på 91687033 senest 11. mars dersom du har anledning.

Til nå er det 2 stk som har meldt seg, så..?

Hilsen Styret

Div. vedlegg.

Årsregnskap 2024
Sameiet Neseveien 62 (neseveien 62 Og 64)
Vestnes Park

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes Park
Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Innbetalinger og driftskostnader			
Innbetalinger	1	957 520	1 175 617
Annen driftsinntekt		12 000	8 012
Sum innbetalinger		969 520	1 183 629
Lønnskostnad	2	18 827	13 692
Avskrivning	3	6 760	6 756
Annen driftskostnad		758 715	1 196 059
Sum driftskostnader		784 302	1 216 507
Driftsresultat		185 218	-32 878
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 606	5 922
Annen finanskostnad		908	0
Resultat av finansposter		8 698	5 922
Årsresultat	4	193 917	-26 955
Overføringer			
Overført fra annen egenkapital		-193 917	26 955
Sum overføringer		193 917	-26 955

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes Park

Balanse

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		54 144	60 904
Sum varige driftsmidler	3	<u>54 144</u>	<u>60 904</u>
Sum anleggsmidler		<u>54 144</u>	<u>60 904</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Bankinnskudd			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		442 651	278 624
Sum omløpsmidler		<u>442 651</u>	<u>278 624</u>
Sum eiendeler		<u>496 795</u>	<u>339 528</u>

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes Park

Balanse

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital		424 102	230 185
Sum opptjent egenkapital		<u>424 102</u>	<u>230 185</u>
Sum egenkapital	4	<u>424 102</u>	<u>230 185</u>
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 030	109 343
Annen kortsiktig gjeld		2 663	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>72 694</u>	<u>109 343</u>
Sum gjeld		<u>72 694</u>	<u>109 343</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>496 795</u>	<u>339 528</u>

Mandal 23/1.2025
Styret i Sameiet Neseveien 62 (neseveien 62 Og 64) Vestnes Park

Ingebjørg Lohne
Ingebjørg Lohne
styremedlem

Ingrid Schaathun
Ingrid Schaathun
styremedlem

Tormod Try
Tormod Try
styreleder

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk, og er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til antatt virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader fra seksjonseierne skjer per måned, på opptjeningsstidspunktet.

Skatter

Sameiet er ikke eget skattesubjekt

Note 1 Fordeling felleskostnader:

A101	Randi Gulowsen	31 218
A102	Björg Hana	20 110
A103	Maren Såghus	20 110
A104	Björg S Midling	19 631
A105	Ingebjörg Lohne	29 111
A201	Lindesnes kommne	31 218
A202	Anna Solheim	20 110
A203	Anni Kirsten Gabrielsen	20 110
A204	Anne Reidun Udø	19 535
A205	Åshild Musum	28 536
A206	Lasse Mjanger	17 237
A207	Fredrik S Bentsen	10 612
A207	Eva Kvelland	11 125
A301	Anette/Christian Eriksen	43 667
A302	Sverre Henning Skjørten	30 547
A303	Sven G Hinderaker	30 356
A304	Eva Bergersen	31 218
A305	Tormod Try	42 326
A306	Finn Roald Tånevig	29 303
A307	Jorun og Roald Stallemo	15 241
A307	Per Ivar Jahnsen	15 977
B101	Malik Mohammad	13 464
B101	Torbjörg Breive Havre	14 115
B102	Rolf Åge Loland	25 568
B103	Malin Lemaitre	20 110
B104	Jorna Tjaum	16 519
B104	Hilde Tjaum	3 399
B105	Brynhild F Drivdal	24 898
B201	Ingar Evje	27 579
B202	Ingrid Schaatun	25 568
B203	Rune Akselsen	9 818
B203	Merete Laudal	10 292
B204	Steinar Wergeland	19 918
B205	Liv Reidun Storaker	24 898
B301	Arnfinn Ariansen	27 770
B302	Gustav T Christensen	25 664
B303	Unni/stein Magne Bentsen	30 643
B304	Irene Holthe	30 547
B305	Jarle Gundersen	25 089
B401	Terje Hille	19 838
B402	Ove Larsen	21 259
B403	Kristen Dybesland	23 270
	Innbetalinger fellesutgifter	957 520

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	16 500	12 000
Arbeidsgiveravgift	2 327	1 692
Sum	18 827	13 692

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	107 245
Anskaffelseskost 31.12.2024	107 245
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	39 585
Årets ordinære avskrivninger	6 760
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	46 345
Bokført verdi 01.01.2024	60 904
Årets avskrivning og nedskrivning	6 760
Bokført verdi 31.12.2024	54 144
Økonomisk levetid	0-10 år

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	230 185	230 185
Årets resultat	193 917	193 917
Pr 31.12.2024	424 102	424 102



www.teamr.no
Org.nr. NO 021 403 585 MVA
Store Elvegata 15
4514 Mandal
Kjølla 37
4630 Kristiansand

Til årsmøtet i Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes Park som viser et overskudd på kr 193 917. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- 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 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 i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet

med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Mandal, 27.01.2025
Team Revisjon AS


Stine-Merete S. Forland
statsautorisert revisor

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park

Årsberetning

1. Innledning Årsberetningen for Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park for året 2024 gir en oversikt over sameiets aktiviteter, økonomi og vedlikehold i løpet av året.

2. Styrets sammensetning Styret har i 2024 (etter avholdt ekstraordinært årsmøte 7.mai 2024 grunnet daværende styreleders beslutning om å trekke seg) bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder: Tormod Try
- Styremedlem: Ingrid Schaathun
- Styremedlem: Ingebjørg Lohne
- Varamedlem: Jarle Gundersen

Det er avholdt 6 styremøter.

3. Økonomi Sameiets økonomi har vært stabil gjennom året. Driftsregnskapet for 2024 viser et resultat som er bortimot i tråd med budsjettet. Budsjett kr 588.000 mot resultat kr 628.000 som gir et merforbruk på kr 40.000. Merforbruket er i hovedsak relatert til heiskostnader, pumper og vifter i p-kjeller, samt skifte av sluk i 305/62.

Grunnet utstrakt dugnadsarbeid er vedlikeholdskostnadene langt lavere enn budsjettet/forventet. Det medfører at vedlikeholdsfondet/kontoen har økt, og er nå på ca kr 350.000.

4. Vedlikehold I løpet av 2024 har det blitt gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter, inkludert:

- Et omfattende dugnadsarbeid med vask, maling og utskifting av kledning.
- Utskifting av sluk i 305/62, da det under renovering viser seg at det i nr 62 er benyttet feil type sluk i alle leilighetene. Med medfører at når/hvis bad/rom med sluk skal renoveres, må seksjonseier kontakte styret for rettleiding i valg av slukløsning.

5. HMS Sameiet etterlever lover og forskrifter innen eget arbeid og i ivaretagelsen av øvrig internkontroll. Brannvarsling, sprinkler, m.m. etterses/kontrolleres etter faste intervaller.

6. Fremtidige planer For 2025 planlegger styret å fokusere på følgende områder:

- Engasjere en forretningsfører/regnskapsfører for å sikre god økonomistyring, forenkle styrearbeidet og kommunikasjonen med sameierne. I tillegg gi forutsigbarhet og profesjonell støtte til styret/sameie.
- Fortsette vedlikeholdsarbeidet i henhold til vedlikeholdsplaner.

7. Avslutning Styret takker alle seksjonseiere for et godt samarbeid i 2024 og ser frem til et nytt år med nye muligheter og utfordringer.

Mandal, 17.02.2025

Tormod Try Styreleder

Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park

Sameiemøte (årsmøte)

Protokoll

Iht. vedtektene ble sameiemøte (årsmøte) i Sameiet Neseveien 62 (Neseveien 62 og 64) Vestnes park avholdt på MK’s klubbhus 19. mars 2025 kl 18.00 – 21.00.

Flg. saker ble behandlet:

Sak1: Åpning – godkjenning av innkalling og dagsorden. Vedtatt

Sak 2: Valg av ordstyrer og referent. Ordstyrer Ingrid og referent Anette vedtatt

Sak 3: Registrering av deltakere og fullmakter. Se liste under.

Sak 4: Regnskap 2024, budsjett 2025 og årsmelding for 2024. Vedtatt

Årsregnskap 2024 – resultatregnskap, balanse, noter til regnskapet (vedlagt)

Uavhengig revisors beretning (vedlagt)

Styrets årsmelding (vedlagt)

Sak 5: Forslag om å engasjere forretningsfører/regnskapsfører. (vedlagt informasjon) Vedtatt

Styret har innhentet tilbud fra Sørlandet Boligbyggelag om forretningsførsel for sameiet. Styret har behandlet saken og fremlegger forslaget for årsmøte til godkjenning. Årlig kostnad ca kr 60.000,-.

Sak 6: Valg av styre og valgkomité Vedtatt

Valgkomitéens forslag:

Styre:

Styreleder (velges for 1 år)	Tormod Try
Styremedlem (velges for 2 år)	Per Ivar Jahnsen
Styremedlem (velges for 2 år)	Anette Eriksen

Varamedlem (ikke på valg)	Jarle Gundersen
---------------------------	-----------------

Valgkomité:

Kristen Dybesland (ikke på valg)

Irene Holte (velges for 2 år)

Sak 7: Godtgjørelse til styret for 2025. Vedtatt

Valgkomitéens forslag: godtgjørelsene holdes uforandret (kr 7.500 til styreleder og kr 3.000 til styremedlemmer/varamedlemmer).

(forts.)

Sak 8: Fastsettelse av felleskostnader og innbetaling til vedlikeholdsfond.

Styret foreslår å videreføre nåværende nivå:

- kr 484,- pr. 1 %-andel til felleskostnader drift
 - kr ~~383,-~~ 333,- pr. 1 %-andel til vedlikehold/vedlikeholdsfond
 - Forslag om å justere innbetaling til driftsfondet slik at det går i balanse og beholde 333,- som innbetaling til vedlikeholdsbudsjettet.
- Styreleder/styret finner ut hvor mye innbetaling til driftsfondet må justeres. Godkjent

Etterskrift: %-andel felleskostnader drift økes til kr 530,-.

Sak 9: Forslag til endringer i vedtektene for sameiet. (vedlagt)

Styret foreslår endringer i vedtektene for sameiet. Forslagene – endringer/strykninger/tilføringer – er merket med rødt i vedlagte forslag.

- Foreslått å endre §5 til: Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas på sameiermøtet. På grunnlag av dette betaler hver seksjonseier inn sin % andel innen 20. i hver mnd. Vedtatt
- Eierseksjoner på bakkeplan (1 etg) – disposisjonsrett: Tegningen må endres for leiligheten til Torbjørg slik at den flukter med veggen.

Øvrige endringer godkjent.

Sak 10: Forslag til endringer i ordensreglene for sameiet. (vedlagt)

Styret foreslår endringer i ordensreglene for sameiet. Forslagene – endringer/strykninger/tilføringer – er merket med rødt i vedlagte forslag.

Forslaget godkjent.

I tillegg er det fra Udø i 62/204 kommet inn flg. forslag (datert 18.02.25):

«De av oss andelshavere som lar leiligheten stå tom i perioder, bør la det stå lys på slik at det ser bebodd ut. Mange mørklagte leiligheter gjøre anlegget lite trivelig. Med tanke på at boplikt er opphørt og kan gjøre at flere leiligheter blir lite brukt i perioder, og flere mørke enheter.»

Forslaget var ment som en oppfordring og blir stående som det.

Årsmøte ba styre lage et skriv ang avfallshåndtering som legges i alle postkasser

Sak 11: Orientering om vedlikeholdsarbeidet som er utført i 2024.

Det er utført et omfattende vedlikeholdsarbeid i 2024 (se vedlegg) - det aller meste er utført av dugnadsgruppa. Gruppen fremlegger også planene for vedlikeholdsarbeidet i 2025.

Sak 12: Innkomne saker / forslag.

Det er fra Evje i 64/201 kommet inn flg. forslag (datert 26.02.25):
«Belastning av kostnader til datakommunikasjon mellom El-bil ladeanlegget og Defa (leverandøren av anlegget).

- Bakgrunn: Da sameiet mottok faktura på mobilt bredbånd knyttet til kommunikasjon mellom ladeanlegget og Defa, kontaktet jeg, som regnskapsfører, styreleder for å få en forklaring/bakgrunn og om hva det skal brukes til.
- Etter informasjonen jeg fikk mener jeg regningene skal deles på de sameierne som har ladestasjon. Styreleder mener dette er felleskostnader til belastning på alle sameiere. Det dreier seg om ca kr 4.500,- per år.
- Datakommunikasjonen vedrører KUN el-bil laderne. El-bil laderne og installasjonen er betalt av den enkelte. Installasjonen er plassert ved den enkelte sameiers private parkeringsplass. De er derfor ikke tilgjengelig for alle i sameiet. Datakostnadene er å betrakte som private kostnader på linje med vask av vinduer og vedlikehold av utearealene for sameiere med leilighet på bakkenivå.
- Jeg ber årsmøtet gjøre følgende vedtak: "Årsmøtet bestemmer at kostnadene til datakommunikasjon mellom el-bil ladeanlegget og leverandøren av anlegget, Defa, belastes eierne av ladestasjonene. Eierne bestemmer seg i mellom om regningene skal fordeles etter strømforbruk eller med samme beløp per enhet."»

Styrets påtegning: Det ble i styremøte 05.2.25 vedtatt at de månedlige datakostnadene belastet de enkelte sameiere med el-billadere.

Evje trakk sitt forslag.

Sak 13: Andre saker til orientering.

- Vedlikehold av lekeplass/lekeinstallasjoner

Styret orienterte om ansvarsforhold omkring lekeinnretninger, og vurderingene om å fjerne lekeinnretningene.

I tillegg har Evje i 64/201 bedt om:

- informasjon om rapporten fra Heiskontrollen
- informasjon om strømvartalen med Å Entelios
- informasjon om datakommunikasjonen mellom El-bil ladeanlegget og Defa

Styret informerte om arbeidet med serviceavtaler for heisene, samt manglende oppfølging av avvikene påpekt fra heiskontrollen i alle kontroller fom. 2018.

I tillegg ble det gitt kort info om strømvartale og ladeanlegget.

Fra sak 3 - tillegg:

Anette Eriksen 301/62 - med fullmakt for Bjørg Hana 102/62

Jarle Gundersen 305/64 64 fullmakt for ??????

Sverre H Skjørtén 302/62

Anne Britt Kvelland 207/62 – med fullmakt for Eva Kvelland

Annie Gabrielsen 203/62

Reidun Udø 204/62

Bjørg Midling 104/62

Terje Hille 401/64

Lasse Mjanger 206/62

Eva Bergersen 304/62

Anna Solheim 202/62

Anne Margrete Eriksen 104/64

Torbjørge Breive Havre 101/64

Ingrid Schaathun 202/64

Malin Lemaitre 103/64

Sven G. Hinderaker 303/62

Irene Holte 304/64

Margrete Laudal 203/64

Geir Hagen 303/64 - med fullmakt for Stein M. Bentsen

Steinar Wergeland 204/64

Ingar Evje 201/64

Tormod Try 305/62

Tormod Try

Styreleder

Anette Eriksen

Styremedlem

VEDTEKTER FOR
SAMEIET NESEVEIEN 62
(Neseveien 62 og 64)
Vestnes Park

§ 1 Eierandelene

Eiendommen gnr. 160, bnr. 805, Lindesnes kommune, Neseveien 62, er oppdelt i 19 boligseksjoner samt 1 garasjeeksjon med 34 biloppstillingsplasser. Neseveien 64 disponerer 15 av biloppstillingsplassene, (og 3 merkede plasser på gjesteparkerings-arealet) samt 18 boligseksjoner.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av Sameiet Neseveien 62.

§2 Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65, med tillegg av disse vedtekter.

§3 Området

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter.

§4 Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver seksjonseiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til leiligheten med boder og eventuell uteplass. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver seksjonseier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon. bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver seksjonseier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige seksjonseieres samtykke. De øvrige seksjonseiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Eierseksjoner på bakkeplan (1. etg) har disposisjonsrett/bruksrett og vedlikeholdsplikt til arealer naturlig foran hver enkelt leilighet. Sameiet har utarbeidet egen bestemmelse om dette som følger som vedlegg til vedtektene.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden og regler nedfelt i "Ordensregler for Sameiet Neseveien 62", og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke

nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Overdragelse skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse er inngått.

Boder, garasjeplasser/biloppstillingsplasser kan ikke omsettes utenfor sameiet.

§5 Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie og utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk seksjonseiere har. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til denne sameiebrøken.

Hver seksjonseier skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong. Alle vindusflater og utvendige dører vedlikeholdes av hver seksjonseier.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiermøtet. På grunnlag av dette betaler hver seksjonseier inn sin %-andel innen 20. i hver mnd.

Endelig regnskap fremlegges på Sameiets årsmøte. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§6 Ordensregler / mislighold

Seksjonseiere og leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§7 Seksjonseierens rett til forandring av egen fasade, utvidelser m.v.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan Styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, varmepumpe (utedel) og lignende.

Likeledes skal endringer i parkeringskjeller/boder, så som montering av ladeboks for elbil, tilkoblinger til felles el-anlegg, endringer på vegger/tak/dører og annet, fremlegges og godkjennes av styret.

§8 Organisering av sameiet.

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem med møteplikt uten stemmerett, som velges på sameiets årsmøte. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne og deres ektefeller.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges seksjonseierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§9 Sameiets øverste organ

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøte er samtlige seksjonseiere. I sameiermøte har boligseksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 4 uker. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles

- 1 Styrets årsberetning
- 2 Det reviderte årsregnskap
- 3 Fastsettelse av fellesutgifter.
- 4 Valg av styremedlemmer
- 5 Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§10. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en seksjonseier ikke betaler de i sameiermøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalte beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdslovens regler. I gjentakelsestilfelle og for øvrig hvis seksjonseieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon.

§11. Vedlikeholdsfond

Vedlikeholdsfond for Neseveien 62/64 er etablert. Størrelsen på fondet skal være kr 750.000,-.

Alle renter på vedlikeholdsfondet brukes til å bygge opp fondet videre slik at dette vil vokse med renteinntektene hvert år.

Fondet brukes til planlagte/pålagte investeringer med horisont som gjør det unaturlig å dekke over det årlige driftsbudsjettet.

Når det brukes av fondet skal dette bygges opp igjen etter den tid som sameiermøtet vedtar.

Mandal, den 26.04.2007
(Revidert i årsmøte februar 2015)
(Revidert i ekstraordinært årsmøte, 30. mai 2023)

(Revidert i årsmøte 19.03.2025)

VEDLEGG:

«Eierseksjoner på bakkeplan (1. etg) – disposisjonsrett.»

Eierseksjoner på bakkeplan (1. etg) – disposisjonsrett.

Arealene foran eierseksjonene på bakkeplan (1. etg.) - illustrert med røde streker/påskrift i nedenstående skisser – tilhører sameiet, men disponeres av den enkelte sameier som terrasse/hage.

Sameiet har rett til å benytte arealet ifm med drift og vedlikehold av bygget. Likeledes rett til tilkomst til felles utekraner/vann.

Faste installasjoner/bygningsmessige tiltak skal forelegges og godkjennes av styret.

(Påskrifter/streker er illustrasjoner, og ikke ordinære innmålinger.)

Mandal, 19 / 3, 2025

Vedtatt i Sameiets årsmøte 19.03.2025



**ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NESEVEIEN 62
(Neseveien 62 og 64)

VESTNES PARK**

GENERELT.

I henhold til "Vedtekter for Sameiet Neseveien 62, Vestnes Park", datert 26.04 2007 (og senere revidert – sist mars 2025), skal det foreligge ordensregler for Sameiet.

Det henvises spesielt til vedtektenes §4, 4 ledd, samt §6.

"Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukene av de øvrige seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt".

»Seksjonseiere og leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseieres forpliktelser overfor sameiet ".

Det forutsettes at seksjonseierne vil følge normal folkelig adferd og ta vare på godt naboskap samt å påse at bygning og uteareal blir hold i ryddigg og god stand.

Ordensreglene kan endres ved behov i våre årsmøter, da disse fremlagte regler i vesentlig grad vil inneholde regler av praktisk karakter for å bevare et godt naboskap samt ivaretagelse av bygning og uteareal.

BYGNING.

GARASJEN vil ha oppmerkede felter for parkering av biler og eventuelt sykler. Seksjonseierne disponerer eget angitt felt.

HEIS

Heisen skal benyttes som vanlig personheis. Det er ikke tillatt å fysisk "låse" heisdørene i åpen stilling med noen form for sperre.

Heisen kan ikke benyttes til transport av sykler.

GANGVEIER OG TRAPPER I BYGNINGEN

Det er ikke tillatt å benytte gangveier og trapper som permanent eller kortvarigg lagerplass da disse er potensielle transport- eller rømningsveier ved brann eller andre ulykker.

HUSHOLDNINGSAVFALL.

Alt avfall skal sorteres og behandles som angitt i MARENS sorteringsveileder. Unngå søling og tilgrising av rom og utstyr da dette skaper dårlig lukt og økt mengde insekter og lignende.

Det skal benyttes anbefalte poser for matavfall og plastsekker for plastavfall. Pappkartonger og annen pappemballasje skal brettes helt flatt og deles i biter som enkelt lar seg plassere i konteineren.

Pappemballasje av en viss størrelse og mengde skal ikke kastes i konteiner for papiravfall men leveres direkte til MARENS gjenvinningsstasjoner /returpunkter eller annet godkjent mottak.

UTEAREAL

- SYKLER

Sykler skal plasseres i egnede sykkelstativ (eller i garasjeanlegget).

- BILER

Det er parkeringsplasser for egne biler i garasjeanlegget i kjelleren.
Biler på gjesteparkeringsområdet plasseres på en måte som gir best mulig utnyttelse av arealet.

- «EGNE» UTEAREALER

Det henstilles til den enkelte sameier å etterse «egne» utearealer. Bl.a. er det svært viktig for de som har takterrasser at nedløpene etterses/holdes åpne min. 2 ganger i året.
Likeledes må den enkelte sameier bidra til vedlikehold av vegger (takterrasser), stakittgjerder, levegger (vask/beising/maling), samt klipping av hekker.

HENSTILLING.

Seksjonseierne bes melde fra til Styret om eventuelle skader, feil eller mangler på felles-

anlegget.

Revidert: september, 2010 / Revidert mars 2025

Mandal, 19.03.2025

STYRET



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 26.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lindesnes kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	805	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Neseveien 64, 4514 MANDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 593,84 kr
Eiendomsskatt	5 157,30 kr
Vann	4 200,54 kr
Sum	16 951,68 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement bolig/fritid	1 stk	1 869,00 kr	1/1	0 %	1 869,00 kr	467,25 kr
Forskudd vann i år	120 m³	17,16 kr	1/1	0 %	2 059,50 kr	514,88 kr
Innbetalt vann i fjor	-123 m³	17,16 kr	1/1	0 %	-2 111,00 kr	-2 111,00 kr
Målt vannforbruk i fjor	120 m³	17,16 kr	1/1	0 %	2 059,50 kr	2 059,50 kr
Vannmålerleie	1 stk	291,00 kr	1/1	0 %	291,00 kr	72,75 kr
Avløpsabonnement bolig/fritid	1 stk	2 931,00 kr	1/1	0 %	2 931,00 kr	732,75 kr
Forskudd avløp i år	120 m³	41,90 kr	1/1	0 %	5 028,00 kr	1 257,00 kr
Innbetalt avløp i fjor	-123 m³	39,70 kr	1/1	0 %	-4 883,10 kr	-4 883,10 kr
Målt avløpsforbruk i fjor	120 m³	39,70 kr	1/1	0 %	4 764,00 kr	4 764,00 kr
Eiendomsskatt boligverdi	1836100 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	5 508,00 kr	1 377,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	17 515,90 kr	4 251,03 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 26.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Lindesnes kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	805	Festenr.		Seksjonsnr.	31
Adresse	Neseveien 64, 4514 MANDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

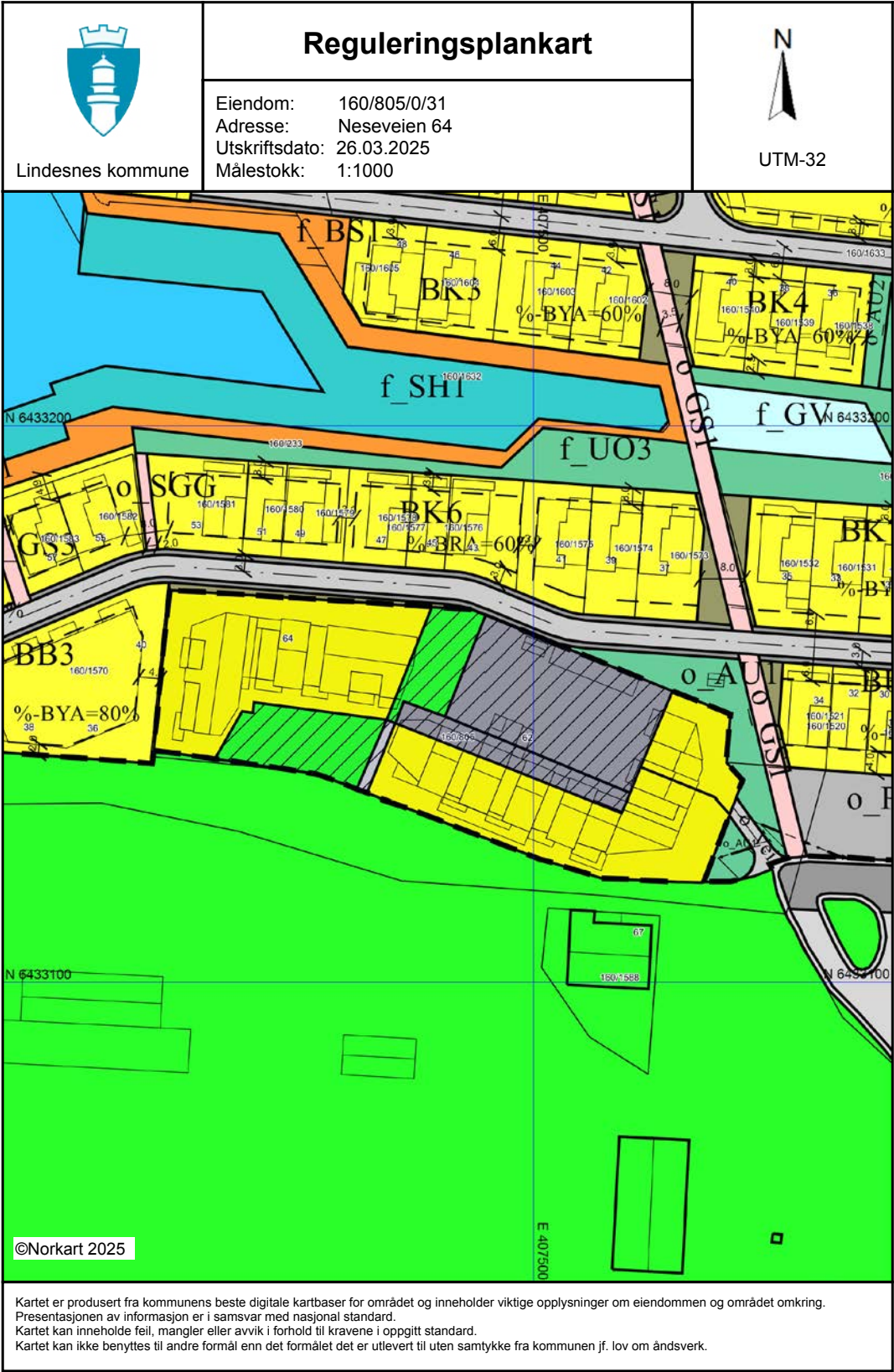
Id	202301	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	07.09.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	3 567 m²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129A
Navn	Bebyggelsesplan Vestnes Park

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	18.05.2005	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/2133/1002129A1.pdf	
Delarealer	Delareal	293 m²
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	188 m²
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	712 m²
	Formål	Felles parkeringsplass
	Delareal	25 m²
	Formål	Felles gangareal
	Delareal	2 137 m²
	Formål	Boliger
	Delareal	184 m²
	Formål	Felles garasjeanlegg
Id	201907	
Navn	Nye Vestnes og adkomst til Skipsbyggergata 36	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	01.01.2021	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/4962/4205-201907%20Bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	10 m²
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Feltnavn	BB3
Id	7	
Navn	Vestnes	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06.09.2007	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/1236/4205-201623%20ME2%20Bestemmelser.pdf	
	- https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6229/4205-201623%20ME1%20Bestemmelser.PDF	
Delarealer	Delareal	18 m²
	Formål	Anlegg for idrett og sport
	Feltnavn	I/S



Tegnforklaring		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	 Formålsgrense
	Annet byggeområde	 Byggegrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		
	Kjøreveg	 Bebyggelse som inngår i planen
	Annen veggrunn	 Regulert senterlinje
	Gang-/sykkelveg	 Frisiktslinje
	Trafikkområde i sjø og vassdrag	 Regulert kantkjørebane
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		
	Friområder	 Målelinje/Avstandslinje
	Anlegg for idrett og sport	 Vegstegning / fysisk spore
	Friområde i sjø og vassdrag	 Avkjørsel
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25)		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	 Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg	 Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Frisiktsone ved veg	 Påskrift utnytting
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		
	Felles avkjørsel	 Påskrift bredde
	Felles gangareal	 Påskrift radius
	Felles parkeringsplass	 Påskrift kotehøyde
	Felles lekeareal for barn	 Påskrift plantetilbehør
	Felles areal for garasjer	
	Felles grøntanlegg	
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		
	Grense for restriksjonsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende anlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
	Annet uteoppholdsareal	
	Bolig/tjenesteyting	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg		
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annen veggrunn - tekniske anlegg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Friområde	
	Vannspeil	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag		
	Ferdsel	
	Småbåthavn	
	Badeområde	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 1)		
	Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)		
	Bestemmelseområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense	
	Bestemmelsegrense	
	Regulerthøyde	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN B7.1, ”VESTNES PARK”
Gnr. 160/bnr. 805, 807 og 812.

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for oppføring av boliger på området B7.1 som utgjøres av eiendommene gnr. 160/bnr. 805, 807 og 812.

For området gjelder reguleringsplan Båtservice – Holen, Vestnes Mandal, vedtatt av Mandal bystyre av dato 21.10.04 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Området endres i henhold til gjeldende reguleringsplan fra byggeområde, industri, til byggeområde, boliger med tilhørende anlegg. Bestemmelser i reguleringsplanen gjelder tilsvarende for bebyggelsesplanen.

Bebyggelsesplanen inneholder byggeområde for bolig, felles vei/adkomst, felles garasjeanlegg/parkering, felles uteareal, samt felles lekeplass, offentlig friområde og spesialområde frisiktsone.

§ 1 Fellesbestemmelser

Garasjeanlegg under terreng flomsikres i henhold til anbefalinger i reguleringsplanen.

Det tillates utkragede balkonger som kommer nærmere nabogrense enn fire meter på boligbygg fra og med plan 2 og oppover.

Fellesområdene, inkludert fellesområder i kombinerte formål og garasjeanlegg/parkering, er felles for alle boenhetene i planen. Det skal anlegges sykkelparkering i tilknytning til adkomst til boligene.

I grensen mot Idrettsparken kan det settes opp sikkerhetsnett for å beskytte boligbygg og uteområder mot skader som følge av aktivitetene i Idrettsparken.

Utforming av lekeplass, felles uteareal over garasjeanlegg og parkeringsareal på terreng skal fremkomme av tegninger og beskrivelse til rammesøknad for byggeprosjektet.

§ 2 Byggeområder

2.1 Bolig

I området tillates boligbebyggelse. Bygningene plasseres som vist på bebyggelsesplan.

2.2 Bolig/felles vei

Plan 1 benyttes til felles vei/adkomst, samt adkomst for renovasjon/søppelanlegg som er felles for boenhetene i planen.

Fellesanlegg for renovasjon/søppel integreres som del av bygningsmassen i 1. etasje.

Plan 2 og over benyttes til boligformål.

2.3 Garasjeanlegg/felles parkering

Felles parkering skjer i garasjeanlegg under terreng (garasjekjeller) og på tak av dette i plan1. Nedkjøring til parkeringskjeller skjer via utvendig rampe i nabogrensen mot nord.

2.4 Garasjeanlegg/felles uteareal

Garasje anlegges under terreng med opparbeidet felles uteareal med grønn beplantning på tak. (plan 1).



2.5 Bolig/ Garasjeanlegg

Garasje anlegges under terreng. Plan 1 og over brukes til boligformål.

§ 3 Friområder

3.1 Offentlig friområde, grøntareal

Området opparbeides av utbygger som grøntareal, og overtas av kommunen.

§ 4 Spesialområde

4.1 Frisiktssone

Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Frisiktsonene er regulert med 10x25 meter mot venstre og 4x25 meter mot høyre.

§ 5 Fellesområder

5.1 Felles lekeareal for boliger i B7.1

Det avsettes nærlekeplass for barn mot syd med gode solforhold. Lekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunale retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge. Det skal opparbeides en grønn ramme for lekeplassen. Lekeområdet skal sikres mot vei med inngjerding eller hekk.

5.2 Felles gangareal for boliger i B7.1

Gangareal opparbeides med hardt belegg og muliggjør gjennomgang på tvers av boligområdet.

5.3 Felles vei/adkomst

Eksisterende avkjørsel til eiendommene over kommunal grunn, opprettholdes. Adkomst til boligene skjer fra eksisterende avkjørsel fra krysset Foged Heibergs gate/Neseveien.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

Det skal dokumenteres at grunnen er fri for forurensning før oppføring av boliger tillates. Dersom det er fare for lekkasje av radon fra grunnen skal det gjøres tiltak mot radon i de nye boligene før bygging i gangsettes.

Det må dokumenteres at støybelastningen i planområdet ikke overstiger grenseverdiene for boligområder. I motsatt fall skal det gjøres tiltak mot støy før første boligenhet kan tas i bruk.

Anlegg for renovasjon, alle fellesområder, inkludert anlegg for garasjeanlegg/parkering, samt offentlig friområde skal være ferdig opparbeidet før første boligenhet i området tas i bruk.

Boligbebyggelsen kan bygges ut i 2 byggetrinn. Bebyggelsens syd-østre blokk (blokk A) som byggetrinn 1 og bebyggelsens nord-vestre blokk (blokk B) som byggetrinn 2.

Dato : 21.02.05

Revidert: 07.03.05

Revidert 04.08.05 i henhold til vedtak i planutvalget 18.05.05.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTNES.

(Bestemmelser revidert etter Bystyret 06.09.2007, revidert 06.05.2015)

§ 1. GENERELLE BESTEMMELSER

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense på kart i målestokk 1:2000.

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger med tilhørende anlegg
- Områder for forretninger
- Område for offentlig bebyggelse
- Allmennyttig barnehage
- Annet byggeområde (Båthus)
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/offentlig

Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Kai
- Trafikkområde i sjø og vassdrag

Offentlige friområder:

- Offentlige friområder
- Park
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Friområde i sjø og vassdrag

Fareområde:

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder:

- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Frisiktssone ved veg
- Annet spesialområde (Renovasjon)

Fellesområder:

- Felles avkjørsler

Kombinert:

- Annet kombinert formål. Privat parkering/bolig

§ 1.1 Formålet med planen

- Formålet med reguleringsplanen er å:
- legge til rette for en videreutvikling av Vestnes som harmonerer med og tilpasses etterkrigsbebyggelsen
 - sette premissene for utnyttelsen av de ulike byggeområdene slik at man får en kontrollert og forutsigbar utvikling av Vestnes
 - sikre idrettsparken og friområder
 - bedre trafikksikkerheten blant annet ved å få hjemmel til å rydde frisikt i veikryss

§ 1.2 Fellesbestemmelser

- Utnyttelsesgrad angis som bebygd areal i prosent av totalt tomteareal - % BYA.
- Det skal avsettes parkering i tråd med gjeldene parkeringsforskrifter for Mandal kommune.
- Områder som ligger under kote 1,60 meter over havet er flomutsatte. Det anbefales derfor ikke kjeller. Hvis det allikevel skal bygges kjeller, så må denne gjøres forskriftsmessig vanntett opp til kote 1,60, slik det unngås inntrenging av grunnvann/kloakk.
- Universell utforming skal ligge til grunn for utforming av fellesarealer, lekeplasser, nye boligområder, parkering, atkomst og andre offentlige områder.

§ 1.3 Rekkefølgebestemmelser

- Før det kan gjøres vesentlige tiltak i Idrettsparken, skal planutvalget/bystyret godkjenne en helhetlig plan for Idrettsparken, kalt ”Hovedplan for Idrettsparken”.
- Før nye båtplasser kan opprettes i Kalhammerenområdet, skal det være godkjent en detaljert plan for området, jmf § 6.1.
- Før nye båtplasser kan tas i bruk, skal det være opparbeidet p-plasser i samsvar med kravet i § 6.1.

§ 2. BYGGEOMRÅDE

§ 2.1 Boliger med tilhørende anlegg

I områdene regulert til boliger med tilhørende anlegg boligområdet delt opp i kategoriene B1 - B8

I områdene som er regulert til byggeområder – områder for boliger med tilhørende anlegg, kan det i områdene B1, B2, B3, B4 og B5 oppføres en bolig med maksimalt to boenheter per eiendom. I områdene B6 og B7 tillates det rekkehus, og i området B6 tillates det blokk.

Utnyttelsesgrad angis som bebygd areal i prosent av totalt tomteareal - % BYA. Det tillates følgende % BYA, gesimshøyde og mønehøyde i de ulike områdene:

B1:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 3,5 meter	Mønehøyde: 5 meter
B2:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 5,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B3:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 7,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B4:	% BYA = 35 %	Gesimshøyde: 3,5 meter	Mønehøyde: 5 meter
B5:	% BYA = 40 %	Gesimshøyde: 7,0 meter	Mønehøyde: 9 meter
B6:	% BYA = 30 %	Gesimshøyde: 10 meter	Mønehøyde: 14 meter
B7:	% BYA = 35 %	Gesimshøyde: 5,0 meter	Mønehøyde: 9 meter

B8: % BYA = 30 % Gesimshøyde: 5/7 meter Mønehøyde: 9 meter
For B8 settes maksimal gesimshøyde lik gesimshøyden for eksisterende hus, 5 eller 7 meter.

Bruksarealet i boder og garasjer medregnes i beregningen av utnyttelsesgraden % BYA.

Garasjer og boder skal maksimalt ha et bebygd areal på 40 m², gesimshøyde på 2,70 meter og mønehøyde på 4,5 meter. Byggene skal være tilpasset bolighuset med henhold til materialvalg, form og farge.

Der hvor garasjen plasseres parallelt med offentlig vei skal avstanden fra garasjeveggen til eiendomsgrensen mot vei, være minimum 2 meter. Der hvor garasjen plasseres vinkelrett på offentlig vei skal avstanden mellom garasjeporten og eiendomsgrensen mot veien være minimum 5 meter slik at det på egen grunn blir plass til en parkeringsplass foran garasjen.

For områdene B1, B2, B3, B4 og B5 gjelder følgende;
Takoppbygging skal i størst mulig grad begrenses og skal fortrinnsvis plasseres mot bakhage. Lengden på ark skal ikke overstige 1/3 av lengden på hovedtaket. Flere enkeltarker/småarker skal ikke overstige 1/3 av lengden på hovedtak. Gesimshøyde for låvekvist skal minimum være 1 meter under hovedvolumets mønehøyde. Front av kvist bør gå i ett med eksisterende veggliv (uten takstensrekke). Detaljering og materialbruk for ark/kvist skal tilpasses områdets karakter i tillegg til eksisterende hus i front, side og takteking.

Bredden på takvindu kan maksimalt være 80 cm og høyden maksimalt 120 cm. Det tillates ikke takterrasse på saltaksbebyggelsen.

For nye tilbygg/påbygg vises til prinsippene i retningslinjene for Vestnes.

Tilbygging på gavl skal fortrinnsmessig benyttes for utvidelse, med saltak og lik takvinkel som opprinnelig bygg. Tilbygget skal underordne seg hovedhuset og gis en mønehøyde minimum 1 meter under hovedvolumets mønehøyde. Saltaksvolum på tvers av hovedvolum skal bare anvendes på hageside med lavere mønehøyde enn hovedhusets mønehøyde og underordnet hovedhuset. Ved større utbygging anbefales det å skille mellom nytt og eksisterende bygg.

Garasjer og boder skal maksimalt ha et bebygd areal på 40m2 og maksimal mønehøyde på 4,5 meter. Garasjene skal tilpasses bolighuset med henhold til materialvalg, form og farge. I område B1, B4 og B5 skal garasjens takvinkel være tilpasset husets takvinkel.

Byggegrensene i planen gjelder for alle påbygg/tilbygg, garasjer, boder og terrasser. Ved gjenoppføring/nybygging av hovedhus skal ny bygningskropp følge linjen som dannes av husrekkas vegg mot offentlig vei i den aktuelle gata.

§ 2.2 Områder for forretning

I området regulert til byggeområde – forretning tillates maksimalt %BYA= 70%. Gesimshøyde skal ikke overstige 5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. Det skal avsettes areal til parkering på egen grunn.

§ 2.3 Område for offentlig bebyggelse

Område regulert til byggeområde - offentlige bygninger tillates maksimalt %BYA= 60%. For område O1 tillates maksimal mønehøyden 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 2.4 Allmennyttig barnehage

I området regulert til byggeområde – allmennyttig barnehage tillates maksimalt %BYA= 60%. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter. På tomta avsettes parkering til ansatte og i tillegg nødvendig tilrettelagt område for henting og bringing.

§ 2.5 Annet byggeområde (Båthus)

Båthusene skal maksimalt 2,5 meter gesimshøyde og maksimal 4 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå ved båthusets bakkant.

§ 2.6 Bolig/forretning/kontor

For bebyggelse gjelder bestemmelsene i §2.1 som for byggeområde bolig B3.

§ 2.7 Bolig/offentlig

Område til boligformål og offentlig formål.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 3.1 Kjøreveg

Kjøreveiene er regulert med 6 meters bredde. Vei som gir atkomst til offentlig kai ved Idrettsparken kan flyttes dersom dette vil gi en bedre utnyttelse av Idrettsparken.

§ 3.2 Annen veggrunn

Sideareal vei er regulert med 1 meters bredde på hver side av veien. Områder kan nyttes til brøytekanter (og lignende), og også til utvidelse av vei.

§ 3.3 Gang- og sykkelvei

Område til gang- og sykkelveg.

§ 3.4 Parkering

Gjelder områdene ved Rugdeveien og ved industriområdet.

§ 3.5 Kai

Offentlig kai som kan benyttes til av- og påstigning og for utsetting av båter.

§ 3.6 Trafikkområde i sjø og vassdrag

Det tillates ikke tiltak i dette området som hindrer ferdsel i sjø.

§ 4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 4.1 Offentlige friområder

I områder regulert til friområder er det kun lov til å føre opp bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet. Det tillates ikke flathogst.

Boligene langs allèrekkene har atkomst over friområdene.

§ 4.2 Park

§ 4.3 Anlegg for lek

Det tillates ikke bygninger og konstruksjoner som ikke nyttes til dette formålet.

§ 4.4 Anlegg for idrett og sport

I område regulert til idrettsanlegg skal det kun føres opp bygg som er nødvendig i forbindelse bruken av område som idrettsanlegg, i følge hovedplan for idrettsparken.

Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det er mulig.

Med sikte på god tilgjengelighet for alle skal organisasjoner for funksjonshemmede tas med på råd under planlegging av nye løsninger i Idrettsparken.

Før det kan gjøres vesentlige endringer i idrettsanleggene skal det foreligge en helhetlig plan for Idrettsparken (Hovedplan for Idrettsparken) som skal være godkjent av bystyret. Planen skal blant annet løse spørsmål omkring hva slags anlegg som skal plasseres i området, utbyggingsrekkefølge, håndtering av store mengde mennesker og biler som følge av idrettsarrangement.

§ 4.5 Friområde i sjø og vassdrag

§ 5. FAREOMRÅDER

§ 5.1 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg i område regulert til høyspenningsanlegg.

§ 6. SPESIALOMRÅDE

§ 6.1 Privat småbåtanlegg (land)

Det skal opparbeides en parkeringsplass for hver 4. båt plass. Parkeringsplassene skal opparbeides samtidig med båt plassene.

For Småbåtanlegget stilles det krav om en samlet bebyggelsesplan som omfatter hele arealet som i planen er vist som småbåtanlegg (både land og sjø) før båt plasser opparbeides. Her må kravet til parkering oppfylles i bebyggelsesplanen.

§ 6.2 Privat småbåtanlegg (sjø)

Det tillates ikke utstikkere lengre ut enn det som er vist med formål småbåtanlegg i planen. Utenfor oppmerkede båt plasser tillates det heller ikke bøyer og festeanordninger eller andre anlegg som kan hindre inn- og utkjøring for båter.

§ 6.3 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Gjelder pumpestasjon.

§ 6.4 Frisiktsone ved veg

Frisiktssoner fremgår av plankartet.

§ 6.5 Annet spesialområde (Renovasjon)

Gjelder renovasjon ved kai.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 Felles avkjørsel

Gjelder for de som har atkomst til vegen.

§ 8. KOMBINERT FORMÅL

§ 8.1 Annet kombinert formål. Privat parkering/bolig

Det kan anlegges parkeringsplasser på området.

Kristiansand, 26.10.07
Mandal 06.05.2015 / § 2.1 revidert etter Planutvalgets vedtak 15.04.2015



Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering Nye Vestnes og adkomst til Skipsbyggergata 36
Plan ID 201907

Revisjonsdatoer:
Dato: 10.05.12
Rev.: 25.06.12
Rev.: 30.09.13
Rev.: 20.02.14
Rev.: 10.12.19
Rev.: 11.05.20
Rev.: 15.05.20

1. Fellesbestemmelser

1.1
Planbestemmelsene gjelder for området avgrenset på plankartet.

Bruksareal/deler av bruksareal helt under terreng regnes ikke med i grad av utnytting. Parkering på terreng medregnes ikke i grad av utnytting.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge detaljert situasjonsplan hvert enkelt byggeområde som viser bebyggelsens plassering, inngangssoner, interne gangveier/atkomster, parkering og eventuelle fellesanlegg.

1.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan for områder avsatt til grønnsstruktur, lekeplasser og felles utearealer, herunder turveger og bryggeanlegg innenfor planområdet. Utomhusplan skal vise et utomhusareal på min. 20 m² pr boenhet i tillegg til areal på balkong og/eller terrasse. For områdene BK1-BK13 skal dette arealet ikke ligge på fellesareal.

- Utomhusplanen skal:
- vise lekearealer, grøntarealer, terrengbehandling, frisiktsoner ifbm parkeringsanlegg, felles renovasjonsløsning, beplantning etc.
 - utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.
 - omfatte småbåtanlegg på land og sjø.
 - Omfatte gang-/sykkelveger
 - Fastsette anleggenes innhold, standard, plassering og konkret utforming
 - Godkjennes av kommunen.

1.3

Postkassestativer og avfallsbeholdere skal plasseres og utformes slik at disse ikke er til sjenanse for omgivelsene.

1.4

Gatebelysning og utendørs belysningsarmaturer skal ha et mest mulig felles uttrykk, og tilpasses det estetiske miljøet i området. All kabling skal legges i grøft.

2. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, pkt. 1)

2.1 Parkering

Antall parkeringsplasser skal ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak være i samsvar med den til enhver gjeldende parkeringsnorm for Mandal kommune. Dersom tilstrekkelig parkeringsdekning ikke kan oppnås innen planområdet, kan dette søkes dekket ved å inngå avtaler om parkering på nærliggende eller tilgrensende arealer. Oppstillingsplasser skal være på egen tomt eller i nærliggende parkeringsanlegg. Ved anleggelse av parkering i kjeller kan denne bygges ut under tilgrensende areal som vist på plankart forutsatt at dette ikke er til hinder for den forutsatte bruken av disse arealene.

I felt BB1 skal parkering etableres i parkeringskjeller. I BB2 kan parkering etableres på terreng eller i parkeringskjeller. I BB3 skal parkering etableres i parkeringskjeller eller i overbygget del av 1.etasje.

2.2 Universell utforming

Minimum 50% av det samlede antall boenheter skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle iht TEK10 slik at alle boligens hovedfunksjoner ligger på inngangsplanet. Det samme gjelder boligens utearealer og lekeplasser. Samtlige boliger i felt BB1-3, BK1 og BK13 skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle i TEK10.

2.3 Tiltak ifbm naturforhold

Minimum høyde over havet på gulv i første boligetasje skal være 2,6 m. Samtlige bygningsdeler og anlegg under dette nivået skal utformes slik at de tåler å stå under vann.

2.4 Delområdene BBK1-11

2.4.1 Type bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende boliger eller rekke-/kjedehus. Det kan etableres en boenhet pr. tomt. Balkong, svalganger og biloppstillingsplasser kan etableres utenfor byggegrensen. I feltene BK3-7 kan forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m (mot veg maks. 0,5 m) etableres utenfor byggegrensen mhp å ta opp høydeforskjell mot bryggeareal.

2.4.2 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, med maksimal gesimshøyde inntil 9,5 meter over ferdig planert terreng. Bygningsmassen skal utformet etter følgende prinsipper: Maksimalt antall sammenhengende enheter i rekke i 3 fulle etasjer er 4, alternativt skal bygningsmassen volummessig deles opp slik at minimum 20 % av BYA er i maksimalt 2 etasjer.

2.4.3 Tilpasning til omgivelsene

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei. Det skal søkes tillatelse til tiltak samlet for boenheter som fysisk henger sammen, og snitt skal omfatte alle disse enhetene.

2.4.4 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med inntil 10 graders takvinkel. Takflater skal ha en ikke-reflekterende farge.

Det tillates terrasse/balkong med dybde på inntil 2,5 meter fra ytterste veggliv, men innenfor angjeldende byggeområde.

2.4.5 Avkjørsel

Det tillates avkjørsler til hver enkelt boenhet.

2.4.6 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelse er satt til max %BYA=60%.

2.5 Delområdene BB1-BB3

2.5.1 Universell utforming

Alle boenheter i feltene BB1-BB3 skal tilfredsstille kravene til tilgjengelighet i TEK10. Alle boenheter skal ha samtlige hovedfunksjoner på samme plan.

2.5.2 Type bebyggelse

Bebyggelsen skal utformes som lavblokkbebyggelse i inntil 3 etasjer. Alle bygg i delfeltene BB1-3 skal ha heis. I felt BB1 og BB2, samt mot nord og vest i felt BB3 tillates forstøtningsmur med høyde inntil 1,5 m (mot veg maks. 0,5 m), balkong, svalganger, parkeringskjellere og biloppstillingsplasser etablert utenfor byggegrensen. I felt BB3 tillates ikke konstruksjoner etablert utenfor byggegrensen mot øst og syd.

2.5.3 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, med maksimal gesimshøyde inntil 11 meter over ferdig planert terreng. Maksimal gulvhøyde for bebyggelse i BB3 er kote 3,2.

Nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med en høyde over tillatt byggehøyde på inntil 3 meter. Tekniske anlegg skal bygges inn, og trekkes inn på taket. Areal over tillatt byggehøyde skal ikke overskride 15% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

2.5.4 Tilpasning til omgivelsene

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.5.5 Estetiske forhold

Bygningene skal ha flatt tak eller pulttak med inntil 10 graders takvinkel. Takflater skal ha en ikke-reflekterende farge.

Det tillates terrasse/balkong med dybde på inntil 2,5 meter fra ytterste veggliv, men innenfor angjeldende byggeområde. I felt BB3 tillates ikke balkonger etablert utenfor byggegrensen mot øst og syd.

2.5.6 Avkjørsel

Avkjørsel til BB1-3 skal være samlet for hele feltet. Frisiktsoner i samsvar med kommunens vegnormal skal vises på situasjonskart ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.5.7 Tomteutnyttelse

Tomteutnyttelse er satt til max %BYA=80% i BB1, og 70% i BB2 og 80% i BB3.

2.5.8 Renovasjon

Det skal settes av areal i bebyggelsen i BB1 og BB3 til oppbevaring av renovasjonsbeholdere. I BB2 skal det etableres felles renovasjonsbod på terreng i forbindelse med parkeringsanlegg.

2.6 Lekeplasser f_L1-2 og o_L1

Lekeplassenes utforming skal vises i utomhusplan. Lekeplasser skal utformes iht "Retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Mandal kommune" med tilhørende norm. Lekeplass skal være universelt utformet. o_L1 skal utformes som kvartalslekeplass uten krav til balløkke, f_L1 og f_L2 skal utformes som nærlekeplasser.

2.7 Småbåtanlegg m/tilhørende strandsone

2.7.1 f_BS1

På landsiden i området kan det bygges brygger. Disse skal gis en enhetlig og harmonisk utforming, og bygges i trematerialer eller stein. Bryggeanlegget skal være offentlig tilgjengelig og universelt utformet på landsiden. Det tillates ikke opplag av båter på land innen området. Området f_BS1 er felles for hele planområdet.

2.7.2 o_BS1 – o_BS2

På landsiden i området kan det bygges brygger. Disse skal gis en enhetlig og harmonisk utforming, og bygges i trematerialer eller stein. Bryggeanlegget skal være offentlig tilgjengelig. Brygge og område på land tillates ikke brukt som lagringsplass for private eiendeler.

Det stilles følgende krav til de enkelte brygger:

- o_BS1, her tillates kun fortøyning langsmed brygga
- o_BS2, utformes slik at det ikke er mulig å fortøye

2.8 Uteoppholdsareal f_UO

f_UO er felles park for feltene BB1-3 og BK1-14 og skal ha universell utforming. Innhold og opparbeidelse skal vises i utomhusplanen.

2.9 Annet uteoppholdsareal o_AU

2.9.1 o_AU1

Opparbeiding av arealet skal fremgå av utomhusplan, og arealet skal være et bufferareal mot tilgrensende eiendom.

2.9.2 o_AU2

Opparbeiding av arealet skal fremgå av utomhusplan, og benyttes som et buffer areal mellom lekeplass og tilgrensende eiendommer.

2.9.3 o_AU3

Opparbeiding av arealet skal fremgå av utomhusplan, og kan bl.a. benyttes for etablering av gangsoner "snarveier" i området.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5, pkt. 2)

3.1 Generelt

Innenfor planområdet skal det anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau med grøfter som vist på plankartet. [Det kan innenfor bestemmelsesområde vist i plankartet etableres kjøreadkomst til BB3 under snuhammer på o_V2](#)

3.1.1 Kjøreveg V

Kjøreveger (V) skal opparbeides iht gjeldende kommunal vegnormal.

3.1.2 Veg f_SKV1

Innenfor området kan det etablers nedkjøringsrampe for adkomst til BB3 (f_SKV1). Ved etablering av adkomsten gjelder følgende:

- Konstruksjonen skal være flomsikker.
- Det etableres snøsmelteanlegg i hele rampen inkludert deler av snuhammer for å sikre isfri adkomst.
- Det etableres systemer for å håndtere overvann som kommer ned langs rampa.
- Det skal etableres lysregulering.
- Det etableres en port for å sikre at det ikke blir uønsket opphold på den overbygde delen av rampen.

3.1.2 Fortau

Fortau skal opparbeides iht gjeldende kommunal vegnormal.

Fortau (o_SF1) opparbeides langs deler av snuhammer og nedkjøring til BB3, endelig utforming skal vises på utomhusplan.

3.1.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

På areal som er vist som snøopplag tillates ikke etablert noe som er til hinder for lagring av snø ifm. brøyting. Det kan innenfor bestemmelsesområde vist i plankartet etableres kjøreadkomst til BB3 under annen veggrunn

3.1.4 Annen veggrunn – grøntbuffer

Grøntareal skal opparbeides iht godkjent utomhusplan.

3.2 Parkering

f_P1, f_P2 og f_P4 og o_P1 skal medregnes i den samlede parkeringsdekningen jfr pkt. 2.1. o_P2 skal etableres som offentlig parkeringsplass i tillegg til det generelle parkeringskravet og ikke medregnes i dette.

3.3 Gang-/sykkelveg o_GS1 - o_GS3

Det skal etableres gang-/sykkelveg som forbinder Buråsen med området ved Idrettsparken. Gang-/sykkelveger o_GS1 og o_GS2 skal opparbeides med universell utforming..

Utomhusplan skal angi plassering av sperre på o_GS1 og o_GS2, samt beskrive bredde og toppdekke på o_GS1 - o_GS3.

3.4 Gangveg o_SGG

Det skal etableres universell utformet gangforbindelse fra Skipsbyggergata og ned til felle uteoppholdsareal / bryggeanlegg.

4. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, pkt. 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle områdene avsatt til grønnstruktur innenfor planområdet jfr. Pkt. 1.2.

4.1 Friområde o_GF1

Innenfor o_GF1 kan terrenget justeres / bygges opp mot Nye Vestnes for å etablere en gangforbindelse som sikrer en universell utformet gang adkomst (Kyststi) mellom det offentlig friområde /idrettspark og Nye Vestenes igjennom friområdet. Endelig løsning vises i en utomhusplan.

4.2 Friområde o_GF2

Området kan opparbeides med sandstrand, beplantning og sitteplasser iht utomhusplan. Ved opparbeidelse skal adkomst fra bryggeanlegg f_BS1 til friområde o_GF2 etableres med

tilgjengelighet for rullestol. Gangforbindelsen skal videreføres over o_BS1 og o_BS2 til trapp opp mot gang og sykkelvei ved Smalesundsbru.

5. **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5, pkt. 6)**

5.1 **Ferdselsområde i sjø**

Området skal være en del av den allmenne farleden, og det tillates ikke etablert båtplasser eller andre hinder som begrenser denne.

5.2 **Småbåthavn f_SH1**

I sjø kan båtplasser etableres med flytebrygger og utriggere i samsvar med utomhusplan. Innen området skal det avsettes plass til felles gjestebrygge.

5.3 **Småbåthavn o_SH1**

I sjø kan det etableres båtplass med fortøyning langsmed brygge

5.4 **Badeområde o_VB**

Det kan etableres sandstrand i sjø i samsvar med utomhusplan.

5.5 **Bestemmelsesområde #1**

Det kan innenfor bestemmelsesområde #1 vist i plankartet etableres kjøreadkomst til BB3 under f_L1.

6. **Rekkefølgebestemmelser**

6.1 **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

6.1.1 **Parkering**

Parkering f_P1 og f_P2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BK1-4 og BB1. Parkering f_P3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BK5-8 og BB3.

6.1.2 **Gangveger og bryggeanlegg**

Nordsiden av bryggeanlegg f_BS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BK1-4 og BB1. Sørsiden av bryggeanlegg f_BS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i feltene BK5-8 og BB3. Gangveg o_GS1 inklusive gangbro over kanalen skal være opparbeidet senest ved ferdigstillelse av hele bryggeanlegget f_BS1. Gangveg o_GS2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger i planområdet.

6.2 **Grønnstruktur**

6.2.1 **Lekeplasser**

o_L1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse i område BK1-4 og BB1. f_L1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse i område BK5-6 og BB3. f_L2 og f_GF1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse i område BK11-BK14.

6.2.2 **Balløkke**

Balløkke skal lokaliseres i nærheten av planområdet, og skal være opparbeidet før det gis tillatelse til første bolig i området.

6.3 **Tekniske planer**

6.3.1

Før det kan gis tillatelse til tiltak i planområdet skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg, for områder som er regulert til offentlig vegformål og tekniske planer for vann og avløp, inkludert overvann.

6.3.2

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det være utarbeidet og godkjent en overordnet VA plan som viser overordnet traséer og plassering av eventuelle trykkøkingsstasjoner for vann, og pumpestasjoner for avløp.

6.3.3

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet må det foreligge godkjent utomhusplan for de aktuelle områdene:

- for søknad om tiltak i byggeområder vest for o_GS2, skal utomhusplan for grøntstruktur og lekeplasser vest for o_GS2 foreligge
- for søknad om tiltak i byggeområder øst for o_GS2 skal utomhusplan for grøntstruktur og lekeplasser øst for o_GS2 foreligge
- for søknad om etablering av nedkjøringsrampe til BB3 skal det foreligge utomhusplan for o_GF1, inkludert fortau o_SF1, lekeområde f_L1

6.3.4

Før det kan gis tillatelse til etablering av nedkjøringsrampe til BB3 så skal:

- utomhusplan som viser endelig utforming av friområde (o_GF1) med tilhørende universell utformet gangadkomst, lekeplass (f_L1) og fortau (o_SF1) være godkjent.
- det være fremlagt en plan med tilhørende skilting som viser hvordan man kan ivareta midlertidig gangadkomst til idrettsparken i hele byggeperioden.

6.3.5

Før det kan gis brukstillatelse i et felt skal tilhørende VA anlegg være opparbeidet og godkjent av kommunen.

6.3.6

Før det gis brukstillatelse til nedkjøringsrampen til BB3 skal kompenserende tiltak i form av lysregulering og snøsmelteanlegg være utført.

6.3.7

Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for flere boenheter i BB3 skal friområde (o_GF1), lekeplass (f_L1) og fortau (o_SF1) være opparbeidet iht godkjent utomhusplan. I dette ligger også at etablert gangforbindelse skal være universelt utformet.

6.3.8

Før det gis brukstillatelse for båtplasser knyttet til o_SH1 med tilhørende brygg o_BS1, skal området o_GF2 være ferdig opparbeidet med strand og grøntareal i samsvar med utomhusplan. Området skal videre være:

- Skiltet som offentlig og åpent for publikum
- Merkes med at det er gangforbindelse til gang og sykkelvei ved Smalesundsbru

6.3.9 **Ferdigattest**

Før det kan gis ferdigattest for boenheter eller anlegg innenfor feltene BB1-2 og BK1-14 skal innholdet i følgende utomhusplaner være ferdig opparbeidet:

- utomhusplan for grøntstruktur og lekeplasser vest for o_GS2
- utomhusplan for grøntstruktur og lekeplasser øst for o_GS2

Før det kan gis ferdigattest for BB3 skal innholdet i utomhusplan for o_GF1, f_L1 og o_SF1 være ferdig opparbeidet

6.4 Grunnundersøkelser

Før det kan gis tillatelse til tiltak i planområdet skal det utarbeides tiltaksplan etter §2.6 i forurensingsforskriften. Tiltaksplanen skal godkjennes av Mandal kommune.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.

Adresse: Neseveien 64
4514 MANDAL

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Bjørn Skjæveland

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

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 viderefremmet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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