

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Strøken, romslig og moderne 3-roms toppleilighet med nydelig plassering! P-plass | Heis

Strøken, romslig og moderne 3-roms toppleilighet fra 2018 med sør-vendt og naturskjønn utsikt. Leiligheten har en strålende beliggenhet på Lunde med nærhet til det du trenger i hverdagen. Det kan trekkes frem barnehager, skoler (1-10.kl), dagligvarebutikk, bensinstasjon og friluftsområder. Kort vei til Tangvall med kjøpesenter og til Høllen med strand og turstier.

Leiligheten har en fin planløsning fordelt på 75 kvm. Av innhold kan det nevnes en stor og lys stue med gode vindusflater, 2 soverom, 2 flislagte badrom og innbydende entre. Ut fra stuen er det en nydelig og solrik veranda på 16kvm der du kan nyte solfylte dager. Du har også egen bod og garasjeplass i kjeller.

Unikt med sameiet er "Lundehagen" på taket med selskapslokale, egen plass til dyrking og flotte fellesareal!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 190 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 106 100,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 4 296 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 471, bnr. 116
Felleskostn.:	Kr 1 859,-	Snr.	18
Selger:	Mur I Sør Eiendom AS	Oppdragsnr.:	1411250430
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2018		
BRA-i/BRA Total	75/80 kvm		
Tomtstr.:	2474 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

4. etasje

BRA-i: 75 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

16 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2474 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og godt utnyttet tomt. I 1. etasje er store deler av etasjen næringslokale. Det er felles takterrasse "Lundehagen" med fokus på det du mangler når du flytter inn i leilighet. Her er det mulighet for å dyrke i egen hageparsell, plass i drivhuset og flotte fellesområder med kjøkken og WC. Det er også mulighet for å leie dette til selskap og festligheter.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlige området på Lunde, kun et par kilometer fra Tangvall - hjertet av Søgne. Her bor du i et rolig nabolag med kort vei til både natur, skoler og servicetilbud.

Lunde skole, en 1.-7. trinn barneskole, ligger i gangavstand fra boligen. For deg med

eldre barn ligger Søgne skole- og idrettsanlegg på Tangvall, som huser både ungdomsskole og videregående skole, samt kulturskole og moderne idrettsanlegg. Området har også flere barnehager, noe som gjør hverdagen praktisk for småbarnsfamilier.

Tangvall tilbyr et bredt utvalg av butikker, kafeer, apotek, vinmonopol, treningssentre og helsetjenester. Det nyåpnede kjøpesenteret og et levende sentrum gjør det enkelt å dekke daglige behov. I tillegg finnes det kultur- og idrettsanlegg, bibliotek og spisesteder som bidrar til et aktivt lokalmiljø.

Området er godt tilknyttet kollektivtransport med busslinjene 40 og 42 som går mellom Kristiansand sentrum og Søgne, inkludert Tangvall. Disse linjene har hyppige avganger gjennom dagen, noe som gjør det enkelt å pendle eller besøke nærliggende områder.

Lunde og omegn byr på vakker natur og gode turmuligheter. Lundeheia er et populært turmål med utsiktspunkt på 128 moh. I tillegg finnes det flere merkede turstier og sykkelruter i området, som passer for både korte spaserturer og lengre utflukter. For badeglade er det kort vei til Høllesanden og Årosstranda, som begge er barnevennlige og populære blant lokalbefolkningen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Boligtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Innholdsrik og romslig 3-roms toppleilighet med følgende innhold:

4.etasje: Åpen stue- og kjøkkenløsning, 2 soverom, bad/vaskerom, bad, teknisk rom/bod og gang.

Medfølger fast garasjeplass og bod i kjeller.

Standard

Innbydende entre med flis på gulv og lysmalte gipsvegger. I gangen er det et innhukk med plass til garderobeløsning.

2 gode soverom med flott gulv og lysmalte gipsvegger. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Hovedsoverommet har eget flislagt bad med dusjnische, veggmontert toalett og heldekkende servant i baderomsinnredning.

Det andre soverommet har god plass til seng og tilhørende møblement som kontorpult, tv-benk og garderobemøbel. Soverommene passer også perfekt som gjesterom, tv-stue eller kontor.

Flislagt bad i samme utførelse som badet i tilknytning hovedsoverommet. Her er det dusjnisje, veggmontert toalett og heldekkende servant i baderomsinnredning. Her er det også opplegg til vaskemaskin.

Stor og lys åpen stue- og kjøkkenløsning som har rikelig med vindusflater for naturlig lys og utsikt. Utformingen av rommet gjør det enkelt å møblere sitte- og spisegruppe. Ut fra stuen er det en deilig veranda på 16kvm med god plass til utemøbler, grill og beplantning.

Kjøkkenet har flott innredning fra Strai med integrerte hvitevarer i sort utførelse. Spotter i taket i kjøkkensonen gir god lyssetting når du skal lage mat.

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:

Våtrom - 4.etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

INGEN forhold som har fått TG3.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast garasjeplass i kjeller. Tilrettelagt for el-bil lading.

Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Info energiklasse

Energikarakter A, Oppvarmingskarakter Lysegrønn.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 11 126

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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

74/2539

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer felles bygningsforsikring, renovasjon, tv/internett, forretningsfører og driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 859

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lunde Park

Organisasjonsnummer

921443706

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 471, bruksnummer 116, seksjonsnummer 18 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/471/116/18:

04.05.1938 - Dokumentnr: 990080 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1947 - Dokumentnr: 501229 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1947 - Dokumentnr: 501412 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1965 - Dokumentnr: 5713 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.

byggegrensebestemmelser.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

26.04.1966 - Dokumentnr: 2629 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1971 - Dokumentnr: 9867 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr.

byggegrensebestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1975 - Dokumentnr: 990107 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1975 - Dokumentnr: 4820 - Skjønn

Bestemmelse om felles vannverk/ledning

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1984 - Dokumentnr: 10644 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:471 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2018 - Dokumentnr: 1226038 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 74/2539

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.05.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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 selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 307 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 309 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% (eks mva) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

750 Kommunale opplysninger

10392Markedspakke Premium

7992 Oppgjørshonorar

2040 Opplysninger fra forretningsfører

15992 Tilretteleggingsgebyr

1592 Visninger per stk.

436 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

232 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistås av

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

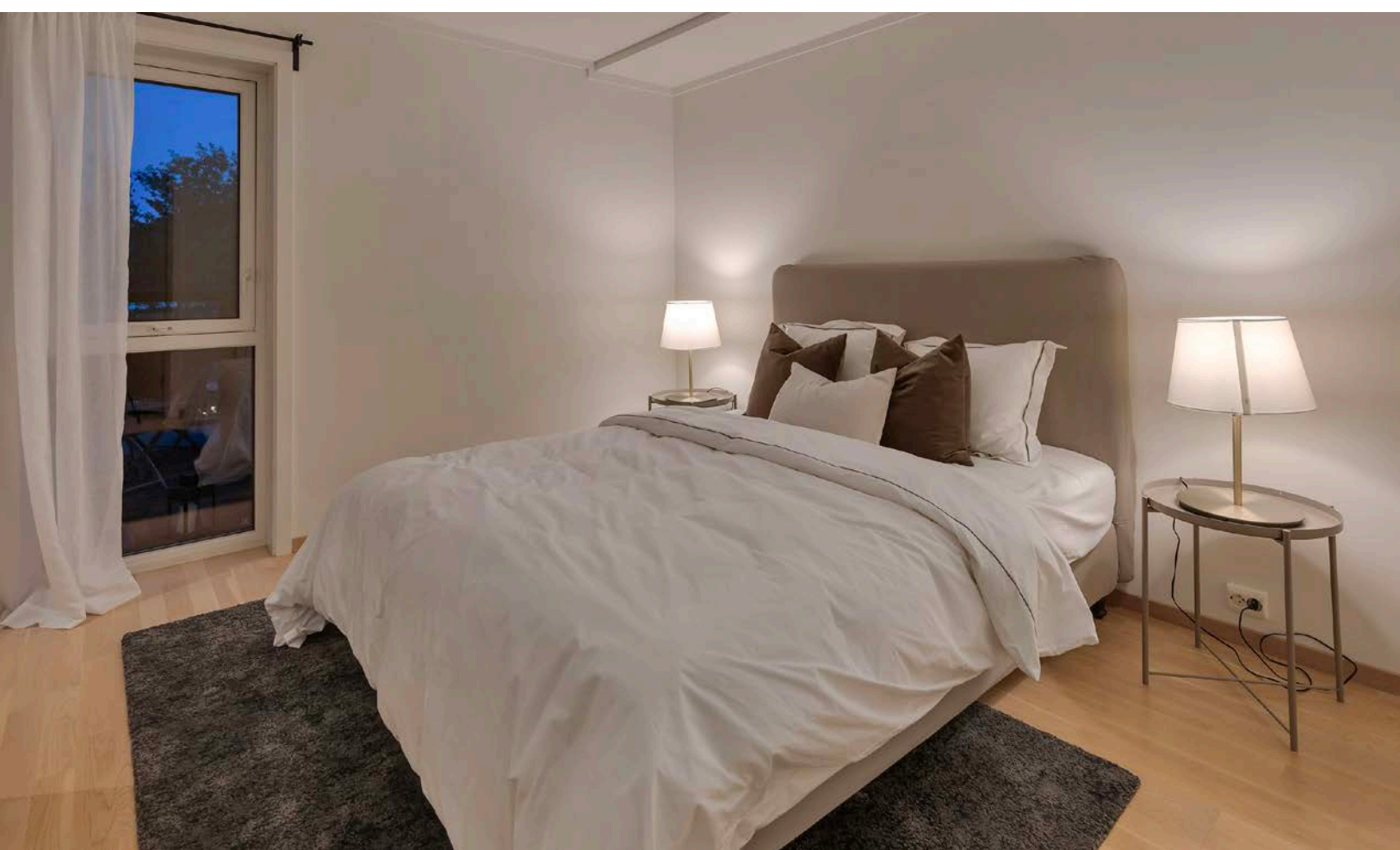
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

17.09.2025

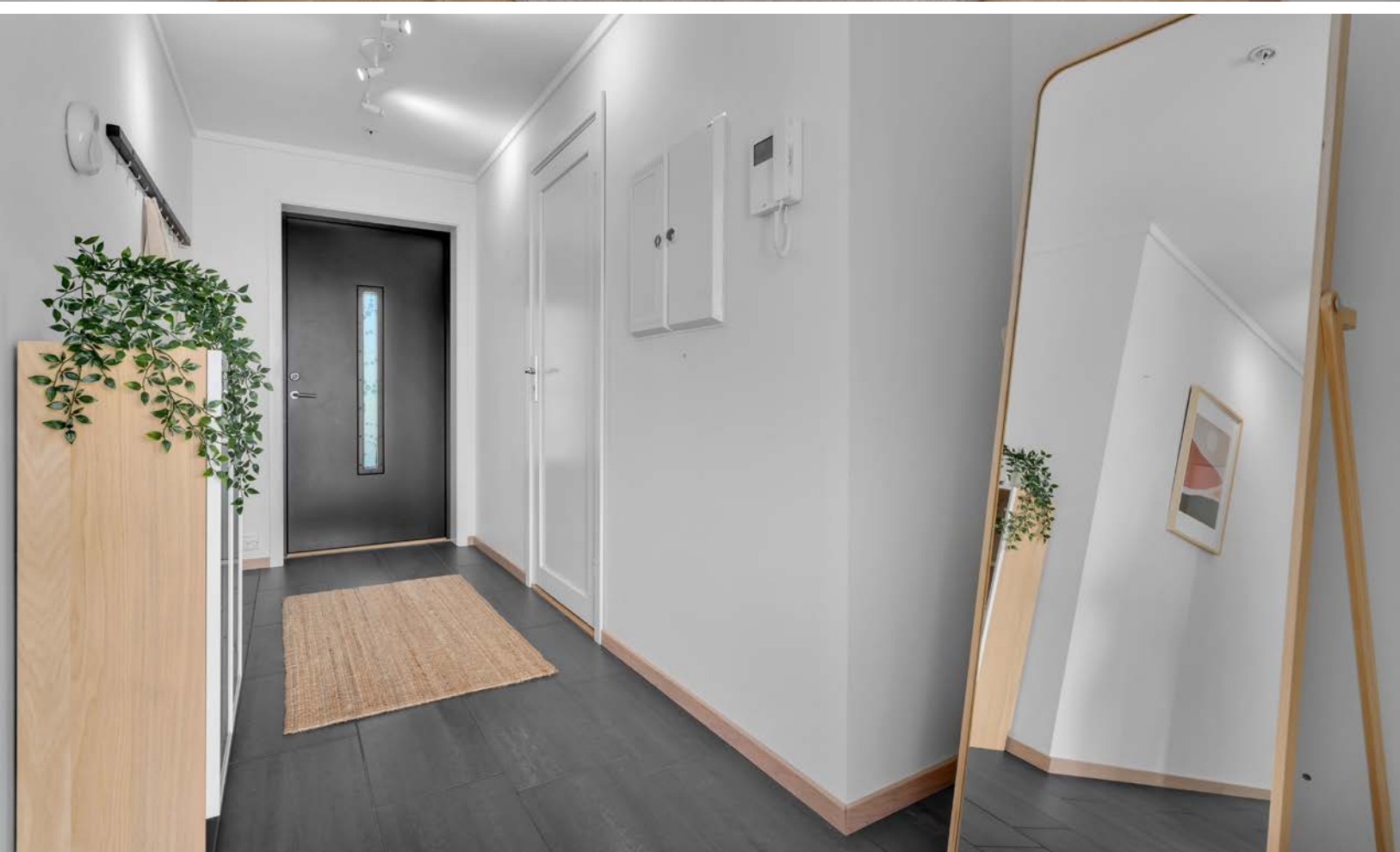


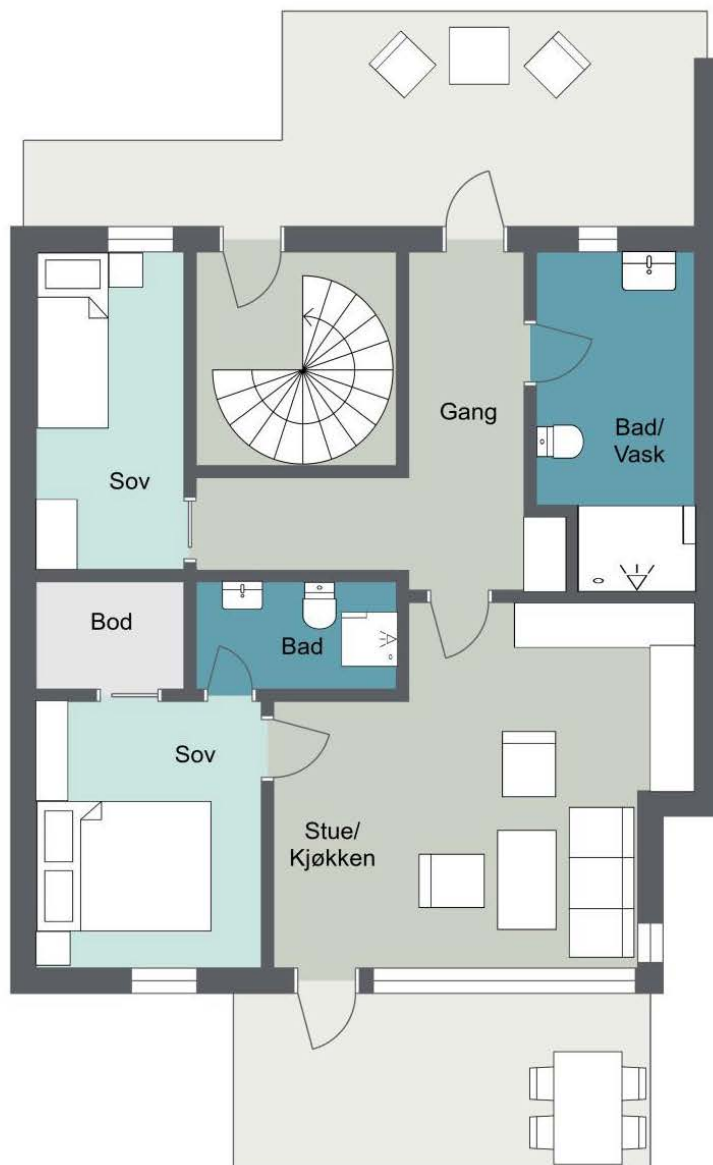












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Lundeveien 101, 4640 SØGNE

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 471, bnr. 116, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 19344-2020

Referansenummer: IK3538

Autorisert foretak: Boligtakst AS




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst

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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt. For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmer. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Stort stuevindu som kan åpne-lukkes krever at man bruker litt krefter for å lukke vinduet og lukke hengsle i bunn. Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Balkongdøren har litt heng i svill og kan til fordel justeres. Ene beslag på utside er skjøvet noe ned og bør justeres. Balkong med terrassebord på dekke. Rekkverk av glass og stål. Utforming på rekkverk i henhold til krav. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Mindre sår og slitasje på overflater må likevel kunne forventes. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikk kontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert. Malte dører. Funksjon ok. En soveromsdør tar litt i karm og kan til fordel justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som vil sørge for at bruksvann ledes til sluk. Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll). Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk. Malte flater i taket. Fliser på vegger. Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Terskel er forhøyet og vil kunne ivareta krav til lekkasjesikring forbeholdt om at membran/tetting er min 15 opp mot terskel (skjult

løsning). Ikke kontrollert ved inngrep/demontering. TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig. Det er ikke mulig å se membranløsninger i sluk grunnet tildekt av fliselim.

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdør. Vvs utstyr fungerte ok. Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert. Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok. Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt. Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkelig tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes. Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme. Nibe system som styrer gulvvarme og forbruksvann. Ingen synlig tegn til svikt. Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på baderom. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig. TG er satt ut fra synlige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

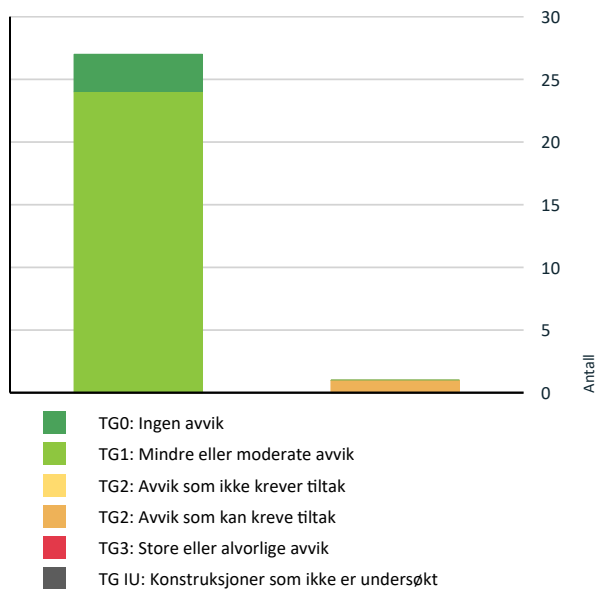
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2018	Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Utvendig beslag på karmen. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Stort stuevindu som kan åpne-lukkes krever at man bruker litt krefter for å lukke vinduet og lukke hengsle i bunn.

TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetid. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Balkongdøren har litt heng i svill og kan til fordel justeres. Ene beslag på utside er skjovet noe ned og bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord på dekke. Rekkverk av glass og stål. Utforming på rekkverk i henhold til krav. Vanlig vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår i hovedsak med normal alder og bruks slitasje. Mindre sår og slitasje på overflater må likevel kunne forventes. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). Ingen vesentlige avvik registrert. Stikkkontroll utført i hver etasje (to rom). Ingen resultater med avvik som tilsier TG 2 ble registrert. Det må uansett opplyses at boligen var møblert samt at det kan forekomme målinger med andre resultater i rom som ikke er kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører. Funksjon ok. En soveromsdør tar litt i karm og kan til fordel justeres.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.



Løs/manglende fugemasse på utvendig hjørne. Må refuges med silikon

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som vil sørge for at bruksvann ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Utenfor dusjsone er det svakere fall på gulvet enn angitt i preakseptert løsning siden det ikke er etablert oppkant ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

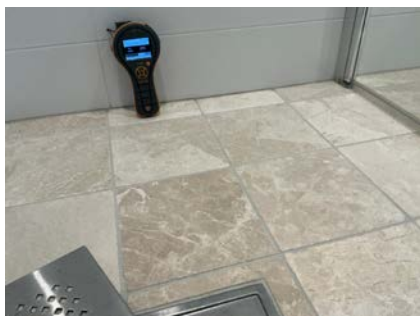
Baderommet fungerer med dagens utforming, men det bør gjøres oppmerksom på at manglende oppkant ved terskel og svakt fall utenfor dusjsone kan medføre økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

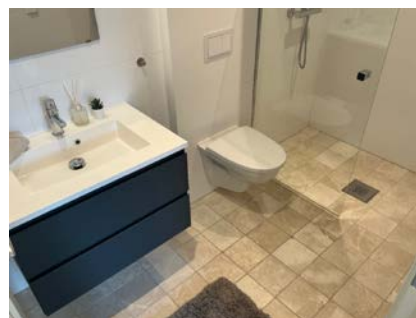
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



4 ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

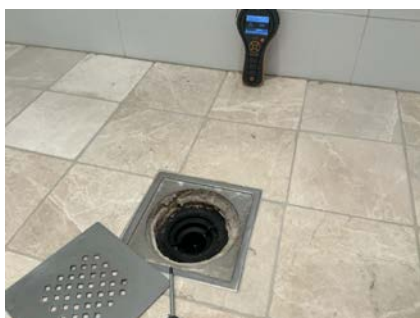
Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Terskel er forhøyet og vil kunne ivareta krav til lekkasjesikring forbeholdt om at membran/tetting er min 15 opp mot terskel (skjult løsning). Ikke kontrollert ved inngrep/demontering.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

TG er satt ut fra alder og dokumentasjon som tilsier at arbeider er utført av firma/fagkyndig.
Det er ikke mulig å se membranløsninger i sluk grunnet tildekt av fliselim.

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdør. Vvs utstyr fungerte ok.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil på våtrom og flat dørterskel for tilluft.

4 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

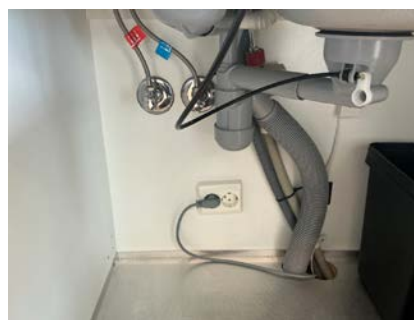


KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Fordelerskap plassert på teknisk rom. Ingen tegn til svikt. Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



Fordelerskap

! TG 1 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Tilstandsrapport

1 TO 1 Ventilasjon

Det er montert ventilasjon i boligen. Ventilasjon er kun kontrollert ved å kjenne etter merkbar tilluft og avsug fra diverse ventiler og ingen ulyd registrert fra selve motoren. Jevnlig filterskifte (normalt årlig) må forventes.



Varsling på display ved befaring som tilsier at det må utføres kontroll/service av fagkyndig

1 TO 1 Varmesentral

Oppvarming med strøm og vannbåren gulvvarme.

1 TO 1 Varmtvannstank

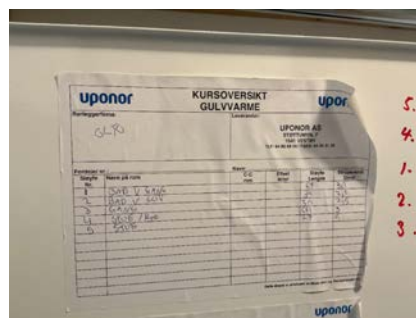
Nibe system som styrer gulvvarme og forbruksvann. Ingen synlig tegn til svikt.

1 TO 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme med samlestock inne i fordelerskap som er plassert på badet. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen. For nærmere kontroll og eventuell service på denne type installasjon/anlegg må det utføres av fagkyndig. TG er satt ut fra synlige forhold.



Fordelerskap



Kursoversikt

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
El-anlegg fra byggetid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

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 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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

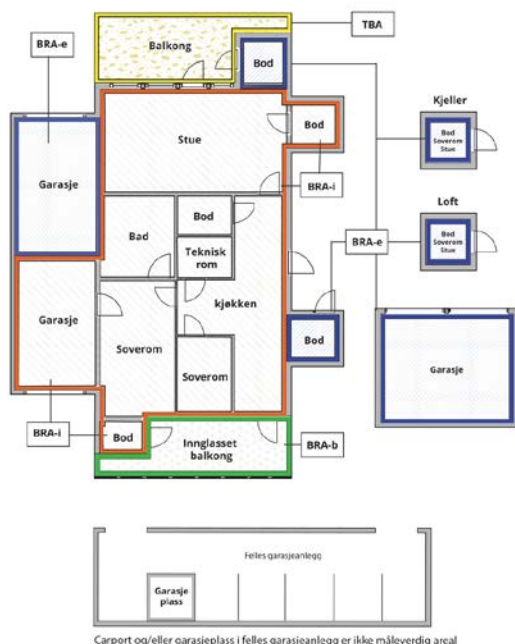
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	75			75	16
kjeller etasje		5		5	
SUM	75	5			16
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, soverom 2, bad, teknisk rom		
kjeller 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	471	116		18		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Lundeveien 101							
Hjemmelshaver							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selges av firma. Ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IK3538>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 16.09.25 Side 1 av 1

SAMEIET LUNDE PARK	V ³ r ref.:	398/18
Lundeveien 101	Type:	Sameie
4640 Sd GNE	Eiere:	Mur i Sjr Eiendom AS
Organisasjonsnr: 921 443 706	Seksjonsnr:	18

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 1 859

Felleskostnader: Driftskostnader 1 441

Tilleggsytelser: TV/Internett 418

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: Jan Olav Brufjell

Adresse: Lundeveien 101

Postnr/-sted: 4640 Sd GNE

Telefon: Mob.: 91109520

E-post: lundepark@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.09.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 7 847 Gjeld: 0 Andre inntekter: 25

Utgifter: 14

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 18 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 471/116 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS Polisenr: 20265271

**Vedtekter
For Sameiet Lunde Park
vedtatt i sameiemøte den 11.9.2018**

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner, ESL, 01.01.2018

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Sameiet omfatter eiendommen Lundeveien 97- 103, gnr. 71 bnr. 116 i Søgne kommune.
Sameiets navn er: **Sameiet Lunde Park.**

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

Sameiet er tinglyst 5 / 9 – 2018.

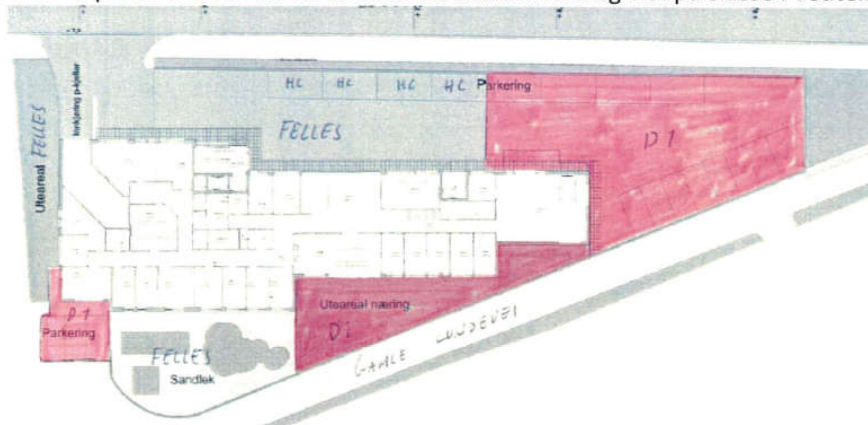
§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Snr. 1 disponerer deler av felles uteareal benevnt D1 og vist på skisse i vedtekter.



Boligseksjonene har hver sin tildelte hage på byggets tak.
Øvrige arealer er fellesareal for alle seksjoner.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Styret kan fordele HC p-plasser beliggende på bakkeplan. Sameiere som har dokumentert behov, kan bli tildelt disse plasser mens behovet er der.

TB snr. 19, HC plass, må kunne byttes dersom det er dokumentert behov for HC plass i kjeller.

Styret fører kontroll med bruksordningen. Når HC plasser ute disponeres av beboer med dokumentert behov, disponerer styret denne seksjonseiers tilleggsdel, p-plass, i kjeller til gjesteparkering.

Forøvrig kan HC plassene ute brukes som gjesteparkering.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. En representant i styret skal være fra næringsseksjon.

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

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

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

§ 11. SAMEIEMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12. PARKERINGSKJELLER

Det er 33 parkeringsplasser i parkeringskjelleren. Det er utarbeidet egen plan for parkeringskjelleren, datert 11/9-2018. Her fremgår det at alle seksjonene minst har en parkeringsplass. En seksjon kan disponere flere parkeringsplasser.

§ 13. FORRETNINGSFØRER

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

§ 14. MINDRETALLSVERN

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

§ 15. ENDRING I VEDTEKTENE

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

§ 16. GENERELLE PLIKTER

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

Søgne den 11/9 2018



Husregler for Lunde Park

1. Formål:

Formålet med husregler er at:

Lunde park skal være et trivelig og trygt sted å bo. Ordensreglene for Lunde Park boligsameie har til hensikt å skape trivsel og gode forhold i sameiet og mellom naboene. Det er viktig at alle har forståelse for reglene og at de blir respektert. Lojal oppfølging er et viktig bidrag til et godt bomiljø.

1.1 Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, både sameiere, husstandsmedlemmer og leietakere.

1.2 Både utendørs og innendørs fellesareal skal behandles aktsomt og fremstå velstelt og ryddig.

2. RO OG ORDEN

2.1. Beboerne skal unngå støy mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 La ikke musikkanlegg, TV eller radio stå på så høyt at naboer sjeneres.

2.2. Ved planlagte større selskaper er det god skikk å varsle sine naboer.

2.3. Håndverksmessige arbeider i egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08.00 – 21.00 på hverdager og lørdager mellom kl. 09.00 – 16.00. Nødvendig arbeid utenfor disse tider må bare skje i begrenset omfang. Naboene bør varsles.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Generelt

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

4. Dugnad

Formål:

Vi ønsker å holde de månedlige kostnadene lavest mulig, legges opp til 2 - 4 dugnader i året for alle beboerne, også leietakere. Dugnadene er beregnet til:

- * feie, rydde utearealet rundt bygget,
- * renhold i garasjeanlegget.
- * renhold av svalganger
- * Renhold og vedlikehold av utearealet i Lundehagen 5. etg.

Styret har ansvar å innkalle og legge til rette for dugnaden.

5 . Lundehagen (anlegget på taket i 5.etg.)

Anlegget skal være til rekreasjon og hygge for alle beboere i Lunde Park.

5.1 Parsellene har leilighets beboerne selv ansvar for å holde i stand.

Planteavfall o.l. må kjøres bort. (ikke i brun dunk)

5.2 Hagemøbler

*Puter benyttes kun til sittegrupper, brukes solsenger må en selv ta med håndkle/madrass å ligge på.

* Det skal ryddes opp etter bruk.

5.3 Grillen kan benyttes av alle.

5.4 Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. engangsgrill på balkong,

takterrasse. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse og fellesareal.

5.6 Bruk av stua:

- Stua er beregnet til rekreasjon og et treffsted for beboere og er til fri benyttelse av alle voksne.
- Ingen barn under 18 år kan oppholde seg der alene (stua skal ikke brukes som et ekstra barne-/ungdomsrom)
- Alle har ansvar for å rydde opp etter seg
- Når ingen oppholder seg i stua, skal alle dørene være låst.
- Leie av stuen:
 - Det koster kr. 200,- for å leie rommet til lukket selskap/eget bruk for en kveld. Lages det mat/bruk av utstyr regnes det som å leie stua.
 - De som ikke eier en leilighet, må innhente tillatelse av eieren for å leie. Eieren av leiligheten er ansvarlig for bruken.

6. Garasjeanlegget

6.1 Enhver har ansvar for å holde sin garasjeplass ryddig og ren for sand og oljesøl.

6.2 Det er IKKE tillatt å lagre dekk og løse gjenstander mellom bilen og boden, jmf Branntilsyn. Ved eventuell brann hindrer det brannmannskaper å kommer fram til eventuelt brannsted.

6.3 Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker, bensin o.l. i boden

6.4 Det legges opp til 2 dugnader i året. De som ikke møter opp eller ber om fritak betaler en sum som styret bestemmer. Dette gjelder også parkeringsplasser tilhørende Mur i Sør.

6.5 Lading av El-bil. De som skal lade Elbil i kjelleren må anskaffe lovlig El.lader. Jmf. brannsikkerhet. Det er ikke riktig å belaste sameiet for ladekostnadene. Kun nødlading tillatt.

6.6 Sykler Alle sykler SKAL parkeres i garasjen. Det er ikke lov å ta med sykler opp til leilighetsinngangen.

7. Husdyr

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre. Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så

vel sameiets eiendom som en enkelt leilighet eiers eiendom. Leietakere må ha tillatelse av leilighetseier for å ha husdyr i leiligheten.

8. Avfall

8.1. Husholdningsavfall, plastemballasje og annet restavfall skal pakkes godt inn og sorteres etter instruks fra Avfall Sør og kastes i containere i avfallsrommet. Vær nøye med å knytte igjen posene slik at vi ikke får unødig forurensning og lukt i anleggene.

8.2. Papp/papiravfall skal brettes sammen og kastes i papircontainer.

8.3. Følg instruksjonene i oppslaget om "Kildesortering" på døren til avfallsrommet.

9. Generelt ansvar:

9.1 Alle har ansvar for at inngang, trappeoppgang og uteområdet holdes rent og ryddig, har noen vært uheldig å sølt noe eller mistet noe, så det naturlig at det ryddes opp.

9.2 Post/reklame kastes i søpla, - og IKKE på gulvet i inngangen.

Godkjent av styret 25.03.2021

Vedtatt på årsmøtet i Sameiet Lunde park 22.04.21


Jan Olav Bruffjell


Tom Arne Aamodt


Hilde Husmo

Disse 2 reglene ble vedtatt på årsmøtet 18/3.25 og blir en del av husreglene

10 Overtagelse/utflytting av leilighet

Ved overtagelse/utflytting av en leilighet eller overtagelse til ny eier eller leietaker skal 1 representant fra styret være representert for å kontrollere riktig antall nøkler/brikker(portåpner)

Ved manglene nøkkelbrikke betales det kr. 500,- pr brikke.

Ved manglende innlevering av portåpner må utflytter dekke utgiftene ved omprogrammering.

11 Parkeringskjeller

Dersom en eier av parkeringsplass i parkeringskjelleren på Lunde Park, Lundeveien 101, ønsker å leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i sameiet så må p-plasseier selv bekoste brikkelås til trappehus og portåpner på Lunde Park.

Leiertaker benytter kun garasjeport ved adkomst.

P.-plassene kan ikke selges utenom sameiet

Lunde park 18/3 2025



Jan Olav Brufjell



Alf Martin Skuggedal



Cato Hersvik-Olsen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET LUNDE PARK tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Takstua, Lunde Park.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Gert Holgersen valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Gert Holgersen valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Sven-Ivar Lindland valgt til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

12 seksjonseiere tilstede + Mur i Sør som representerte usolgte seksjoner og næringsseksjoner. 1 fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Skillevegg på veranda.

Viser til tidligere samtale med styreleder Brufjell ,ang. Skillevegg mellom leiligheter på veranda. Har fått muntlig godkjenning av Brufjell/ mur I sør. Hvordan skal dette gjøres? Styret har behandlet denne saken tidligere, men ønsker at årsmøtet gjør et vedtak.

Vedtak:

Saken om større skillevegg mellom terrassene gjelder 6 av 22 leiligheter, styret mener derfor det er en sak mellom de 6 enhetene og ikke en sak for sameiet og fellesutgiftene. Hvis de 6 leilighetseierne blir enige om å iverksette må de undersøke mulige løsninger, samt sjekke ut om det må søkes om fasadeendringer. Utgifter dekkes av leilighetseierne.

5. Saker fra styret

5.1 Overtagelse av leiligheter

Det viser seg at de er en del slarv når det gjelder nøkler, nøkkelbrikker og portåpnere ved overlevering av leiligheter, Styret ønsker at Lunde park skal være et trygt sted å bo og vil ha en bedre kontroll med det og fremmer med dette forslag til årsmøtet.

Vedtak:

Inn i husordensreglene:

Ved overtagelse/utflytting av en leilighet eller overtagelse til ny eier eller leietaker skal 1 representant fra styret være representert for å kontrollere riktig antall nøkler/ brikker(portåpner)

Ved manglene nøkkelbrikke betales det kr. 500,- pr brikke.

Ved manglende innlevering av portåpner må utflytter dekke utgiftene ved omprogrammering.

5.2 P-kjelleren

Utleie av parkeringsplasser:

Dersom en eier av parkeringsplass i parkeringskjelleren på Lunde Park, Lundeveien 101, ønsker å leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i sameiet så må p-plasseier selv bekoste brikkelås til trappehus og portåpner på Lunde Park. Leietaker benytter kun garasjeport ved adkomst.

P.-.plassene kan ikke selges utenom sameiet

Vedtak:

Inn i husordensreglene:

Dersom en eier av parkeringsplass i parkeringskjelleren på Lunde Park, Lundeveien 101, ønsker å leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i sameiet så må p-plasseier selv bekoste brikkelås til trappehus og portåpner på Lunde Park. Leietaker benytter kun garasjeport ved adkomst.

P.-.plassene kan ikke selges utenom sameiet

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 70 000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Cato Hersvik Olsen og Alf Maetin Skuggedal har bedt Jan Olav Brufjell stille til ny periode.

Jan Olav Brufjell har svart ja.

Vedtak:

Jan Olav Brufjell valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Cato Hervik Olsen er gast medlem for Murisør

Alf Martin Skuggedal sitter 1 år til

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Cato Hersvik Olsen, utpekt fra Murisør

Alf Martin Skuggedal, et år igjen.

7.3 Valg av varamedlemmer

Har ikke varamedlemmer.

Vedtak:

Har ikke varamedlemmer

Protokoll for SAMEIET LUNDE PARK

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gert Holgersen (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Sven-Ivar Lindland (sign.)	18.03.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET LUNDE PARK

Tirsdag 18.03.2025 Kl: 18:00
Takstua, Lunde Park

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Skillevegg på veranda.

Viser til tidligere samtale med styreleder Brufjell ,ang. Skillevegg mellom leiligheter på veranda. Har fått muntlig godkjenning av Brufjell/ mur I sør. Hvordan skal dette gjøres?

Styret har behandlet denne saken tidligere, men ønsker at årsmøtet gjør et vedtak.

Forslag til vedtak: Har sett på skillevegg ved leiligheter i bygg over kiwi på tangvall. De går helt opp til tak og er i royal kledning. Samme som kledning på vegg hos oss. Ønsker dette sterkt da det er veldig lytt mellom veranda.

Styrets innstilling: Saken om større skillevegg mellom terrassene gjelder 6 av 22 leiligheter, styret mener derfor det er en sak mellom de 6 enhetene og ikke en sak for sameiet og fellesutgiftene. Hvis de 6 leilighetseierne blir enige om å iverksette må de undersøke mulige løsninger, samt sjekke ut om det må søkes om fasadeendringer. Utgifter dekkes av leilighetseierne.

5. Saker fra styret

5.1 Overtagelse av leiligheter

Det viser seg at de er en del slarv når det gjelder nøkler, nøkkelbrikker og portåpnere ved overlevering av leiligheter, Styret ønsker at Lunde park skal være et trygt sted å bo og vil ha en bedre kontroll med det og fremmer med dette forslag til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Inn i husordenreglene:
Ved overtagelse/utflytting av en leilighet eller overtagelse til ny eier eller leietaker skal 1 representant fra styret være representert for å kontrollere riktig antall nøkler/nrikker(portåpner b

Ved manglene nøkkelbrikke betales det kr. 500,- pr brikke.

Ved manglende innlevering av portåpner må utflytter dekke utgiftene ved omprogrammering.

5.2 P-kjelleren

Utleie av parkeringsplasser:

Dersom en eier av parkeringsplass i parkeringskjelleren på Lunde Park, Lundeveien 101, ønsker å leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i sameiet så må p-plasseier selv bekoste brikkelås til trappehus og portåpner på Lunde Park. Leietaker benytter kun garasjeport ved adkomst.

P.-plassene kan ikke selges utenom sameiet

Forslag til vedtak: Inn i husordensreglene:
Dersom en eier av parkeringsplass i parkeringskjelleren på Lunde Park, Lundeveien 101, ønsker å leie ut sin parkeringsplass til noen som ikke bor i sameiet så må p-plasseier selv bekoste brikkelås til trappehus og portåpner på Lunde Park. Leietaker benytter kun garasjeport ved adkomst.

P.-plassene kan ikke selges utenom sameiet

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 70 000,-, Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jan Olav Brufjell
Styremedlem, Cato Hersvik-Olsen
Styremedlem, Alf Martin Skuggedal

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

7.1 Valg av styreleder

Cato Hersvik Olsen og Alf Maetin Skuggedal har bedt Jan Olav Brufjell stille til ny periode.

Jan Olav Brufjell har svart ja.

Forslag til vedtak: Jan Olav Brufjell er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Cato Hervik Olsen er gast medlem for Murisør

Alf Martin Skuggedal sitter 1 år til

Forslag til vedtak: Cato Hersvik Olsen, utpekt fra Murisør
Alf Martin Skuggedal, et år igjen.

7.3 Valg av varamedlemmer

Har ikke varamedlemmer.

Årsmelding og Oppsummering etter 5 årskontrollen

Innledning:

Styret har arbeidet målbevisst for at Lunde park skal være et trygt sted å bo og at husets fasiliteter bidrar til god trivsel.

Vi ønsker med våre tiltak at det også skapes gode relasjoner og et godt bofellesskap,

I 2024 flyttet Mur i Sør (MIS) ut av sine lokaler og inn i deres nybygg på Tangvall, nå i 2025 legges kontorene ut til salgs. Styret må være påpasselig med å ivareta beboernes interesser.

1. Styrearbeid:

Fra høsten 2018 til 2020 var det et interimsstyre, fra høsten 2020 ble det valgt nytt styre og styreleder fra leilighetseierne.

Det var da ingen formaliteter mht serviceavtaler, husregler og HMS. Styret har i denne tiden arbeidet bevisst for å få disse avtalene på plass.

2. 5- årskontroll

Styret forlangte overfor MIS at det skulle gjennomføres en 5-årskontroll. Der alle leilighetseiere fikk komme med feil/utbedringer i sin leilighet. Det meste av dette ble utbedret i 2024. Nå har hver enkelt leilighetseier ansvar for sin leilighet og ordne opp om noe ikke fungerer.

Vi har oppdaget ting på bygget som vi tillater oss å kommenter;

3. Taket,

I utgangspunktet når alt var nytt så det fint ut, men allerede innen 2 år måtte alle bordene på uteterrassen byttes ut, de var ikke beregnet til å stå ute og de knakk sammen. Heldigvis fikk vi nye bord av leverandøren, firmaet som har stått for eksteriør/interiør var det ingen hjelp å få. Utekjøkken og utegrill som er anskaffet er heller ikke beregnet til å stå ute, de er til innebruk på storkjøkken. Grillen blir full av vann og utekjøkken rustet. Ved besøk av leverandør fikk vi bekreftet at dette var ingen garantisak. De hadde levert etter bestilling fra MIS. Noe av dette må fornyes, utgifter blir pålagt sameiet. Vi har nok stilt spørsmål med faglig kompetanse ved planleggingen.

4. Bod til redskaper/reparasjoner

Det å planlegge et så stort bygg med kontorer og 22 leiligheter uten at det er planlagt en "vaktmesterbod" synes vi er dårlig. Dette bør MIS ordnet. Teknisk rom/ventilasjon er nå tatt i bruk som lager til sameiets lager.

Teknisk-/ ventilasjonsrom er en del av fellesarealet til Lunde park, det har MIS disponert til eget arkiv og det har vært lite fremkommelig når vi har hatt tekniske folk til ettersyn/reparasjoner. her måttet vi rydde vei for å komme fram. Vi er nå glad for at det ryddet og rommet benyttes nå til "vaktmesterbod" .

5. P-kjelleren

a. Oppkjørsel.

Den store flaskehalsen i kjelleren er vel opp-/nedkjørsel. Det er kommet mange forslag til løsninger. Vi har undersøkt om det går an å slippe av kantene på høyre side ved oppkjørsel, det går ikke grunnet at stålarmeringen ligger for langt ute.

b. Reseksjonering

Når de første leilighetene ble solgt, kunne kjøpere nærmest velge p-plass og bod. Det ble galt, fordi leilighet og p-plasser stemmer ikke med det som er tinglyst. MIS har tatt ansvar og reseksjonering slik at alt blir rett i forhold til seksjoneringen. Nå er alt tinglyst og ny oppmerking vil skje mars/april.

6. Utleie av kontorene

Når MIS skulle rive bygninger på Tangvall for å gi plass til sine nybygg, ble de som hadde kontorer der oppe presset inn på kontorene i 1. etg. MIS gav ingen informasjon, verken til styret eller beboere.

De brukte samtlige p-plasser og dobbelparkerte, beboeres besøkende måtte rundt på andres p- plasser i nærområdet. Fra MIS ble det vist lite eller ingen hensyn til oss som hadde kjøpt leilighet, - det er for svakt.

7. HMS/serviceavtaler

I 2024 ble alle sameier/borettslag pålagt å lage sin HMS. Vi hadde så si alt på plass, men det er greit å sette det inn i system og oppdates via SØBO

Vi har arbeidet med serviceavtaler og andre avtaler for å få det på plass, selv om bygget var ferdigstilt. Serviceavtaler/andre avtaler:

- Husregler
- Nortek, brannvarslingsanlegget
- Schindler heis
- Utvendig renhold, vindu/terrasseglass
- Eir, Matteservice
- Telia, internett/tv
- Søgne elektriske, 3 årskontroll
- Hørmann - garasjeport
- Olto, Varmepumper
- Olto, Overrislingsanlegg (Olto)
- Jan Martin Engebu, snørydding og strøing
- Try rør, til service på gasspeis i takstua
- Vi har gjennomført brannøvelse og anskaffet brannslukningsutstyr (små skumflasker) til hver leilighet og fellesstue.
- Det er måntlig kontroll av vanntrykkssystemet

8. Utleieleiligheter

Det er jo en utfordring for et sameie at det er såpass mange utleieleiligheter, til tider har det krevd mye energi av styret. For tiden er det rolig på bruket. Vi ser med glede frem til at flere leiligheter blir solgt og nye beboere for et eierforhold til huset.

9. Økonomi

Se regnskap,
Vi mener det er et nøkternt forhold til investeringer.
Dette skyldes at vi gjør mye dugnad, i stedet for å leie inn vaktmestertjenester.

10. Ved overtagelse av enhet

På det kommende årsmøte legger styret frem at 1 representant fra styret skal være til stede ved overtagelse av salg/leie på huset. Dette gjelder også kontorene. Dette for å informere og ha kontroll på nøkler og nøkkelbrikker.

11 . Årshjul

- Styret legge opp til 3 - 4 dugnader. alt etter behov
- Fellessarrangementer
 - Sommerfest i juni
 - Julegrøt i desember

Oppsummering:

Styret takker for tilliten og vi mener sameiet drives til det beste for beboerne. Vi har et sterkt fokus på sikkerhet. Vi tror at denne form for styringsmodell og arbeid er det et bærekraftig verktøy i fremtiden.

Det er nok noe som kan endres på og gjøres bedre, med dette oppfordres dere til å komme med innspill.

Lunde parkars
Mars 2025

Jan Olav Brufjell

Resultatrapport klient 398 SAMEIET LUNDE PARK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		593 063	584 909	593 230	593 230
Innbetalt kabel TV/Internett		110 644	107 049	112 498	117 000
Andre driftsinntekter	1	27 134	84 627	50 000	0
Sum inntekter		730 841	776 585	755 728	710 230
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	8 750	7 500	7 500	14 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	58 000	70 000
Forretningsfjrrerhonorar		72 320	70 284	65 000	37 000
Vaktmestertjenester		37 342	39 086	40 000	44 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	7 050	7 050	0	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	5	193 805	197 600	223 000	184 680
Kabel-tv/Internett		113 401	107 385	107 080	117 000
Forsikring		72 641	65 480	66 000	72 000
Kommunale avgifter		65 835	63 157	63 000	76 000
Strøm		69 532	62 979	75 000	73 000
Renhold, fellesareal		25 119	0	0	10 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 567	0	0	4 000
Telefon og porto		2 961	640	0	0
Andre driftsutgifter	6	14 253	5 001	6 000	1 500
Sum driftskostnader		747 575	676 162	710 580	710 230
Driftsresultat		-16 734	100 423	45 148	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		954	289	0	0
Rentekostnad		485	64	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		470	225	0	0
Driftsresultat	7	-16 264	0	45 148	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	16 264	0	45 148	0
Sum disponering av resultat		16 264	0	45 148	0

Balanserapport klient 398 SAMEIET LUNDE PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 315	0
Andre leierestanser		19 124	0
Forskuttering for andelseiere		43 704	0
Andre fordringer		156 846	224 613
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		128 501	102 669
Sum omløpsmidler	7	363 490	327 282
SUM EIENDELER		363 490	327 282

Balanserapport klient 398 SAMEIET LUNDE PARK

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		276 272	276 271
i rets resultat		-16 264	0
Sum egenkapital	8	260 008	276 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		103 482	51 011
Sum kortsiktig gjeld	7	103 482	51 011
Sum gjeld		103 482	51 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 490	327 282

SAMEIET LUNDE PARK

Signed, 13.02.2025

Jan Olav Brufjell
Styreleder

Alf Martin Skuggedal
Styremedlem

Cato Hersvik-Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Kostnader viderefakturert til annen ringsdel, bryting og parkeringsplasser.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	8 750	7 500
Sum	8 750	7 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	7 050
Sum	7 050	7 050

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	83 873	69 598
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	49 228
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	43 045	44 736
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	26 255	7 038
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	2 819	0
6630 BRØYTING	37 813	27 000
Sum	193 805	197 600

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 420	5 001
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	625	0
7790 ANDRE KOSTNADER	9 208	0
Sum	14 253	5 001

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	276 271	0
i rets resultat	-16 264	0
B. i rets endringer i disponible midler	-16 264	0
C. Disponible midler UB	260 008	276 271
Omløpsmidler	363 490	327 282
- Kortsiktig gjeld	103 482	51 011
Disponible midler 31.12	260 008	276 271

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	276 271	0
i rets resultat	-16 264	0
Sum egenkapital 31.12	260 008	276 271

Resultat og balanse med noter for SAMEIET LUNDE PARK.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET LUNDE PARK

Styreleder	Jan Olav Brufjell (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Cato Hersvik-Olsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Alf Martin Skuggedal (sign.)	12.02.2025

Til sameiermøtet i Sameiet Lunde Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lunde Park som viser et underskudd på kr 16 264. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapets 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som det 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 styret 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 for MKE, 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.

Org.nr 987 195 452 MVA
Adresse Bancheven 4A
4612 Kristiansand

Tlf 38 06 61 60
E-post agder@ameda.no
Nettside www.ameda.no

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

Kristiansand, 13.02.2025

KRS Revisjon AS



Per Andersen
statsautorisert revisor

Org.nr 987 195 452 MVA
Adresse Banhaven 4A
4612 Kristiansand

Tlf 38 06 61 60
E-post agder@ameda.no
Nettside www.ameda.no

ambita

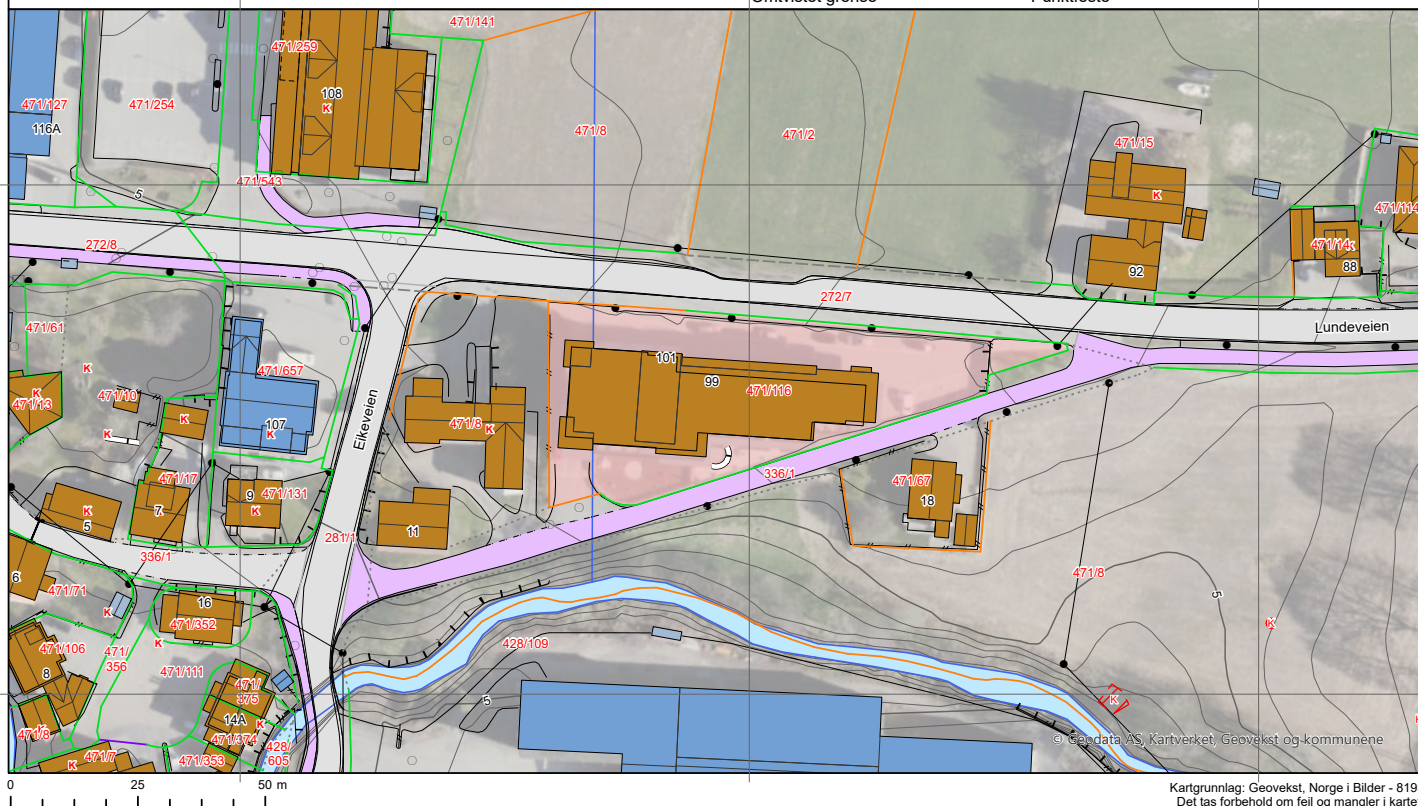
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/471/116/0/16

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Målestokk 1:1000
Dato: 27.5.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

MUR I SØR AS
Att. Tom Arne Aamodt
Lundeveien 99
4640 SØGNE

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2016/2373 -22681/2019	Mette Erklev	71/116	21.05.2019

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Saksnr:	Behandlet i:
341/19	Plansjefen

Byggested:	Gamle Lundevei 13 - 19,	Gnr/Bnr:	71/116
Tiltakshaver:	MUR I SØR AS	Adresse:	Lundeveien 99, 4640 SØGNE
Søker:	SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS	Adresse:	Postboks 151, 4662 KRISTIANSAND S

Tiltakets art: Boligbygg

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10 og Byggesaksforskriften kapittel 8.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

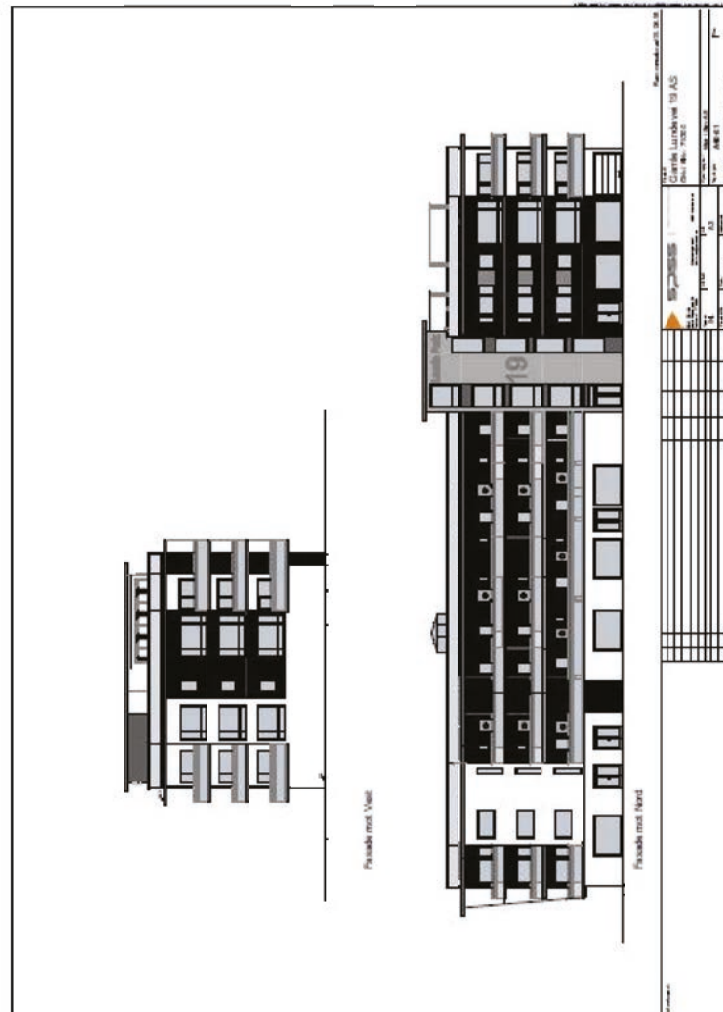
Dersom behandling av eventuell klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Mette Erklev
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Kopi:
SPISS ARKITEKTUR & PLAN AS Postboks 151 4662 KRISTIANSAND S
GIS-avdelingen, her

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Epost:
PB 1051	Rådhusveien 1	38055555	postmottak@sogne.kommune.no
4682 Søgne	4682 Søgne	Direktenr: 97990338	Web: www.sogne.kommune.no
			Org.nr: 964 967 091 MVA



Nabolagsprofil

Lundeveien 101 - Nabolaget Lunde/Vedderheia - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lunde Linje 43, 44, 210, 410, 585T	2 min 0.2 km
Nodland stasjon Linje F5	13 min 10.2 km
Kristiansand Kjevik	32 min

Skoler

Lunde skole (1-7 kl.) 368 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Nygård skole (1-7 kl.) 335 elever, 28 klasser	4 min 2.7 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 235 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Tinntjønn skole (8-10 kl.) 191 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	19 min 1.7 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	6 min 4.6 km

«Godt og trygt nabolag med gode muligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

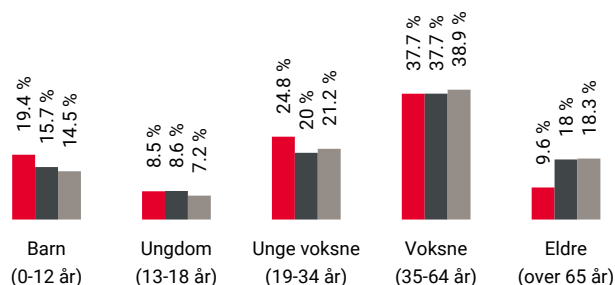
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lunde/Vedderheia	2 185	921
Søgne	10 240	4 621
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	19 min 1.7 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	3 min 2 km
Espira Vedderheia barnehage (0-5 år) 111 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Coop Extra Lunde	2 min
Coop Mega Søgne Post i butikk	22 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Lundeparken ballflate Ballspill	9 min	0.8 km
	Lunde skole Ballspill, fotball	11 min	1 km
	Fresh Fitness Søgne	19 min	
	Family Sports Club Søgne	20 min	

Boligmasse



60% enebolig
12% rekkehus
12% blokk
17% annet

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

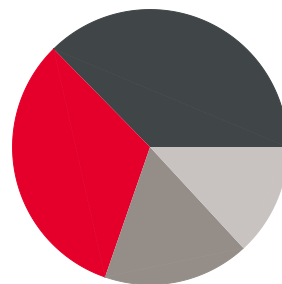
9 min



Apotek 1 Søgne

21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



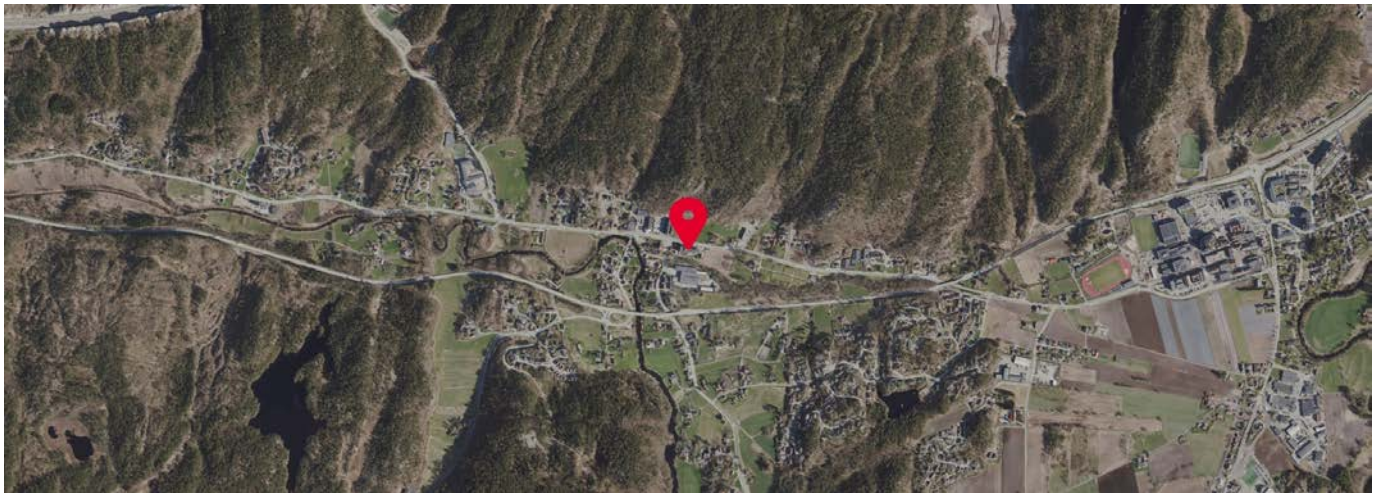
0%

43%

Lunde/Vedderheia
 Søgne
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lundeveien 101
4640 SØGNE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem**Telefon:** 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre