

Åkle 2,
4724 IVELAND

Prisantydning: kr 2 390 000,-

Eiendomsmegler Norge



Birketveit - moderne og attraktiv 3-roms leilighet - livsløpsstandard - 2 terrasser - sentralt - bør sees!

Adresse
Åkle 2, 4724 IVELAND

Område
Birketveit - Iveland

Prisantydning
kr 2 390 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 77 m²
BRA Total: 77 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2016
Soverom: 2

Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 624 m²

Omkostninger: kr 73 440,-
Totalpris: kr 2 463 440,-
Formuesverdi: kr 597 632,-
Kommunale avgifter: kr 19 379,- per år
Eiendomskatt: kr 510,- pr. år
Fellesutgifter: kr 1 232,- pr. mnd.



Kristina Omdal
Eiendomsmegler

Tlf.: 99 56 53 22
kristina.omdal@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Vennesla
Revia 1,

38 02 22 22



Åkle 2,
4724 IVELAND

Velkommen til Åkle 2! Smakfull leilighet med livsløpsstandard, syd- og nordvendt terrasse. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Birketveit. Her er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen - slik som butikk, bibliotek, skole og idrettsanlegg. Nærområdet kan by på badestrand og flotte turstier.

Leiligheten er av nyere dato, har en gjennomgående god standard og er klar for innflytting! Den fremstår som lys og moderne. Med sin gjennomførte stil, er dette en bolig som vil falle i smak hos de fleste!

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, gang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

Vannbåren gulvvarme. Felles parkeringsplasser på sameiets tomt. Ikke faste p-plasser.

Velkommen til visning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 31, bnr. 50, snr. 2, ideell andel 1/1
i Iveland kommune.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entré/gang:
Innbydende entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er satt inn skyvedørsgarderobe som medfølger i handelen.

Stue/kjøkken:
Romslig stue med åpen kjøkkenløsning, plass til både spisegruppe og sofagruppe. Store vindusflater og utgang til lun terrasse med takoverbygg. Terrassen vender syd med ettermiddagssol. Tidløs og flott kjøkkeninnredning fra Aubo med laminert benkeplate, god skap- og benkeplass. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.

Bad/vaskerom:
Bad med våtromsplater på vegger og flislagt gulv. Inneholder vegghengt wc, dusjkabinett, baderomsinnredning med vask og speil. Vaskeromsavdelingen er skjult bak praktiske skyvedører, her er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Soverom:
2 gode soverom, det ene med utgang til nordvendt terrasse og skyvedørsgarderobe som medfølger i handelen.

Bod:
Praktisk bod med gode lagringsmuligheter.

Alt i alt er dette en leilighet som bør sees - Velkommen til visning!

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 77 m² Entré, gang, bod, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

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

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv. Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Høyde fra gulv til tak målt i stuen. Der er det 2,6 m høyt.

Byggemåte og tilstandsrapport
Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 20.06.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Leilighet i sameiet i Iveland sentrum. Boligen er i god stand. Ingen ting vesentlig å melde. Balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme. Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet. Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no. Hele rapporten må leses.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG2 Avvik som kan kreve tiltak:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.
Trekkerør med ledninger under innredning kan ligge slik ettersom de er bokset inne med deksel under innredning. Det blir betegnet som en innboksing av rør. Men de BURDE vært festet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2022: Det ble skiftet vifte på varmeanlegget. ca. 2-3 år siden.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Det har vært oppdaget skjeggkre i andre bygninger på eiendommen og ble gjort tiltak. Har ikke hatt skjeggkre i min leilighet og heller ikke i vår blokk, som jeg vet om.

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Felleskostnadene blir økt fra kr. 16,- pr. m2 pr. mnd til kr. 17.- pr. m2 pr. mnd fra 01.01.2026. Fra 01.02.2026 blir de økt til kr. 18,- pr. m2 pr. mnd.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hyller på soverommene medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Leiligheten selges umøblert.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Leilighet beliggende flott og sentralt til på Birketveit. Umiddelbar nærhet til nærbutikk, skole (1-10 trinn), bibliotek, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur på ca. 25 min til Vennesla, ca. 20 min til Evje og ca. 50 min til Kristiansand sentrum

Tomt
624m² felles eiet tomt. Eiendommen ligger i tilknytning til Åkle - et parkmessig opparbeidet tun bestående av nærings- og boligbygg, søppelbod og heisbygg til garasjekjeller.

Tunet er opparbeidet med funksjonsvennlige gangveier med flott belysning, vedlikeholdsfritt kunstgress, gressplen, lekeplass, samt asfaltert adkomst og parkering.

Leiligheten disponerer sin del med terrasse med utgang fra det ene soverommet og terrasse med utgang fra stue/kjøkken.

Adkomst
Se kart. Annonsert visning vil bli godt skiltet fra Eiendomsmegler Norge - Velkommen!

Parkering
Felles parkeringsplasser på sameiets tomt. Ikke faste p-plasser.
Eier opplyser om at det kan være mulig å leie garasjeplass, evt. kjøpe. Nærmere undersøkelser/ kostnader angående dette påhviler kjøper.

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjonsanlegg. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 597 632 pr 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 390 526 pr 2023

Kommunale avgifter
Kr 19 379 pr 2025

Info kommunale avgifter
Forbruksgebyr vann, kr. 818,-
Abonnement vann, kr. 4.553,-
Forbruksgebyr kloakk, kr. 1.336,-
Abonnement kloakk, kr. 7.310,-
Renovasjon, kr. 5.362,-

Eiendomsskatt
Kr 510 pr 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatten på denne boligen for år 2025, er beregnet til å bli kr 510,-

Andre utgifter
Strøm og innboforsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av selger.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox TV/Internett (fiber), inngår ikke i felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 18.11.2019. Ferdigattesten gjelder 8-mannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er avsatt til bolig/forretning og ligger under detaljregulering for Birketveit sentrum, Iveland kommune, datert 14.12.2017.
Kommuneplanens hensyns-/faresoner: Flomfare.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

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

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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

10.02.2016 - Dokumentnr: 119888 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/50

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 232

Felleskostnader inkluderer
Felles bygningsforsikring i If, driftskostnader, forretningsførerhonorar, strøm i fellesarealer, vaktmestertjeneste, noe vedlikehold, regnskap, m.m.

SAMEIE

Sameienavn
Sameiet Åkle BoligOrgnr. 932741970

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Regnskap/budsjett
På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter til tak over inngangsdørene der hvor dette mangler.

Endringer vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det. De som ikke vil/kan, betaler for å slippe. Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det. Alle leilighetseiere har ansvar for at fellesarealene rengjøres. Hovedinngang, trapper og heiser må vaskes minst to ganger pr. mnd.

Dugnader etter behov.

Forretningsfører
Sørlandet Boligbyggelag BOSØR

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 390 000

Totalpris
Kr 2 463 440

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
60 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
73 440,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))
---
2 450 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 463 440,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket

Overtakelse
Etter avtale. Angi ønsket overtakelse i ditt bud!

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Grunnpakke markedsføring (Kr.11 900)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.545)
Provisjon (Kr.45 000)
Tilrettelegging (Kr.16 900)
Totalt kr. (Kr.84 245)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markedspakke og avtalte tillegg.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP0005474196

Selger
Helene Tveit

Oppdragsanvarlig
Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Ansvarlig megler
Kristina Omdal
Eiendomsmegler
kristina.omdal@sormegleren.no
Tlf: 995 65 322

Eiendomsmegler Norge, Vennesla , Revia 1

Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
53250030

Salgsoppgavedato
11.12.2025

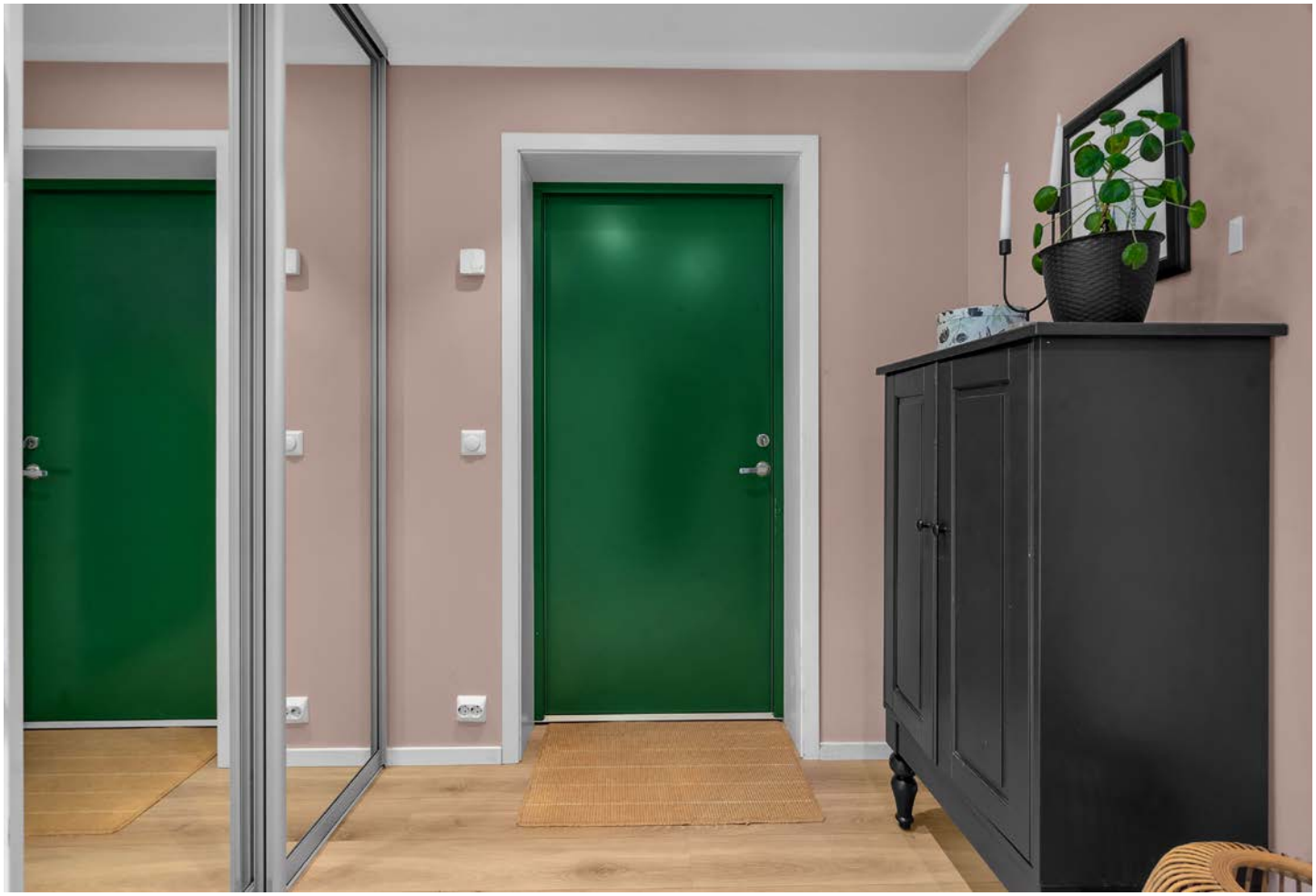
Plantegning



Boligfotografer.no

Eiendomsmegler Norge

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



Velkommen inn!



Innbydende entré/gang med skyvedørsgarderobe.



Romslig stue med åpen kjøkkenløsning.



God plass til både spisegruppe og sofagruppe.



Store vindusflater som gir mye naturlig lys.



Fra rommet har man utgang til terrasse.



Lun terrasse med takoverbygg.



Terrassen vender syd med ettermiddagssol.



Her kan sommeren nytes.



Tidløs og flott kjøkkeninnredning fra Aubo med laminert benkeplate.



God skap- og benkeplass.



Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen.



Plass til hyggelig spisegruppe ved vinduet.



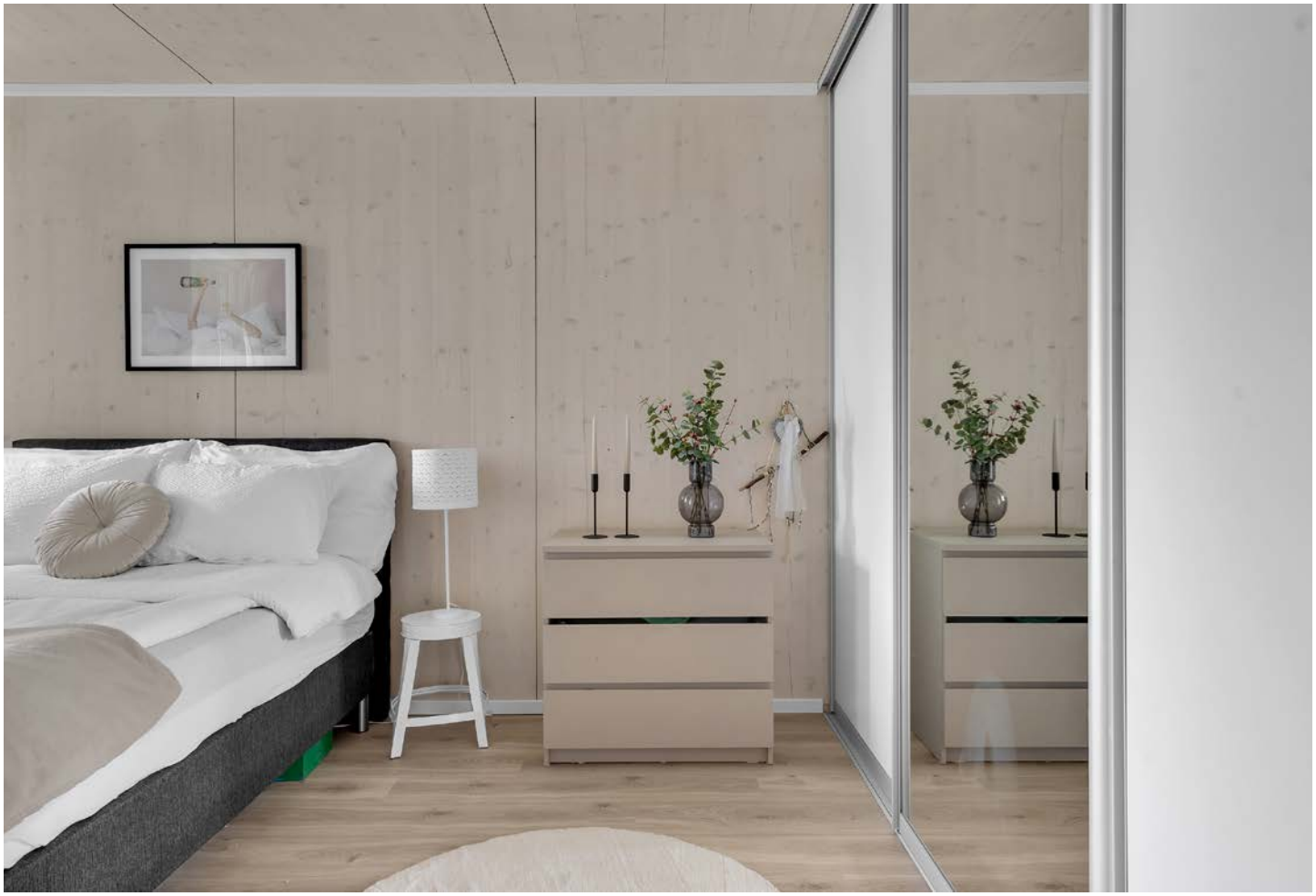
Bad med våtromsplater på vegger og flislagt gulv.



Inneholder vegghengt wc, dusjkabinett, baderomsinnredning med vask og speil.



Vaskeromsavdelingen er skjult bak praktiske skyvedører, her er det opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



2 gode soverom. Soverom 1 med skyvedørsgarderobe.



Fra soverommet har man utgang til terrasse.



Nordvendt terrasse med plass til utemøbler.



Soverom 2.



Fra leiligheten har man umiddelbar nærhet til fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter.



Badestrand ved Birketveittjønna.



Umiddelbar nærhet til butikk og lekeplass.



Felles parkeringsplasser på sameiets tomt. Ikke faste p-plasser.



Alt i alt er dette en leilighet som bør sees - Velkommen til visning!

Nabolagsprofil

Åkle 2

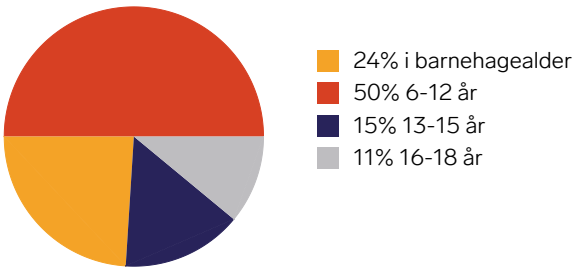
Offentlig transport

Åkle Linje 173	2 min 0.1 km
Samkom snuplass Linje 30, N30, 31, 173, 207	15 min 18.5 km
Vennesla stasjon Linje F5	27 min 26.8 km
Kristiansand Kjevik	41 min

Skoler

Iveland skole (1-10 kl.) 195 elever, 10 klasser	5 min 0.4 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	18 min 20 km
Øvrebø videregående skole 54 elever, 6 klasser	20 min 22.2 km

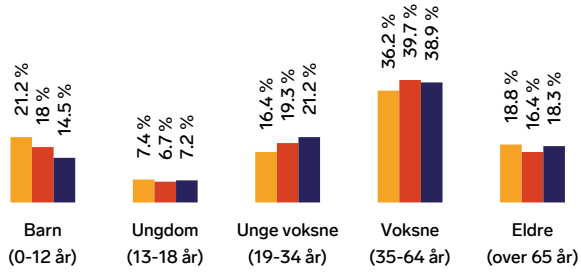
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nateland-gros...	458	211
Kommune: Iveland	1 323	627
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skaiå barnehage (1-5 år) 64 barn	7 min 7.5 km
Vatnestrøm barnehage (1-5 år) 8 barn	12 min 14.7 km
Eikeland barnehage (1-5 år) 51 barn	17 min 19.8 km

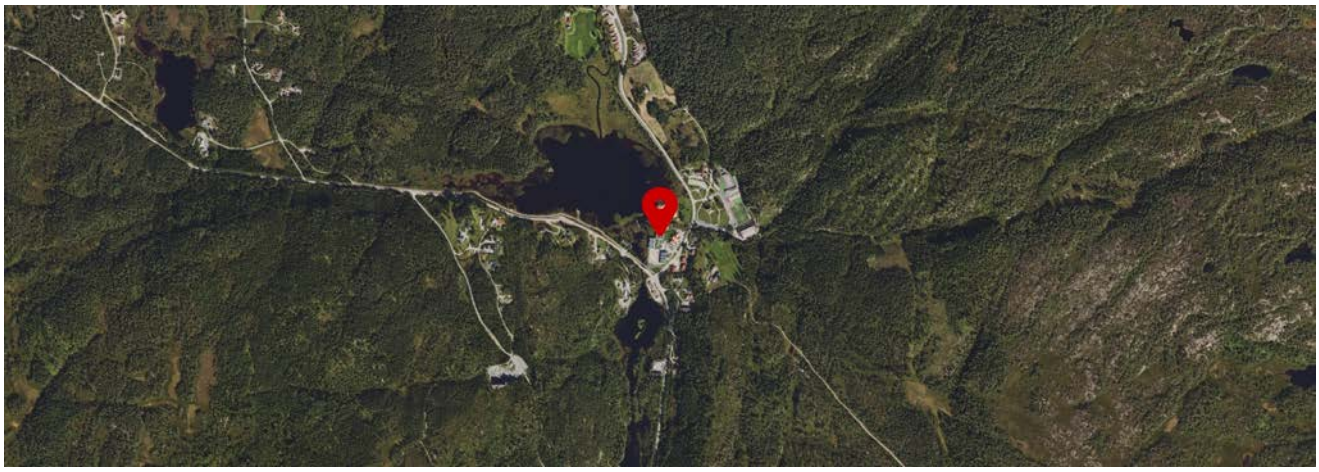
Dagligvare

Joker Iveland Post i butikk	2 min 0.2 km

Sport

Birketveittjønna nærmiljøanlegg Sandvolleyball	4 min 0.3 km
Iveland idrettspark Aktivitetshall, fotball	5 min 0.4 km
Treningssenter	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Åkle 2, 4724 IVELAND
IVELAND kommune
gnr. 31, bnr. 49, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 20.06.2025 **Rapportdato:** 24.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20308-2097 **Referansenummer:** GS8686

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Løvdal **Vår ref:** Takstmann Henrik Løvdal

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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.
I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energitiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameiet i Iveland sentrum.
Boligen er i god stand. Ingen ting vesentlig å melde.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren varme.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no
Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.
Balkongdører i tre. Inngangsdøren er en branndør.
Balkong på hver side av leiligheten. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt.
Store deler av boligen er laget i heltre.
Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.
Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.
Innvendige dører ok. Vanlige hvite lukke dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i fra byggetiden.
Våtromsplater på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist under dusjkabinettet. Det er ikke laget oppkant ved døren. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold ok.
Det er ikke fall bort til sluket under ved vaskemaskin/ventilasjon innerst i rommet. Hvis vann kommer på gulvet der vil ikke det kunne renne til sluket.
I sluket (2 stk) er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
På vegger mot badet er det heltrevegger. De kunne ikke bores i.
Inne i badet er det montert våtromsplater. Dvs synlig membran (plate) på veggen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.
Vannstopp er montert i rørskapet på badet. Det er i følge utbygger (på telefon på befaring) føler under kjøkkeninnredningen.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft.
Eier opplyser om at servicer er fulgt.
Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.
Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.
Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Det er sprinkelanlegg i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

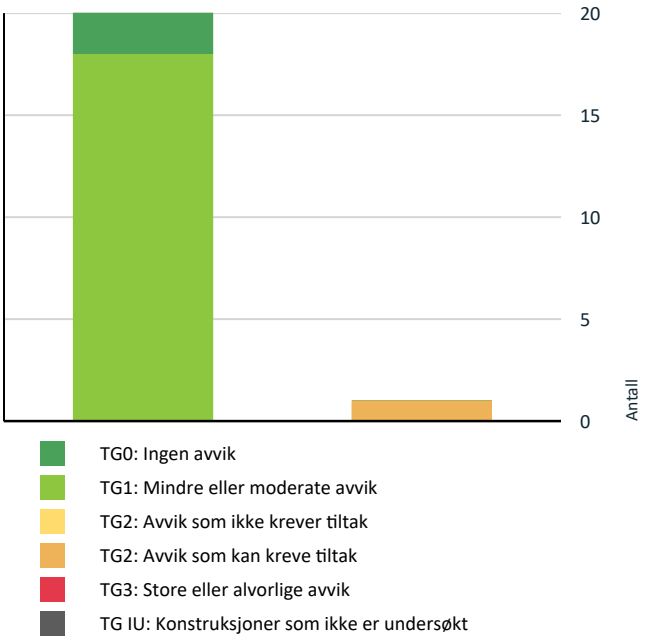
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegning fra 21.11.2014

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

Trekkerør med ledninger under innredning kan ligge slik ettersom de er bokset inne med deksel under innredning. Det blir betegnet som en innboksing av rør. Men de BURDE vært festet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
I følge eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggetiden. 3-lags glass.



TG 1 Dører

Balkongdører i tre. Inngangsdøren er en branndør.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på hver side av leiligheten. Rekkverk i tre.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Store deler av boligen er laget i heltre.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.





TG 0 Radon

Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok. Vanlige hvite lukke dører og skyvedører.





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i fra byggetiden.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger. Vegg og himling er i ok stand.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Det ble målt med laser i fra gulvet ved døren til topp slukrist under dusjkabinettet. Det er ikke laget oppkant ved døren. 35 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist. Fallforhold ok.
Det er ikke fall bort til sluket under ved vaskemaskin/ventilasjon innerst i rommet. Hvis vann kommer på gulvet der vil ikke det kunne renne til sluket.





Lite fall bort til sluket ved vaskemaskin.



Sluket under dusjen med godt fall fra døren.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

I sluket (2 stk) er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Opplegg for vaskemaskin.







1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

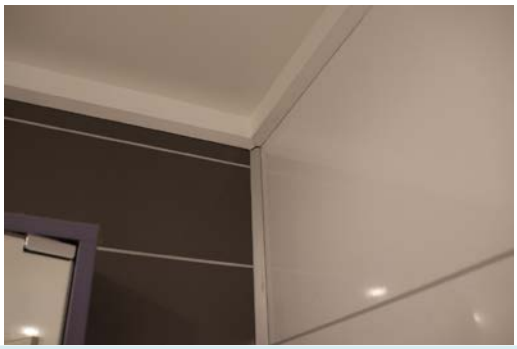
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vegger mot badet er det heltrevegger. De kunne ikke bores i.
Inne i badet er det montert våtromsplater. Dvs synlig membran (plate) på veggen.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Vannstopp er montert i rørskapet på badet. Det er i følge utbygger (på telefon på befaring) føler under kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut. Komfyrvakt er montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. "Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.



TG 1 Avløpsrør

Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.



TG 1 Ventilasjon

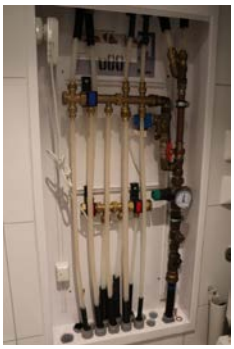
Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft.
Eier opplyser om at servicer er fulgt.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.

Tilstandsrapport



TG 2 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.

Elektrisk anlegg fra byggetiden. Eier har papirer på det elektriske.

Trekkerør med ledninger under innredning kan ligge slik ettersom de er bokset inne med deksel under innredning. Det blir betegnet som en innboksing av rør. Men de BURDE vært festet.

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.
   2016

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 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?
    Ja Det anbefales å ta en kontroll av det elektriske anlegget ved overtagelse av eiendommen, all den tid det ikke er gjennomført de siste fem år som anbefalt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

Det er kun gjort 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.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen. Det er sprinkelanlegg i boligen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

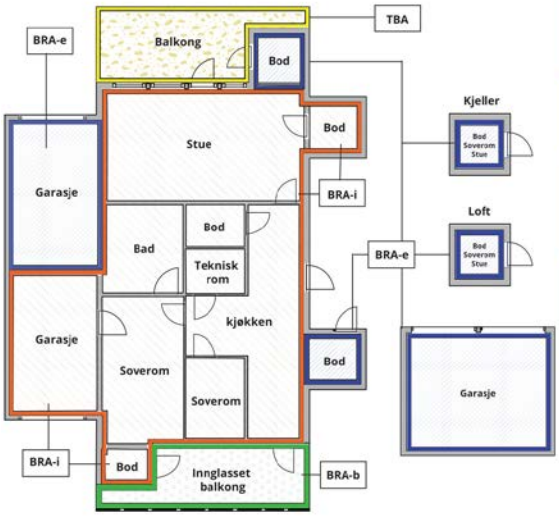
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	77			77	18
SUM	**77**				**18**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Gang, Bod, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Høyde fra gulv til tak målt i stuen. Der er det 2,6 m høyt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegning fra 21.11.2014

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e. Totalt areal inne i boligen.

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	31	49		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åkle 2

Hjemmelshaver
Ør Eiendomsutleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie i Iveland sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.11.2014		Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025	Telefon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.11.2019		Gjennomgått		Nei

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2025	
2	24.06.2025	
3	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S

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 dampsperren 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GS8686

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Åkle 2, 4724 IVELAND

09 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åkle 2	Åkle 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden 2017. Den var ny da jeg kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Tveit, Helene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble skiftet vifte på varmeanlegget for ca 2-3 år siden.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

OLTO

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært oppdaget skjeggkre i andre bygninger på eiendommen og det ble gjort tiltak.
Har ikke hatt skjeggkre i min leilighet eller i vår blokk som jeg vet om.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Felleskostnadene blir økt fra kr. 16,- pr. m2 pr. mnd til kr. 17.- pr. m2 pr. mnd fra 01.01.2026.
Fra 01.02.2026 blir de økt til kr. 18,- pr. m2 pr. mnd.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

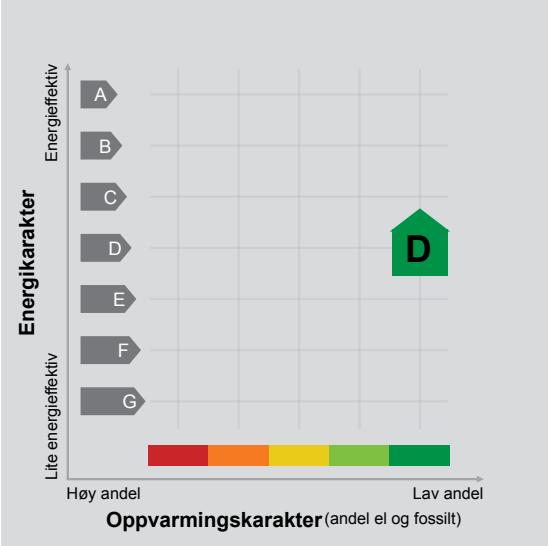
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95670211

ENERGIATTEST

Adresse	Åkle 2
Postnummer	4724
Sted	IVELAND
Kommunenavn	Iveland
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300473510
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-142703
Dato	02.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Åkle Bolig
(org. nr. 932 741 970)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er **Sameiet Åkle Bolig**. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.02.16.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 1**8 boligseksjoner** på eiendommen gnr. 31 bnr. 48, 49 og 50 i Iveland kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må **godkjennes** av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har **enerett** til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

* **Alle installasjoner** på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

* Oppsetting av **skilt** for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3-2 Grensesnitt mellom bolig- og næringsseksjon

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

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

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

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

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

3-3 Faktisk råderett

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

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

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

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

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

Næringsseksjonen skal selv kunne bestemme **åpningstidene.**

3-4 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige **ordensregler** for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne **disponerer** 39 (24 i kjeller, 8 tilhører Åkle 1, 7 på rosa asfalt) parkeringsplasser. Av disse ligger 24 på egen anleggseiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Plasser eies av både seksjonseiere i eierseksjonssameiet og eksterne eiere. Rettigheter og plikter fremgår av parkeringssameiets vedtekter.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Eierne av garasjeseksjonen er **ansvarlig** for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

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

4-4 Felleskostnader
Det føres et **eget underregnskap** for fordeling av felleskostnader knyttet til parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge **ladepunkt** for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne **kan kreve** at styret pålegger en annen seksjonseier å **bytte** parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et **dokumentert behov** er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal **vedlikeholde bruksenheten** slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt **omfatte**r slikt som

a. inventar

b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og varmepumpe

c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d. skap, benker, innvendige dører med karmer

e. listverk, skillevegger, tapet

f. gulvbelegg, fliser, parkett, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater (også ute på veranda?)

h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i. vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige **fellesarealer**, inkludert bygningen og felles installasjoner, **forsvarlig ved like**. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. **Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.** Vedlikeholdsplikten omfatter også **reparasjon og utskiftning** når det er nødvendig, og utbedring av **tilfeldige** skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som **utskifting av** vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet **adgang til** bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal **varsles** i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper **unødvendig ulempe** for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for **skriftlig advarsel** vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å **selge seksjonen**, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at **vesentlig mislighold** gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan **uten varsel** pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for **ødeleggelse eller vesentlig forringelse** av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til **alvorlig plage** eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, **kan** styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et **styre.** Styret skal bestå av en styreleder og tre-fem styremedlemmer, samt opptil 2 varamedlemmer.
Næringsseksjonen **kan** kreve å utpeke 1 styrerepresentant.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret **møtes** så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren **kan** kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for **vedlikehold og drift** av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av **sameiets anliggende**r i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på **årsmøtet.**

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta **alle beslutninger** som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et **vanlig flertall** på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan **ikke delta** i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne **forpliktes** ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
1. Årsmøtet har den **øverste myndigheten** i sameiet.

2. Et flertall på årsmøtet kan **ikke** ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en **urimelig fordel** på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes **hvert år innen utgangen av juni**. Styret skal på forhånd **varsle** seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på **minst åtte** og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med **kortere varsel,** men varselet kan aldri være kortere enn **tre dager**. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de **sakene** som er angitt i **innkallingen** til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) **Alle seksjonseiere** har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen **leder** årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon **én stemme,** og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med **vanlig flertall** av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får **flest stemmer** skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til **nye bruksenheter** eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre **seksjonseierne** i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere **bruksenheter endres** fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til **reseksjonering** som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av **vedtektene.**

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de **årlige felleskostnadene,** besluttes med **vanlig flertall** av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på **mer enn fem prosen**t av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på **minst to tredjedeler** av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, **uttrykkelig si seg enige** hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b. oppløsning av sameiet

c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever **samtykke** fra de seksjonseiere det gjelder:

* at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

* innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

* innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a. et **søksmål** mot en selv eller ens nærstående

b. ens eget eller ens nærståendes **ansvar** overfor sameiet

c. et **søksmål** mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d. **pålegg eller krav** etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

ORDENSREGLER
FOR
«Åkle Sameie»
Iveland
2023

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

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

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

2. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**
   Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

5. Kjøring og parkering

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

6. Dyrehold

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

7. Vasking/rengjøring

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

8. Brudd på ordensreglene

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

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

(Kardemommeloven)

Ha det fin ALLE sammen!

«Åkle Sameie»
(23.11.2023)

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET ÅKLE BOLIG

Torsdag 10.04.2025 Kl: 18:00
Grupperommet. 1.etasje. Kommunehuset. Iveland.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder er Gert Holgersen (SØBO).

Forslag til vedtak: Gert Holgersen. (SØBO).

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

Ingen saker fra eierne!

5. Saker fra styret

01. Sak fra forrige Årsmøte.

Tak over inngangspartiene til Åkle 1, 2,4 og 8.

For noen år siden monterte Sameiet Åkle 6 tak over sin egen inngang for oppsparte midler.

Spørsmålet ble luftet på vårt første Årsmøte for Åkle Sameie (Bolig & Næring) 08.04.2024. om dette også burde gjøres på Åkle 1, 2, 4 og 8?

Vi gjorde følgende vedtak:

"Årsmøtet diskuterte saken og ble enige om å utsette saken til neste årsmøte. Da har vi en bedre oversikt over bla. økonomien og om hva vi bør gjøre."

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger to (2) personer som er interesserte i å jobbe

videre med dette.

De legger fram et forslag til teknisk løsning, pris og finansiering for styret innen 01.09.2025.

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.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Anders Tveit
Styremedlem, Øyvind Dovland
Styremedlem, Beathe Wiig
Styremedlem, Svein Torkell Jeppestøl
Styremedlem, Karl Inge Thomassen
Varamedlem, Helene Tveit
Varamedlem, Frank Josef Ernst

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

Anders Tveit går ut av styret som leder, men kan stille til en ny periode på to (2) år + 1 år som mentor.

Forslag til vedtak: Anders Tveit er valgt til styreleder - 2 år (+ 1 år som mentor).

7.2 Valg av styremedlemmer

Karl Inge Thomassen går ut av styret, men kan fortsette i en ny periode på to nye år.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Karl Inge Thomassen er valgt - 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Helene Tveit og Frank Ernst går ut som varamedlemmer.

Frank Ernst kan fortsett ett år til.

Som nytt varamedlem kan Leif Johansen stille i 1 år.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Frank Ernst - 1 år.

Leif Johansen - 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Styret har vært valgkomite til nå!

Dersom to melder seg til å være i valgkomiteen, ville det ha vært bra!

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET ÅKLE BOLIG 2024

Årsmelding (2024) SAMEIET ÅKLE (BOLIG & NÆRING)

SAMEIET ÅKLE (BOLIG & NÆRING) ligger i Iveland kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Anders Tveit, Åkle 6 - Medlem. (Styreleder).

Karl Inge Thomassen, Hiltveitåsen 7. - Medlem. (Nestleder).

Beathe Wiig, Åkle 2 - Medlem (Sekretær).

Svein Torkell Jeppestøl, Eielandsveien 78 - Medlem (Økonomiansvarlig).
Øyvind Dovland, Kvernveien 12 - Medlem (Næring).

Helene Tveit, Åkle 2 - Varamedlem.
Frank Josef Ernst, Åkle 1 - Varamedlem.

Aktiviteter:

(01). Årsmøtet:

Årsmøtet ble holdt mandag 08.04.2024 i Kantina på Iveland kommunehus.

14 medlemmer var tilstede pluss Gert Holgersen (SØBO).

Karl Inge Thomassen ble valgt som nytt styremedlem da Kay Fosberg ønsket å slutte som medlem.

Gert Holgersen fra SØBO ledet møtet.

(02). Styremøter:

Vi har holdt 13 styremøter i 2024.

Styrets arbeid i 2024

Vaktmesterordningen:

Vi tenker oss at vaktmesteren brukes til fagarbeid og at vi selv tar oss av de andre forholdene. (dugnad – organisering ol.)

Vi har inngått arbeidsavtale med Jørgen Fossli som vi kjøper vaktmestertjenester av. (Fellesoppgaver og individuelle oppgaver)

Forsikringsselskapene:

Vi kontaktet forskjellige forsikringsselskap for å få gode tilbud på forsikringsavtaler. Vi har inngått forsikringsavtale med IF-Forsikring. IF- Forsikring er SØBOs samarbeidspartner innen forsikring. Denne avtalen innebærer bla. at SØBO ved en forsikringssak, fører denne saken for oss mot forsikringsselskapet.

Serviceavtaler:

Vi har inngått serviceavtaler med ElektroXperten og Olto.

Elektroxperten:

Årskontroll av brannalarmene. Kr. 11 460,- eks. mva.

(kr. 14 325,- inkl. mva.)

OLTO:

Årlig vedlikehold av Nibe varmepumper. kr. 15 750,- inkl.mva.

Årlig vedlikehold av sprinkleranlegget. kr. 4 000,- inkl. mva.

Vi har også inngått **serviceavtale (2 servicer pr. år) med TK-Elevator** (Kristiansand) for heisene våre pluss oppkobling til deres vakttelefon.

Pris: kr. 19 320,- eks. mva.

(Pris: kr. 24 150,- inkl. mva)

Setpro.

Vi leier matter til inngangspartiene våre fra Setpro på Evje. Disse blir skiftet ut hver 4. uke og prisen er totalt ca kr. 12 000,- pr. år for alle!

Rengjøring av fellesarealene. (Heiser-ganger- trapper):

Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det.

De som ikke vil/kan, betaler for å slippe.

Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det.

Alle leilighetseiere har ansvar for at fellesarealene rengjøres.

Valg av strømleverandør.

Vi har inngått en fellesavtale for felles-strømmen på Åkle med FORTUM.

Oppstart var 01.03.2024.

Befaring og inspeksjon av sluker og nedløpsrør på tak og verandaer.

Vi ønsker å ha en årlig inspeksjon med rense og rengjøring av sluker og nedløpsrør på takene.

Vaktmesteren har har hatt en slik inspeksjon i sommer/høst.

Oppgradering av alarmsenderne fra 2G til 4G.(2 stk)

Styret
valgte tilbudet fra Frigstad Elektro AS på kr. 21 800,- inkl. mva.

Dette blir gjort i løpet av januar/februar 2025.

Oppgradering av alarmsystemene (heisene) fra 2G til 4G.(6 stk)

Styret
valgte tilbudet fra TK- Elevator på kr. 62 438,- inkl. mva.

Dette ble utført i løpet av november/desember 2024.

(03) Andre ting:

Brannøvelse:

Tirsdag 28.05.2024 holdt vi årets brannøvelse. Fredrik Langfeldt (leder for brannforebyggende avd. SB) og Odd Inge Urdal (innsatsleder – SB) ledet øvelsen. Alt av utstyr og anlegg virket perfekt.

Dugnad:

Torsdag 20.06.2024. holdt vi – 12 medlemmer av sameiet - vår første dugnad her på Åkle.

Vi ryddet søppel, renset opp stein-rennene mellom grunnmurene og gangveiene og ryddet opp rundt steinmuren.

Lillian Frøysså spanderte kaffe og is. Koselig!

Garasjekjelleren:

I mai måned spylte vi gulvet her.

I løpet av sommeren hadde vi en opprydding av «ting og tang» innerst i garasjekjelleren hvor noen hentet sine egne ting og resten ble kjørt til gjenvinnings-stasjonen på Syrtveit.

Søppelboden:

Vi har hatt to (2) ganger (vår og høst) med rydding og spyling av søppeldunkene og gulvet i søppelboden.

Husbanken:

Husbanken har gitt oss en prøveordning
der nye eiere på individuell basis, kan søke Husbanken om å få
overført resten av husbanklånet fra tidligere eier.

Skadedyr:

18.11.2024 la en rep. fra skadedyrfirmaet Anticimex ut åte (gift) mot skjeggkre i alle leilighetene på Åkle 6. Vi har påvist skjeggkre i alle leilighetene her. Prisen pr. oppmøte pr. blokk var totalt kr. 2000,- inkl. mva. Dette er egenandelen og resten dekkes av IF-forsikring som vi har gjennom SØBO.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Takk.

Vi takker alle i styret pluss eiere og leiere på Åkle, for et godt og trivelig år.

Vi takker for godt samarbeid og for stor oppmuntring og støtte.

Tusen takk til dere alle for positive holdninger og godt naboskap!

Til slutt.

Ta gjerne kontakt med oss i styret om det er noe dere lurer på, noe dere er uenige i eller noe dere har lyst til å kommentere!

Vi prøver så godt vi kan å forvalte våre felles verdier på best mulig måte!

Men vi trenger deres ideer, deres tilbakemeldinger og deres ris og ros!

Vi trenger deres veiledning og gode råd!

Bedre å ta en kontakt for mye enn en for lite!

Ha det fint alle sammen!

For styret:

Anders Tveit

(Leder)

(91 15 44 43)

(25.02.2025)

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Årsmelding
(2024)
SAMEIET ÅKLE
(BOLIG & NÆRING)

SAMEIET ÅKLE (BOLIG & NÆRING) ligger i Iveland kommune. Boligselskapets hovedoppgave er **drift** og **vedlikehold** av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består **styret** av:

Anders Tveit, Åkle 6	-	Medlem. (Styreleder).
Karl Inge Thomassen, Hiltveitåsen 7.	-	Medlem. (Nestleder).
Beathe Wiig, Åkle 2	-	Medlem (Sekretær).
Svein Torkell Jeppestøl, Eielandsveien 78	-	Medlem (Økonomiansvarlig).
Øyvind Dovland, Kvernveien 12	-	Medlem (Næring).
Helene Tveit, Åkle 2	-	Varamedlem.
Frank Josef Ernst, Åkle 1	-	Varamedlem.

Aktiviteter:

(01). Årsmøtet:
Årsmøtet ble holdt mandag 08.04.2024 i Kantina på Iveland kommunehus.
14 medlemmer var tilstede pluss Gert Holgersen (SØBO).

Karl Inge Thomassen ble valgt som nytt styremedlem da Kay Fosberg ønsket å slutte som medlem.

Gert Holgersen fra SØBO ledet møtet.

(02). Styremøter:
Vi har holdt 13 **styremøter** i 2024.

Saker som styret har jobbet med:

Vaktmesterordningen:
Vi tenker oss at **vaktmesteren** brukes til **fagarbeid** og at **vi** selv tar oss av de **andre** forholdene. (dugnad – organisering ol.)
Vi har inngått arbeidsavtale med **Jørgen Fossli** som vi kjøper vaktmestertjenester av. (Fellesoppgaver og individuelle oppgaver)

Forsikringsselskapene:
Vi kontaktet forskjellige forsikringsselskap for å få gode tilbud på forsikringsavtaler. Vi har inngått forsikringsavtale med **IF-Forsikring**. IF-Forsikring er SØBOs samarbeidspartner innen forsikring. Denne avtalen innebærer bla. at SØBO ved en forsikringssak, fører denne saken for oss mot forsikringsselskapet.

Serviceavtaler:
Vi har inngått serviceavtaler med **ElektroXperten** og **Olto**.

Elektroxperten: Årskontroll av brannalarmene. Kr. 11 460,- eks. mva.
(kr. 14 325,- inkl. mva.)

OLTO: Årlig vedlikehold av Nibe varmepumper. **kr. 15 750,- inkl.mva.**
Årlig vedlikehold av sprinkleranlegget. **kr. 4 000,- inkl. mva.**

Vi har også inngått serviceavtale (2 servicer pr. år) med **TK-Elevator** (Kristiansand) for **heisene** våre pluss oppkobling til deres vakttelefon.

Pris: kr. 19 320,- eks. mva.
(Pris: **kr. 24 150,- inkl. mva)**

Setpro.
Vi leier matter til inngangspartiene våre fra Setpro på Evje. Disse blir skiftet ut hver 4. uke og prisen er totalt ca **kr. 12 000,-** pr. år for alle!

Rengjøring av fellesarealene. (Heiser-ganger- trapper):
Styret har vedtatt at de som vil ta rengjøringen i si blokk, gjør det.
De som ikke vil/kan, **betaler** for å slippe.
Vi har laget «vaskelister» for de blokkene som ønsker det.
Alle leilighetseiere har **ansvar** for at fellesarealene rengjøres.

Valg av strømleverandør.
Vi har inngått en fellesavtale for felles-strømmen på Åkle med **FORTUM**.
Oppstart var 01.03.2024.

Befaring og inspeksjon av sluker og nedløpsrør på tak og verandaer.
Vi ønsker å ha en årlig inspeksjon med rense og rengjøring av sluker og nedløpsrør på takene.
Vaktmesteren har har hatt en slik inspeksjon i sommer/høst.

Oppgradering av alarmsenderne fra 2G til 4G.(2 stk)
Styret valgte tilbudet fra Frigstad Elektro AS på **kr. 21 800,- inkl. mva.**
Dette blir gjort i løpet av januar/februar 2025.

Oppgradering av alarmsystemene (heisene) fra 2G til 4G.(6 stk)
Styret valgte tilbudet fra TK- Elevator på **kr. 62 438,- inkl. mva.**
Dette ble utført i løpet av november/desember 2024.

(03) Andre ting:

Brannøvelse: Tirsdag 28.05.2024 holdt vi årets brannøvelse. Fredrik Langfeldt (leder for brannforebyggende avd. SB) og Odd Inge Urdal (innsatsleder – SB) ledet øvelsen. Alt av utstyr og anlegg virket **perfekt**.

Dugnad: Torsdag 20.06.2024. holdt vi – 12 medlemmer av sameiet - vår første dugnad her på Åkle.
Vi ryddet søppel, renset opp stein-rennene mellom grunnmurene og gangveiene og ryddet opp rundt steinmuren.
Lillian Frøyså spanderte kaffe og is. Koselig!

Garasjekjelleren: I mai måned spylte vi gulvet her.
I løpet av sommeren hadde vi en **opprydding** av «ting og tang» innerst i garasjekjelleren hvor noen hentet sine egne ting og resten ble kjørt til gjenvinnings-stasjonen på Syrtveit.

Søppelboden: Vi har hatt to (2) ganger (vår og høst) med rydding og spyling av søppeldunkene og gulvet i søppelboden.

Husbanken: Husbanken har gitt oss en **prøveordning** der nye eiere på individuell basis, kan søke Husbanken om å få overført **resten** av husbanklånet fra tidligere eier.

Skadedyr: 18.11.2024 la en rep. fra skadedyrfirmaet **Anticimex** ut åte (gift) mot **skjeggkre** i alle leilighetene på Åkle 6. Vi har påvist skjeggkre i alle leilighetene her. Prisen pr. oppmøte pr. blokk var totalt **kr. 2000,- inkl. mva.** Dette er egenandelen og resten dekkes av IF-forsikring som vi har gjennom SØBO.

Takk.

Vi **takker** alle i **styret** pluss **eiere** og **leiere** på Åkle, for et godt og trivelig år.
Vi **takker** for godt samarbeid og for stor oppmuntring og støtte.

Tusen **takk** til dere alle for **positive** holdninger og **godt** naboskap!

Til slutt.

Ta gjerne **kontakt** med oss i styret om det er noe dere lurer på, noe dere er uenige i eller noe dere har lyst til å kommentere!
Vi prøver så godt vi kan å forvalte våre felles verdier på best mulig måte!
Men vi trenger deres ideer, deres tilbakemeldinger og deres ris og ros!
Vi trenger deres veiledning og gode råd!

Bedre å ta en kontakt for mye enn en for lite!

Ha det fint alle sammen!

For styret:

Anders Tveit
(Leder)
(91 15 44 43)
(25.02.2025)

Resultatrapport klient 391 SAMEIET ¡ KLE BOLIG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		231 900	0	0	278 280
Inntekt garasjer		29 200	0	0	57 600
Andre driftsinntekter	1	77 300	0	0	0
Sum inntekter		338 400	0	0	335 880
Driftskostnader					
Forretningsfrerhonorar		18 367	0	0	20 800
Vaktmestertjenester		10 022	0	0	10 000
Vedlikehold/serviceavtaler	2	182 898	0	0	190 920
Forsikring		44 583	0	0	74 500
Strm		26 476	0	0	29 100
Renhold, fellesareal		7 575	0	0	9 700
Andre driftsutgifter	3	3 439	0	0	860
Sum driftskostnader		293 360	0	0	335 880
Driftsresultat		45 040	0	0	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 500	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2 500	0	0	0
¡ rsresultat	4	47 539	0	0	0
Disponering av resultat					
Overfring til opptjent egenkapital	5	-47 539	0	0	0
Sum disponering av resultat		-47 539	0	0	0

Balanserapport klient 391 SAMEIET ¡ KLE BOLIG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omlnpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 235	0
Andre fordringer	6	16 678	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		67 096	0
Sum omlnpsmidler	4	87 008	0
SUM EIENDELER		87 008	0

Balanserapport klient 391 SAMEIET ¡ KLE BOLIG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
¡ rets resultat		47 539	0
Sum egenkapital	5	47 539	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 950	0
Leverandørgjeld		36 519	0
Sum kortsiktig gjeld	4	39 469	0
Sum gjeld		39 469	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 008	0

SAMEIET ¡ KLE BOLIG

Iveland, 27.03.2025

(Signert elektronisk)

Anders Tveit Styreleder	Beathe Wiig Styremedlem	Svein Torkell Jeppestøl Styremedlem
Karl Inge Thomassen Styremedlem	Øyvind Dovland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for sm³ foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsfŋres 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 omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. đ vrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer fŋres opp i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til p³ regnelig tap. Avsetning til p³ regnelig tap gjŋres p³ grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjŋres det for ŋvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for ³ dekke antatt tap. Andre fordringer er ogs³ gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Regskapet gjelder for perioden 01.03.2024 til 31.12.2024

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter best³ r av startkapital.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 ¡ KLE GARASJE	35 370	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	9 103	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	92 143	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	40 462	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	5 821	0
Sum	182 898	0

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7770 BANKOMKOSTNINGER	782	0
7790 ANDRE KOSTNADER	2 656	0
Sum	3 439	0

Note 4 - Disponible midler

	2024	2023
¡ rets resultat	47 539	0
B. ¡ rets endringer i disponible midler	47 539	0
C. Disponible midler UB	47 539	0
Omlŋpsmidler	87 008	0
- Kortsiktig gjeld	39 469	0
Disponible midler 31.12	47 539	0

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
¡ rets resultat	47 539	0
Sum egenkapital 31.12	47 539	0

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av periodiserte kostnader 2025 samt tilgodehavende fra Klare Finans.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET ÅKLE BOLIG torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Grupperommet. 1.etasje. Kommunehuset. Iveland..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder er Gert Holgersen (SØBO).

Vedtak:

Gert Holgersen. (SØBO).

1.2 Valg av protokollfører

Anders Tveit ble valgt til protokollfører.

Vedtak:

Anders Tveit.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Kay Fosberg ble valgt.

Vedtak:

Kay Fosberg.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Møteleder.

Vedtak:

Møteleder Gert Holgersen.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallelsen og dagsorden ble godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmeldingen ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet ble godkjent og budsjettet ble tatt til orientering.

Forslag om å øke fellesutgiftene med 1-2 kr. pr. m2 pr. mnd.

Styret fikk i oppgave å jobbe videre med dette.

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne!

Vedtak:
Ingen saker.

5. Saker fra styret

01. Sak fra forrige Årsmøte.

Tak over inngangspartiene til Åkle 1, 2,4 og 8.

For noen år siden monterte Sameiet Åkle 6 tak over sin egen inngang for oppsparte midler.

Spørsmålet ble luftet på vårt første Årsmøte for Åkle Sameie (Bolig & Næring) 08.04.2024. om dette også burde gjøres på Åkle 1, 2, 4 og 8?

Vi gjorde følgende vedtak:

"Årsmøtet diskuterte saken og ble enige om å utsette saken til neste årsmøte. Da har vi en bedre oversikt over bla. økonomien og om hva vi bør gjøre."

Vedtak:
Årsmøtet valgte Leif Johansen og Beathe Wiig til å jobbe videre med å legge fram et forslag til teknisk løsning, forslag til pris og hvordan dette kan finansieres.

Dette presenteres for styret så fort som mulig!

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. 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 årsmøte til i dag fastsettes til **kr. 10 000,-.**

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Åkle Bolig: kr. 10 000,-

Åkle Næring: Kr. 10 000,-

Totalt kr. 20 000,-

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Anders Tveit går ut av styret som leder, men kan stille til en ny periode på to (2) år + 1 år som mentor.

Vedtak:

Anders Tveit ble valgt til styreleder. (2 år) (+ 1 år som mentor).

7.2 Valg av styremedlemmer

Karl Inge Thomassen går ut av styret, men kan fortsette i en ny periode på to nye år.

Vedtak:

Karl Inge Thomassen ble valgt til styremedlem. (2 år).

7.3 Valg av varamedlemmer

Helene Tveit og Frank Ernst går ut som varamedlemmer.

Frank Ernst kan fortsett ett år til.

Som nytt varamedlem kan Leif Johansen stille i 1 år.

Vedtak:

Frank Ernst og Leif Johansen ble valgt til varamedlemmer. (1 år).

7.4 Valg av valgkomite

Styret har vært valgkomite til nå!

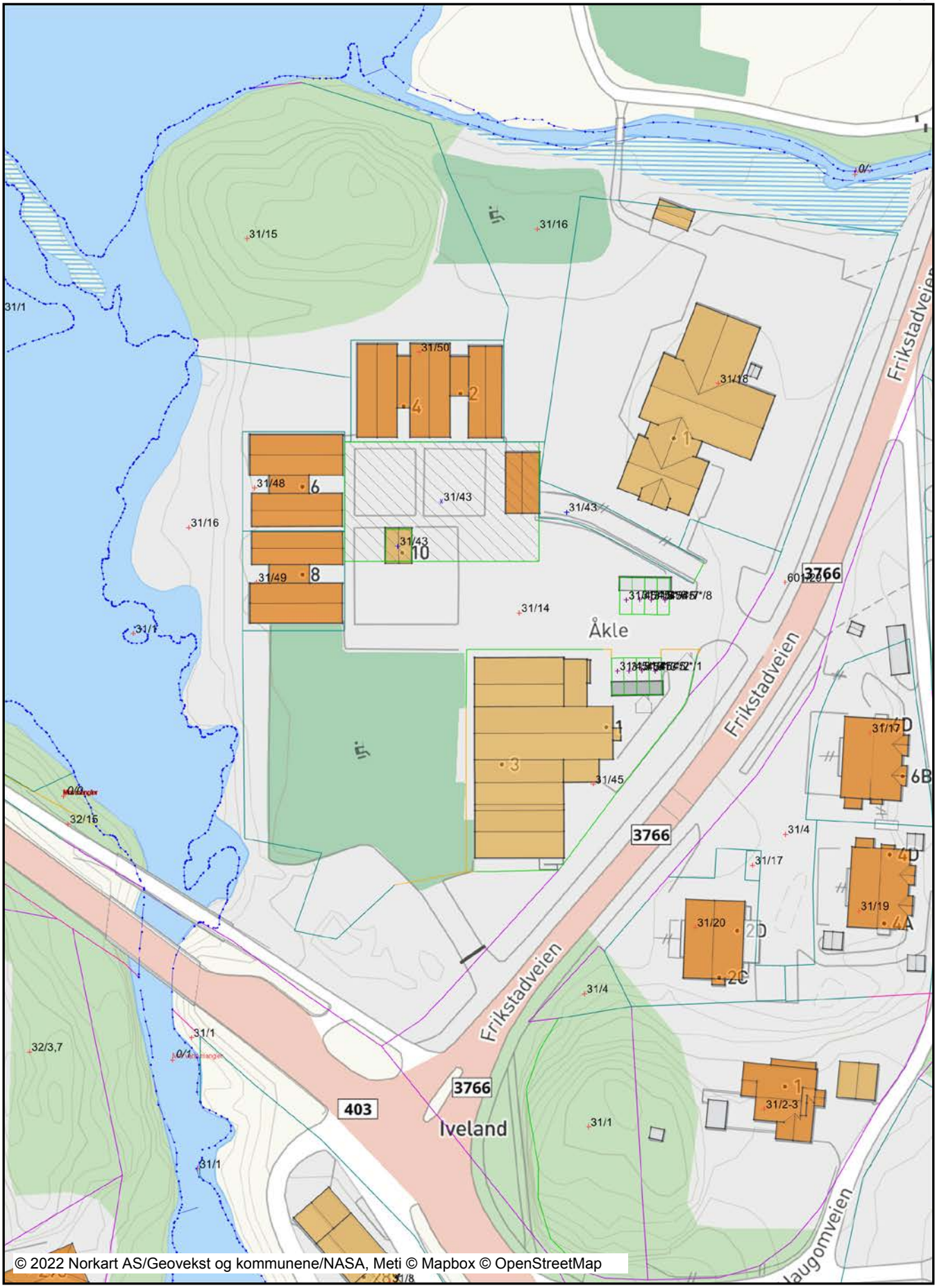
Dersom to melder seg til å være i valgkomiteen, ville det ha vært bra!

Vedtak:

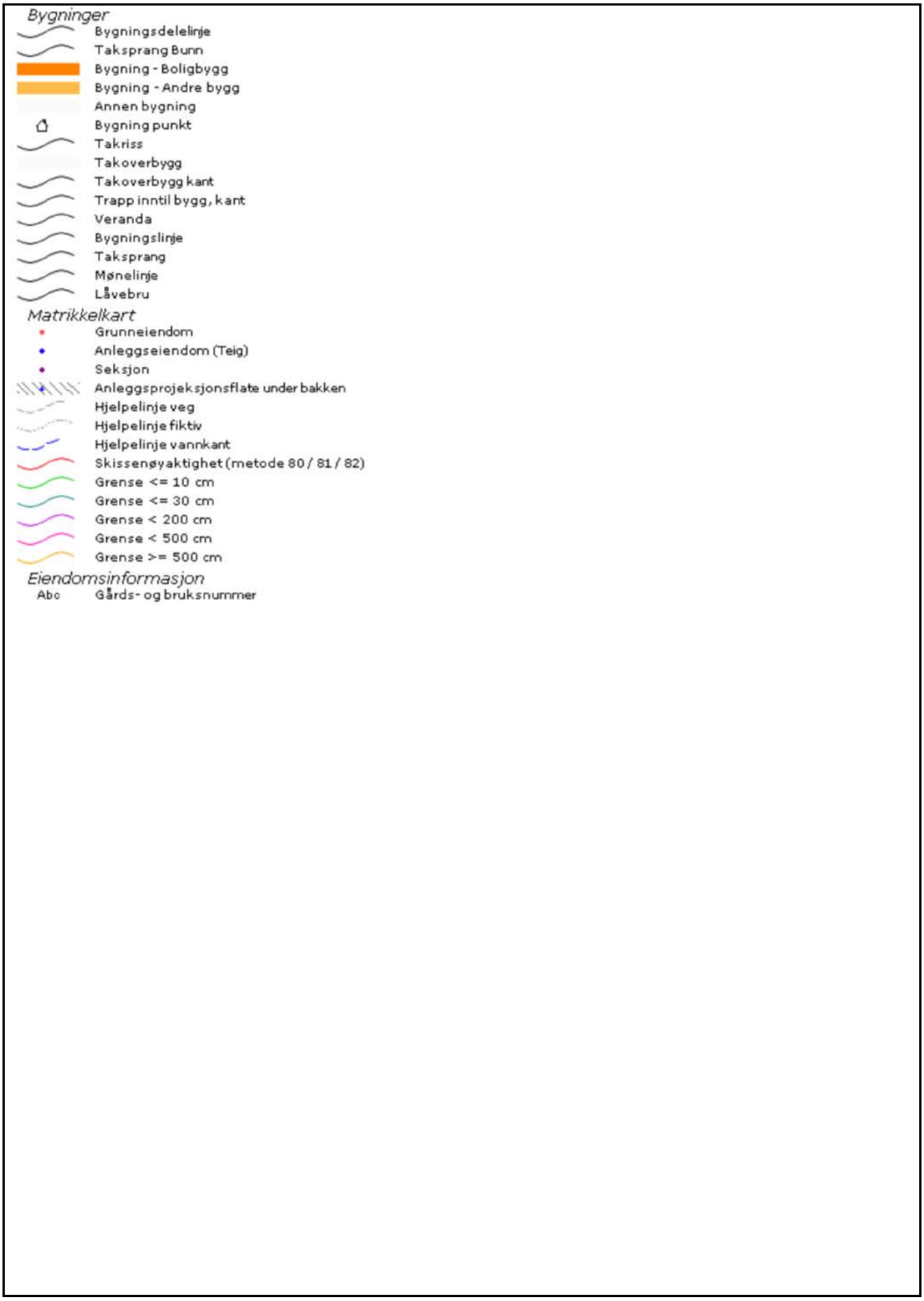
Kay Fosberg og Ragnhild Fossli ble valgt til valgkomite.

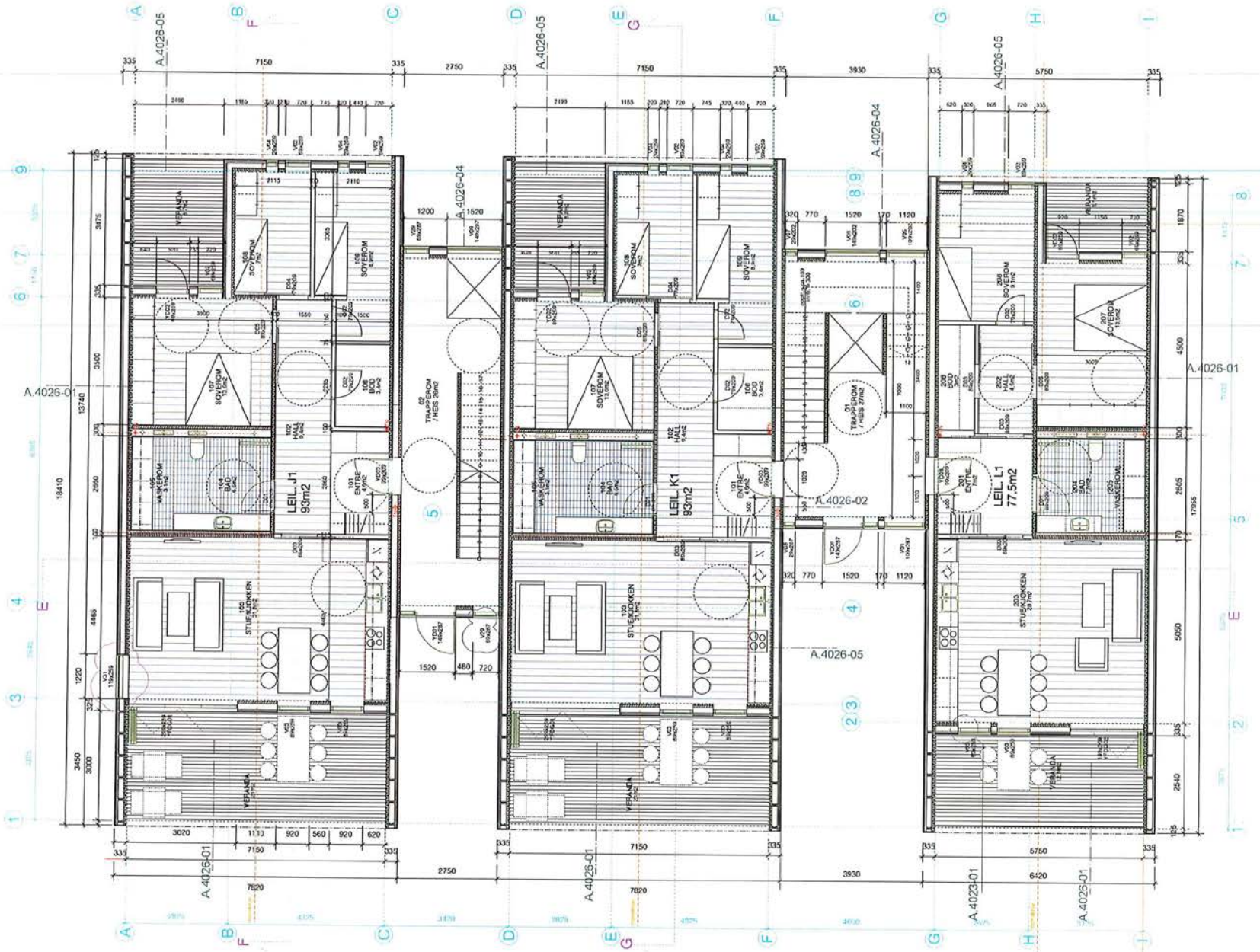
Situasjonsplan Åkle

Dato: 31.10.2022 Målestokk: 1:1000 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring





NB: vindus- og dørstørrelser må kontrolleres på byggeplass før bestilling

Fil:
A-101_Iveland_planer1_50_041114

N

Rev	Dato	Endring	Sign
A	26.11.14	Endringsbrev med vent. VSI og just målsetting	SAS

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

PLAN - 1. ETASJE
leilighet J1, K1 og L1

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
33697001
Mellegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 338 sverre@ark-tellus.no

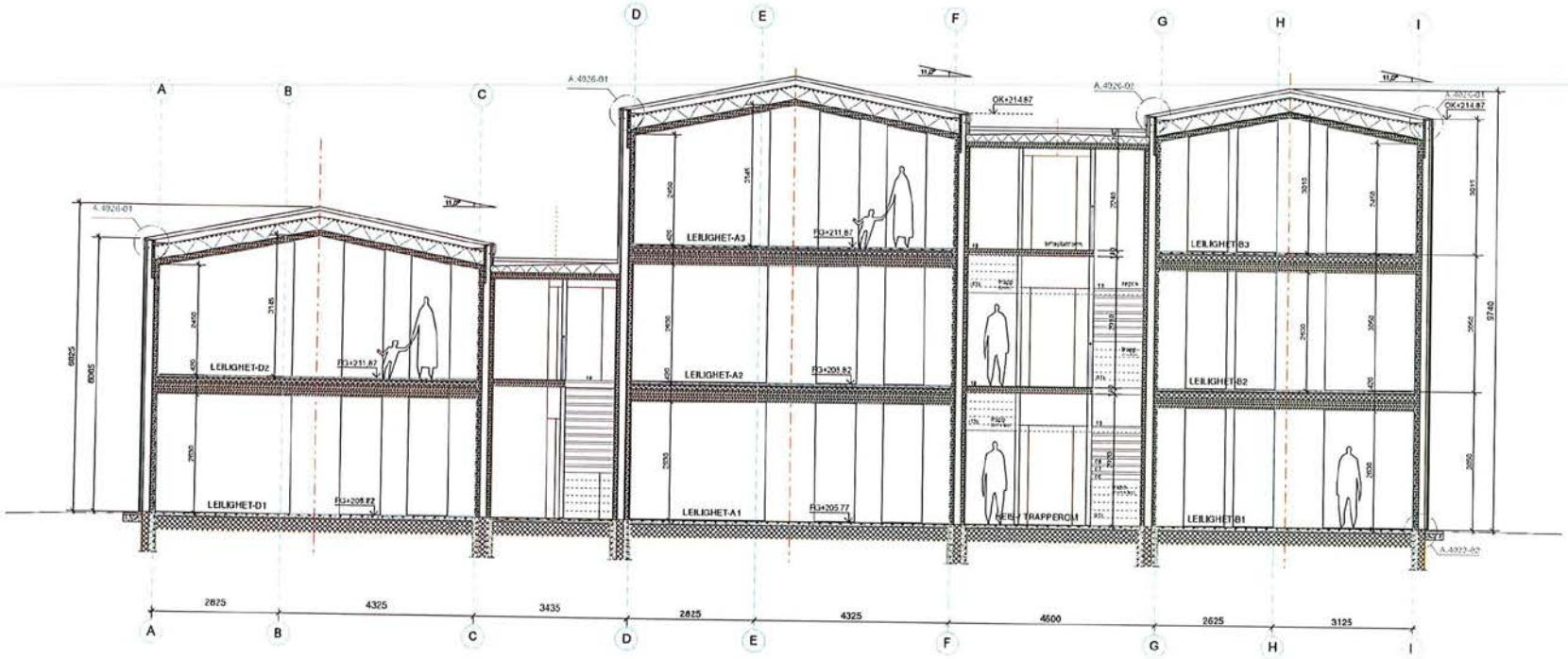
Tegn.type:
ARBEIDSTEGNING

Målestokk:
1 : 50 (i A1)

Dato:
21.11.2014

Sign.: SAS Kontr.: OR

Tegn.nr:
A.104-1 Ⓐ



N

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

SNITT E-E
Leil.bygg J, K og L
(8-mannsbolig)

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Slorgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
33597001
Mallegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 338 sverre@ark-tellus.no

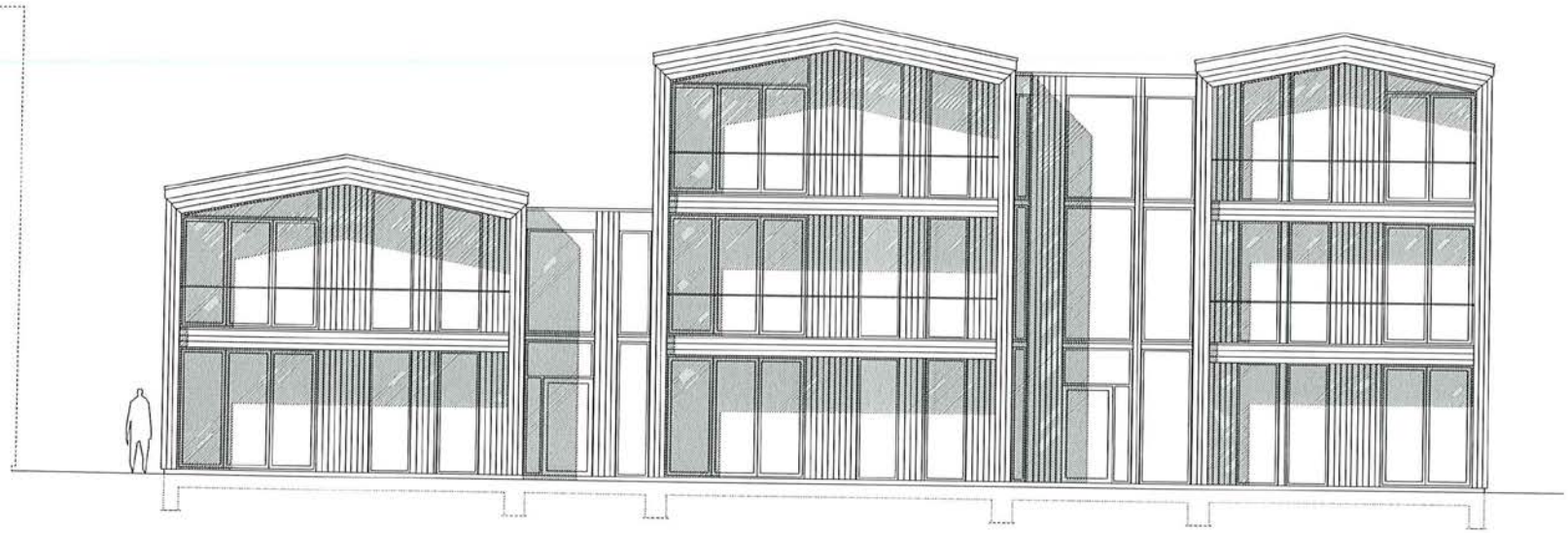
Tegn.type: ARBEIDSTEGNING

Målestokk: 1 : 50 (i A1)

Dato: 26.11.2014

Sign.: SAS | Kontr.: OR

Tegn.nr: A.204-1



Fil:
A-101_Iveland_planert_50_041114

Rev	Dato	Endring	Sign
-		—	—

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

FASADE SØR
leilighet J, K og L

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
33697001
Møllegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 338 sverre@ark-tellus.no

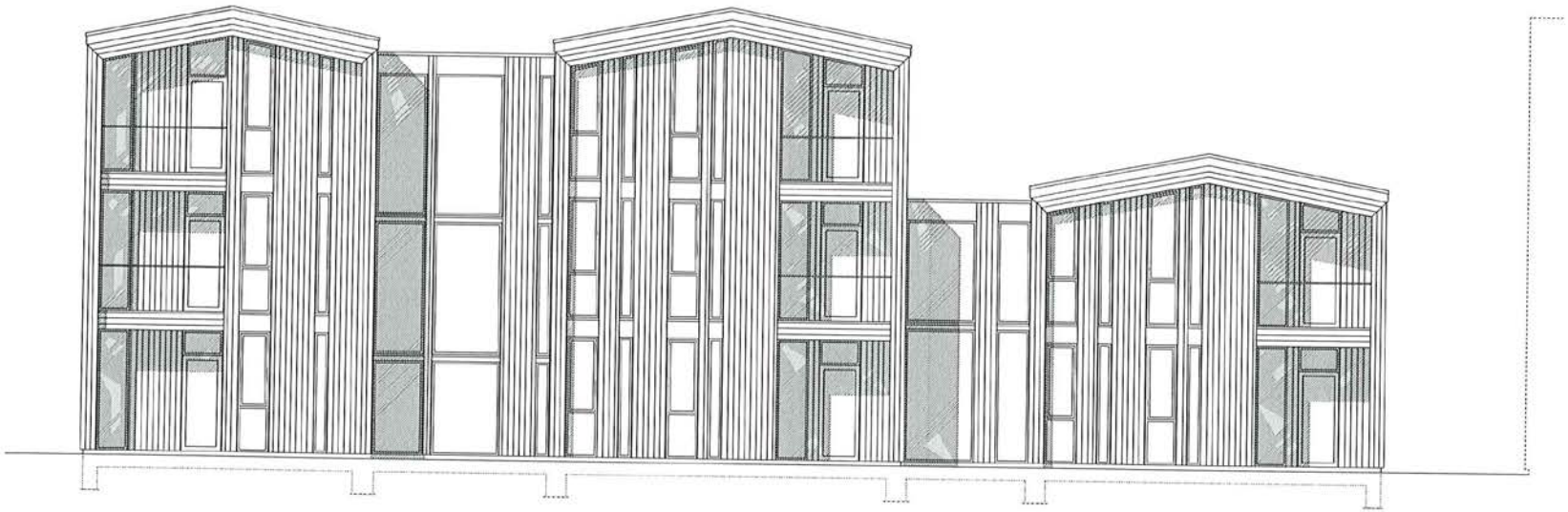
Tegn.type:
ARBEIDSTEGNING

Målestokk:
1 : 50 (i A1) / 1:100 (i A3)

Dato:
26.11.2014

Sign:	Kontr.:
SAS	OR

Tegn.nr.:
A.404-1 --



Fil:
A-101_Iveland_planer1_50_031114

Rev	Dato	Endr	
-			

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

FASADE NORD
leilighet J, K og L

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
Mellegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 338 sverre@ark-tellus.no

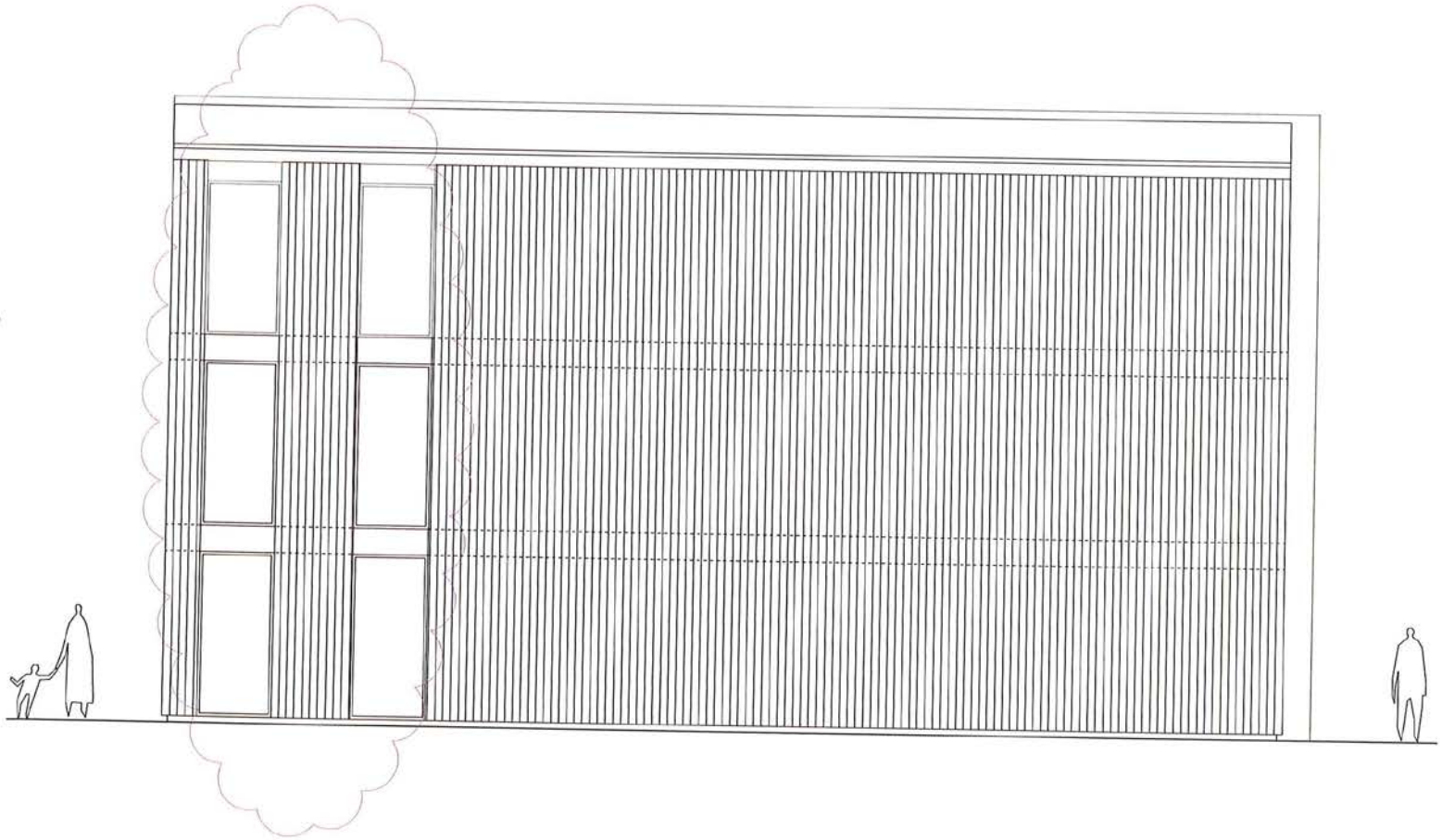
Tegn type:
ARBEIDSTEGNING

Målestokk:
1 : 50 (i A1) / 1:100 (i A3)

Dato:
26.11.2014

Sign.:	Kontr.:
SAS	OR

Tegn.nr.:
A.404-2 --



Fil:
A-401-1_2_fasader_271014

A	03.12.14	endr vinduer	SAS
Rev	Dato	Tekst	Sign

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

FASADE ØST
Leil.bygg J, K og L

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
536977001
Møllegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 336 sverre@ark-tellus.no

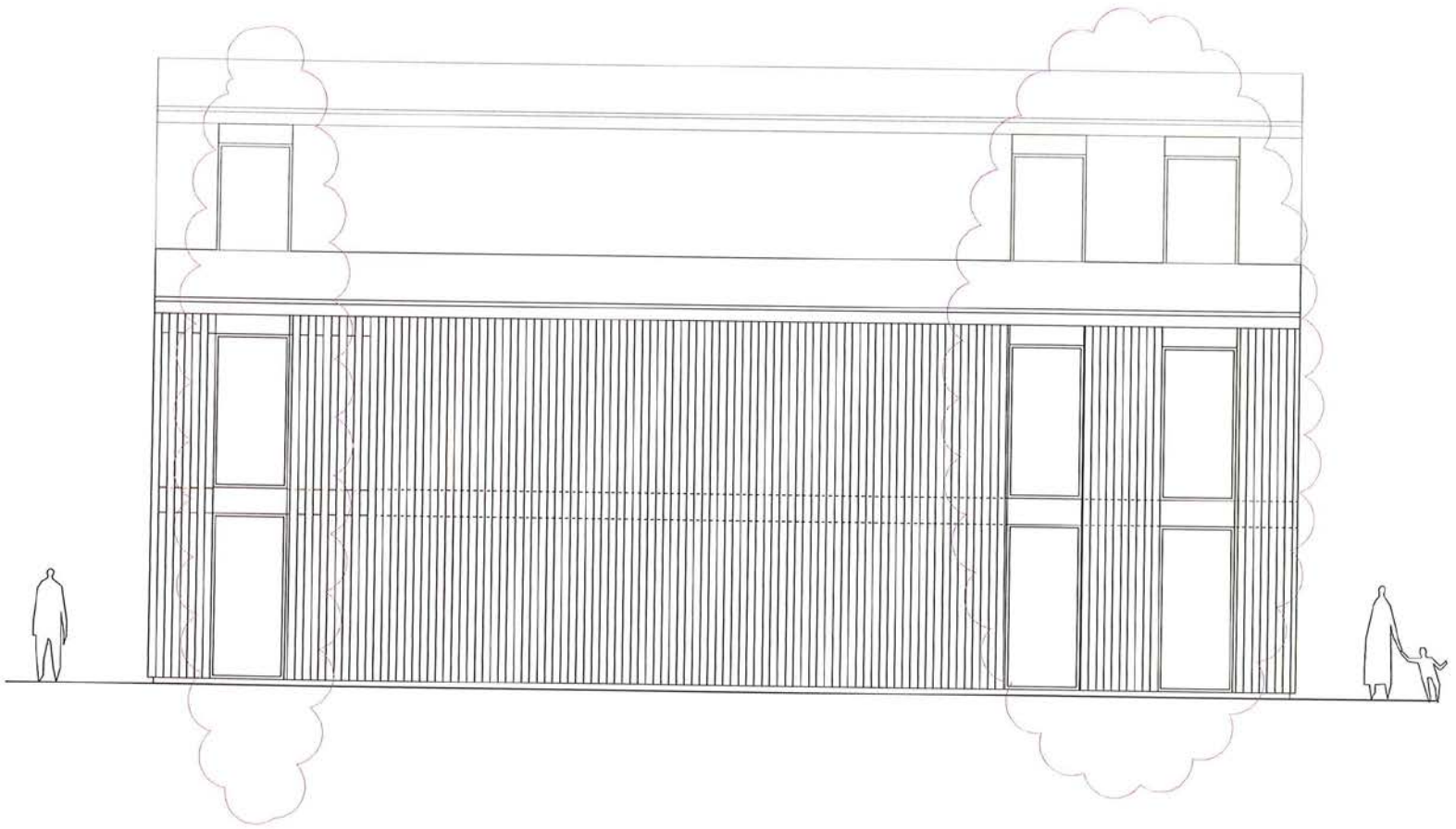
Tegn.type:
ARBEIDSTEGNING

Målestokk:
1 : 50 (i A2) - 1:100(i A4)

Dato:
26.11.2014

Sign.:	Kontr.:
SAS	OR

Tegn.nr.:
A.404-3 Ⓐ



F:\
A.401-1_2_fasader_271014

A	03.12.14	endr. vinduer	SAS
Rev.	Dato:	Sak:	Sign.

BOLIGER ÅKLE

GB.nr. 31/14
IVELAND

FASADE ØST
Leil.bygg J, K og L

OLA ROALD ARKITEKTUR AS
Storgaten 47 3126 TØNSBERG
tlf. 33316471 or@olaroald.no

ark-tellus.no
33607001
Mellegaten 3 3126TØNSBERG
tlf. 924 03 338 sverre@ark-tellus.no

Tegn.type:
FORELØPIG ARBEIDSTEGNING

Målestokk:
1 : 50 (i A2) - 1:100(i A4)

Dato:
26.11.2014

Sign.: SAS
Kontr.: OR

Tegn.nr.:
A.404-4 Ⓐ

Iveland kommune
Drift og utvikling

BYGGMESTER JØRGEN DOVLAND AS
Kvernveien 12
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
2017/605 -7	Bjørn Mikal Engestøl ☎ E-post: Bjorn.Mikal.Engestol@iveland.kommune.no	L42	18.11.2019

Ferdigattest 8- mannsbolig, gnr. 31, bnr. 50, Åkle 2-4, 4724 Iveland.

Vi viser til søknad om ferdigattest for 8- mannsbolig mottatt 13.11.2019.

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

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

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

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

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen
Iveland kommune

Egil Mølland
enhetsleder

Bjørn Mikal Engestøl
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i 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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

HELP

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Åkle 2, 4724 IVELAND. Gnr. 31, bnr. 50, snr. 2 i Iveland kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Vennesla
Revia 1,

38 02 22 22