HØIVOLD BRYGGE 14

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Høivold brygge 14, 4631

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1952, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.11.2024 **Rapportdato:** 13.11.2024 **Oppdragsnr.:** 15166-1432 **Referansenummer:** LQ1233

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i et bygg som er oppført i ca. 1997.
Ferdigattest datert 23.12.1997.
Knirk i parkett gulv i leiligheten. Gulv har fuktskade ved kjøleskap. Noe slitasje på dører, Ut over dette fremstår leiligheten i normal teknisk stand og som normalt vedlikeholdt.
For øvrig må rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

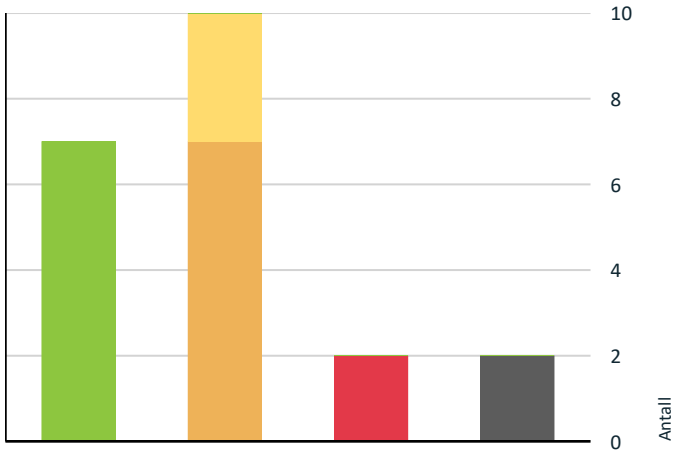
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Rominndelingen stemmer med hvordan leiligheten er innredet.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

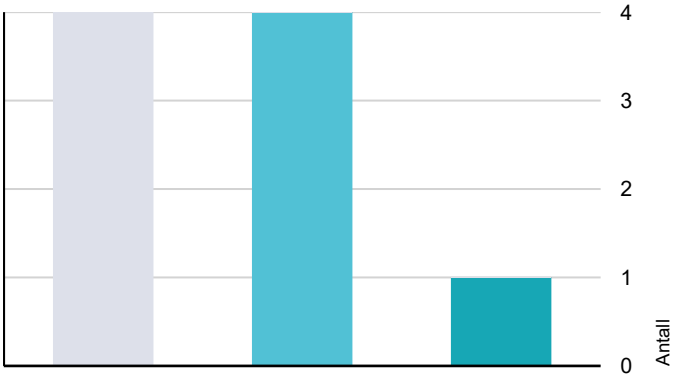
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning i alle punkter der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.
Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1997

Kommentar
Ferdigattest datert 23.12.1997

Anvendelse
Bolig/leilighet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Åpne vinduer tar noe i karm og kan med fordel justeres. Man må være obs på alder på vinduer. Alder tilsier at man kan få punktering av glass og at mer en halve levetiden er oppnådd.

TG 2 Dører

Beslag under hoveddøren er ødelagt og bør fornyes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

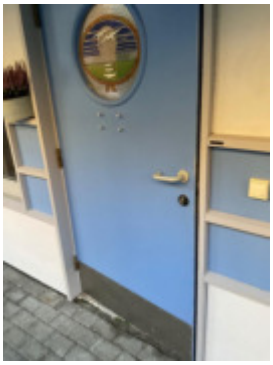
Beslag under hoveddøren er ødelagt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag bør fornyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse har belegningsstein. Noe ujevnt. Trapp ned fra terrasse har ikke rekkverk. Port ut fra terrasse tar i gjerde stolpen og denne er løs. Port henger derfor. Et bord i port er løst. Innfesting har løsnet pga av rust.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp ned fra terrasse har ikke rekkverk. Port ut fra terrasse tar i gjerde stolpen og denne er løs. Port henger derfor. Et bord i port er løst. Innfesting har løsnet pga av rust.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

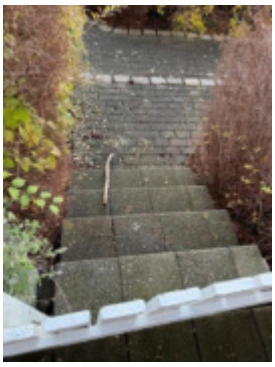
Rekkverk bør monteres. Port bør utbedres.

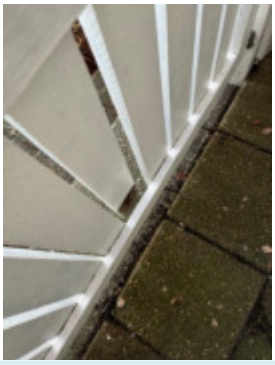
Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Knirk i parkett. Tildels mye. Fuktmerker i parkett utenfor kjøleskap. Her har lameller i parketten fuktskader. Gulv beveger seg ved gange.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lameller bør skiftes.
For å få bort knirk, må parkett skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ujevnt. Gulv går opp og ned og heller. Knirk i parkett.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Skade på dør til bad og soverom. Mest nede på dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Det antas at bad er fra ca. 2010 - 2012.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon for når badet ble renovert, og hva som er gjort, med produktblad på produkter lå i skap på bad.
Det anbefales at disse dokumentene tas vare på av ny eier.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på bad.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ca. 2,5 cm høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk. Oppkant i form av nedre del av dusjvegg rundt sluke. Dette medfører at vann på gulv ikke kan rennevtilmsluk. Oppksnt mot dusjen er høyere enn topp terskel på det.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør lages åpning i oppkant mot dusjen slik at vann på gulv kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000





ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Ut fra sluken konstruksjon er det ikkebmuligbå kontrollere hvordan mebran er lagt i forhold til sluken.

Årstall: 2013



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok. Spyleknott på toalett er noe slitt og bør bytes.

Årstall: 2013

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via vifte som ser ut til å være stryet av kjøkkenvifte. Dårlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vanninstallasjoner på vegg og dusj ligger mot nabo og mot kjøkken. Dette gjør hulltaking umulig.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikke målbar fukt i skap under vasken. Det antas at kjøkken er fra samme tid som kjøkken. Pluss minus noen år.





ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Dårlig avtrekk. Fungerer dårlig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlig avtrekk. Fungerer dårlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vifte og ventilator bør byttes.



Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i kobber. Ingen synlige lekkasjer. Rør til badet ser ut til å være opprinnelige vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Ikke synlige lekkasjer fra avløpsrør. Rør til badet ser ut til å være opprinnelige vannrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører. Avtrekk fra bask og kjøkken/kokesone fungerer dårlig.

TG 1 Varmtvannstank

VVB fra 2012. VVB i skap på soverom. VVB står i et kar.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport

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.
   1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
    Nei

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.





TG 3 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.

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Dette må fornyes.

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?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport







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

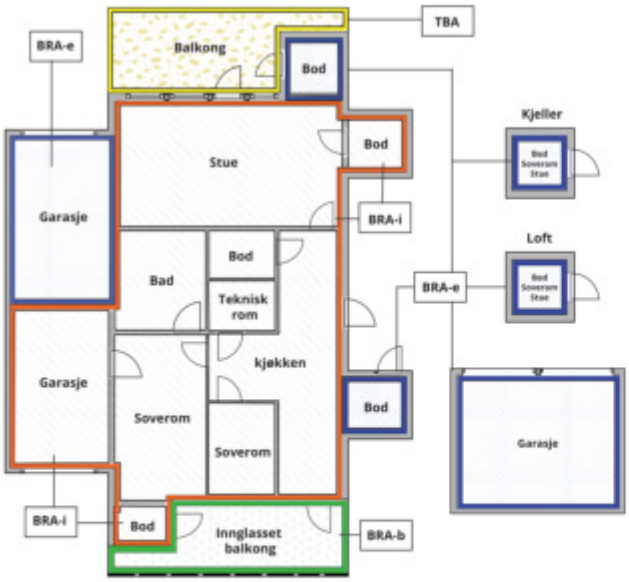
Hva er måleverdig areal?

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70	4		74	12
SUM	**70**	**4**			**12**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndelingen stemmer med hvordan leiligheten er innredet.

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	70	0

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1952		18			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Aud Langfeldt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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/LQ1233

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131240571

Selger 1 navn
Anette Langfeldt

Gateadresse
Høivold brygge 14

Poststed	Postnr
Kristiansand s	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anette Langfeldt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240571

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240571

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240571

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131240571

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Langfeldt	363ebcb070032b46429a01 0674cdaa93650a7445	11.11.2024 08:03:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131240571

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

V E D T E K T E R
for
SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 1

Vedtektene er revidert i henhold til ny sameielov og vedtatt i årsmøtet 02.03.2020

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Høivold Brygge 1.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet er etablert på eiendommen Høivold, gnr.152, bnr.1952 i Kristiansand kommune og er delt opp i 111 selveierseksjoner er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring. I tillegg kommer garasjeanlegget som er skilt ut som egen seksjon - med seksjonsnummer. 1.
For bruk av boder og garasjer er inngått egen avtale mellom seksjonseierne.

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

Sameiets formål er å ivareta felles interesser for sameierne i forbindelse med driften av eiendommen.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet fra Sameiet Høivold Brygge 1, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindene for sameiet og de enkelte seksjonseierne, og overdragelse av seksjoner må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Snr.	Adresse	Bolignr	Brøk	Snr	Adresse	Bolignr	Brøk
2	HØIVOLD BRYGGE 22 L101	H0101	92	58	HØIVOLD BRYGGE 16 L312	H0301	116
3	HØIVOLD BRYGGE 22 L102	H0102	109	59	HØIVOLD BRYGGE 16 L313	H0302	110
4	HØIVOLD BRYGGE 22 L103	H0103	110	60	HØIVOLD BRYGGE 16 L314	H0303	113
5	HØIVOLD BRYGGE 20 L104	H0101	88	61	HØIVOLD BRYGGE 16 L315	H0304	167
6	HØIVOLD BRYGGE 20 L105	H0102	88	62	HØIVOLD BRYGGE 14 L316/317	H0301	103
7	HØIVOLD BRYGGE 20 L106	H0103	106	63	HØIVOLD BRYGGE 14 L318	H0302	132
8	HØIVOLD BRYGGE 18 L107	H0101	134	64	HØIVOLD BRYGGE 14 L319	H0303	116
9	HØIVOLD BRYGGE 18 L108	H0102	134	65	HØIVOLD BRYGGE 12 L320	H0301	116
10	HØIVOLD BRYGGE 18 L109A	H0103	135	66	HØIVOLD BRYGGE 12 L321	H0302	110
11	HØIVOLD BRYGGE 18 L109B	H0104	100	67	HØIVOLD BRYGGE 12 L322	H0303	113
12	HØIVOLD BRYGGE 16 L110	H0101	173	68	HØIVOLD BRYGGE 10 L323	H0301	167
13	HØIVOLD BRYGGE 16 L111	H0102	103	69	HØIVOLD BRYGGE 10 L324	H0302	103
14	HØIVOLD BRYGGE 16 L112	H0103	88	70	HØIVOLD BRYGGE 10 L326	H0303	132
15	HØIVOLD BRYGGE 16 L113	H0104	100	71	HØIVOLD BRYGGE 10 L327	H0304	121
16	HØIVOLD BRYGGE 14 L114	H0101	110	72	HØIVOLD BRYGGE 22 L401/402	H0401	225
17	HØIVOLD BRYGGE 14 L115A	H0102	135	73	HØIVOLD BRYGGE 20 L403	H0401	78
18	HØIVOLD BRYGGE 14 L115B	H0103	100	74	HØIVOLD BRYGGE 20 L404/405	H0402	220
19	HØIVOLD BRYGGE 12 L116	H0101	186	75	HØIVOLD BRYGGE 18 L406/407	H0401	126

20	HØIVOLD BRYGGE 12 L117	H0102	103	76	HØIVOLD BRYGGE 18 L408	H0402	134
21	HØIVOLD BRYGGE 12 L118	H0103	88	77	HØIVOLD BRYGGE 18 L409	H0403	132
22	HØIVOLD BRYGGE 10 L119	H0101	100	78	HØIVOLD BRYGGE 18 L410	H0404	116
23	HØIVOLD BRYGGE 10 L120	H0102	110	79	HØIVOLD BRYGGE 16 L411	H0401	116
24	HØIVOLD BRYGGE 10 L121	H0103	135	80	HØIVOLD BRYGGE 16 L412/413	H0402	103
25	HØIVOLD BRYGGE 10 L122	H0104	109	81	HØIVOLD BRYGGE 16 L414	H0403	91
26	HØIVOLD BRYGGE 22 L201	H0201	92	82	HØIVOLD BRYGGE 14 L415/416	H0401	203
27	HØIVOLD BRYGGE 22 L202	H0202	109	83	HØIVOLD BRYGGE 14 L417/418	H0402	126
28	HØIVOLD BRYGGE 22 L203	H0203	110	84	HØIVOLD BRYGGE 14 L419	H0403	116
29	HØIVOLD BRYGGE 20 L204	H0201	96	85	HØIVOLD BRYGGE 12 L420	H0401	116
30	HØIVOLD BRYGGE 20 L205	H0202	88	86	HØIVOLD BRYGGE 12 L421/422	H0402	103
31	HØIVOLD BRYGGE 20 L206	H0203	100	87	HØIVOLD BRYGGE 12 L423	H0403	91
32	HØIVOLD BRYGGE 20 L207	H0204	132	88	HØIVOLD BRYGGE 10 L425	H0401	203
33	HØIVOLD BRYGGE 18 L208	H0201	134	89	HØIVOLD BRYGGE 10 L426/427	H0402	126
34	HØIVOLD BRYGGE 18 L209	H0202	134	90	HØIVOLD BRYGGE 10 L428	H0403	121
35	HØIVOLD BRYGGE 18 L210A	H0203	135	91	HØIVOLD BRYGGE 22 L501	H0501	191
36	HØIVOLD BRYGGE 18 L210B	H0204	100	92	HØIVOLD BRYGGE 18 L502/503	H0501	220
37	HØIVOLD BRYGGE 16 L211	H0201	186	93	HØIVOLD BRYGGE 18 L504/505	H0502	126
38	HØIVOLD BRYGGE 16 L212	H0202	113	94	HØIVOLD BRYGGE 18 L506	H0503	132
39	HØIVOLD BRYGGE 16 L214	H0204	101	95	HØIVOLD BRYGGE 18 L507	H0504	116
40	HØIVOLD BRYGGE 14 L215	H0201	110	96	HØIVOLD BRYGGE 16 L508/509	H0501	220
41	HØIVOLD BRYGGE 14 L216A	H0202	135	97	HØIVOLD BRYGGE 14 L510/511	H0501	217
42	HØIVOLD BRYGGE 14 L216B	H0203	100	98	HØIVOLD BRYGGE 14 L512	H0502	116
43	HØIVOLD BRYGGE 12 L217	H0201	186	99	HØIVOLD BRYGGE 12 L513/514	H0501	220
44	HØIVOLD BRYGGE 12 L218	H0202	113	100	HØIVOLD BRYGGE 10 L515/16/17	H0501	319
45	HØIVOLD BRYGGE 12 L219/220	H0203	191	101	HØIVOLD BRYGGE 18 L601/602	H0601	220
46	HØIVOLD BRYGGE 10 L221	H0201	110	102	HØIVOLD BRYGGE 18 L603	H0602	124
47	HØIVOLD BRYGGE 10 L222A	H0202	135	103	HØIVOLD BRYGGE 18 L605	H0603	116
48	HØIVOLD BRYGGE 10 L222B	H0203	109	104	HØIVOLD BRYGGE 16 L606	H0601	146
49	HØIVOLD BRYGGE 22 L301/302	H0301	201	105	HØIVOLD BRYGGE 14 L607/608	H0601	235
51	HØIVOLD BRYGGE 22 L303	H0303	110	106	HØIVOLD BRYGGE 12 L609	H0601	126
52	HØIVOLD BRYGGE 20 L304	H0301	96	107	HØIVOLD BRYGGE 10 L610/611/611B	H0601	108
53	HØIVOLD BRYGGE 20 L305/306	H0302	227	108	HØIVOLD BRYGGE 10	H0602	84
54	HØIVOLD BRYGGE 18 L307/308	H0301	198	109	HØIVOLD BRYGGE 18 L801/802	H0801	255
55	HØIVOLD BRYGGE 18 L309	H0302	134	110	HØIVOLD BRYGGE 14 L705/706	H0701	201
56	HØIVOLD BRYGGE 18 L310	H0303	132	111	HØIVOLD BRYGGE 16 L213	H0203	90
57	HØIVOLD BRYGGE 18 L311	H0304	116	112	HØIVOLD BRYGGE 18 L701/02/03/04	H0701	435
						Totalbrøk	15051

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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.

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.

Sameiet er regulert til boligformål og kan ikke utleies som næringsvirksomhet til eksempelvis korttidsleie gjennom 3.person (firma). Ellers kan den enkelte seksjon kan fritt utleies.
Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder isolert overdragelse av garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen (salg av garasjeplass uavhengig av/separat fra seksjonen), kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Det forutsettes dog at markedspris legges til grunn. Den sameier som har lengst ansiennitet har forkjøpsrett, forutsatt at vedkommende sameier ikke allerede eier garasjeplass, jfr. lov om løsningsrett av 9. desember 1994 nr. 64.
Seksjonseier som allerede eier en garasjeplass, men ønsker å kjøpe en annen garasjeplass vil kunne benytte sin forkjøpsrett under forutsetning av at opprinnelig eid plass umiddelbart legges ut for salg.
Overdragelse og/eller bortleie av garasjeplass skal av registreringshensyn og av hensyn til eventuell utøvelse av forkjøpsrett, skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager efter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Forkjøpsrett må gjøres gjeldende innen 1 måned etter at salget av garasjeplassen ble meddelt sameiets styre og forretningsfører

Sameiet Høivold Brygge 1 kan fritt leie ut sine seksjoner til boligformål uten hensyn til denne bestemmelsen.

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

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

3-2 Husordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

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

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder
P-plasser og boder i felles parkeringskjellere er fordelt jmfr. punkt 1-2. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

Det kan ikke selges p-plasser eller boder til noen utenfor dette sameiet. En seksjon kan ha flere p-plasser. Se eller punkt 3-1

Parkeringsplasser ute er begrenset. Disse er forbeholdt til de som ikke har parkering i garasje, og til gjesteparkering. Hver seksjon skal ha 2 parkeringskort. Det er utarbeidet egne regler for uteparkering.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.
Utleie er kun tillat til øvrige seksjonseiere, med førsterett til andre seksjonseiere med bil, uten garasjeplass. Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

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

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 seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Det er i reguleringsbestemmelsene for Høivoll Brygge 1 ikke stilt krav om HC-plasser. Det er ikke parkeringsplasser i parkeringskjellerens som er dimensjonert for forflytnings-hemmede.

Det kan legges til rette for at seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som er forflytningshemmet kan få reservert utvendige parkeringsplass. Styret kan etter søknad tildele en slik plass. Forutsetningen for en reservering er at det av offentlig myndighet er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede..

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 omfatter slikt som

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

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. 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.

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

(7) Endringer som den enkelte seksjonseier gjør i/på egen leilighet, det være seg tekniske installasjoner (elektrisk og våtrom) og/eller terrasse/balkong (vinterhage mv.), blir å vedlikeholde utvendig og innvendig av seksjonseier.

Eventuell følgeskader på bygg grunnet endringer, må dekkes av seksjonseier. Alle vesentlige endringer som berører tekniske installasjoner må være iht gjeldende byggeforskrifter og skal godkjennes av Styret i Sameiet før arbeidet påbegynnes.

Dersom det er skader som ikke er en forsikrings sak eller seksjonseierens ansvar, skal Sameiet betale for reparasjonene iht tilbud godkjent av styret.
Kontant betaling for skaden til Seksjons eieren godkjennes ikke.

(8) Seksjonseieren har ansvar for å dekke kostnadene ved innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til hver seksjon, seksjonens terrasse inkl. avløpssluker og overløp, seksjonens vinduer/rammer, karm og glass, markiser samt vedlikehold av areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Det samme gjelder innvendig vann- avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen inkludert hoved-stoppekranen. Elektriske ledninger fra seksjonens sikrings boks omfattes også av seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for/eller oppstår skader eller ulemper for andre i sameiet. Periodisk avløpsvedlikehold anbefales inkl. alle sluker og overløpsrør på terrassene. Evt. følgeskader på grunn av dårlig vedlikehold er seksjonseieren ansvar. Ved uaktsomhet og hvor skade dekkes av sameiets forsikring skal egenandelen dekkes av seksjonseieren. Skader som oppstår i egen seksjon og som er sameiets ansvar (lekkasje fra fasaden eller lignende) må rapporteres umiddelbart, dog senest 3 dager etter at skaden er observert, ellers foreldes/frafaller sameiets ansvar.

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

(10) 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.

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

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 og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Den enkelte seksjonseier har selv ansvaret for indre og ytre vedlikehold av seksjonens vinduer, herunder ramme, karm og glass. Dette gjelder også takvinduer. Som vedlikehold regnes også utskifting av et eller flere vinduer, når vinduet ikke lar seg vedlikeholde på regningssvarende vis. Styret kan pålegge den enkelte seksjonseier og utføre vedlikehold. Kostnadene til vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må ikke uten godkjennelse av styret skifte ut vinduer som avviker fra den opprinnelige utforming.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(6) 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.

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

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).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for 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

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 som velges blant seksjonseierne. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 til 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Sameiet skal ha en valgkomite på 2 medlemmer. Valgkomiteene bør fortrinnsvis bestå av seksjonseiere med god kontaktflate og innsikt i løpende styrearbeid, som for eksempel tidligere styremedlemmer eller lignende. Denne valgkomiteen skal 14 dager før hvert årsmøte levere forslag til styremedlemmer for de som er på valg.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene og eventuelt andre tillitsvalgte for foregående styreperiode.

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 forretningsførsel og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle rapport fra styret
- behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite
- behandle vederlag til styret

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

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) 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

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående 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. Organisering/drift av båtplassanlegget.
Båtplassanlegget under gnr. 152 bnr. 1954 skal organiseres som et eget sameie med egen sameieavtale.

11 Særskilte bestemmelser for seksjonseiere i byggets 1.etasje
Seksjonseierne i byggets 1. etasje har eksklusiv bruksrett til den del av garasjetaket som ligger utenfor egen seksjon mot syd/vest begrenset av naboskille.
Det skal ikke settes opp murer, skillevegger, beplantning eller annen type stengsler som kan hindre snøsmelting og drenering av vann fra "garasjetakene / plattingene". Eventuelle endringer skal godkjennes av styret i Sameiet.

12 Øvrige bestemmelser
Eventuelle tekniske foranstaltninger på terrassen, nødvendige for at naboleiligheter skal få bygd vinterhage, må tillates. Alle kostnadene bæres av den som ønsker arbeidet utført og alt må være iht bygningsloven og godkjennelse av styret.

Ved skader/utbedringer/vedlikehold/inspeksjon av bygningens tekniske anlegg har håndverkere, etter forutgående avtale, rett til å komme inn i den enkelte seksjon dersom dette er nødvendig. Dette kan gjelde elektrisk anlegg, VVS-anlegg, pipeanlegg mv.

Sameiets styre kan treffe bestemmelser som regulerer trafikk på bygningens utvendige gangarealer, slik at denne trafikken begrenses til et minimum for den enkelte leilighet.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØIVOLD BRYGGE 1

GENERELT:
Vi ønsker oss alle et godt bomiljø hvor beboerne viser hensyn og omtanke for hverandre, og formålet med husordensregler er å legge til rette for nettopp dette.

Sameiet Høivold brygge1 består av 109 eierseksjoner, og når vi er så mange er det viktig at vi alle tar ansvar for felles trivsel ved å ta vare på området rundt oss, og ved at ute- og innearealene, vårt ansikt utad, holdes ryddige og rene.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte, og gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Det er den enkelte eiers ansvar å gjøre egne medlemmer av husstanden, besøkende og leietakere kjent med reglene samt passe på at de overholdes.

SIKKERHET:
Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av sykler, utstyr, emballasje eller andre gjenstander som tilhører beboerne. Alle dører til fellesrom, trappehus, garasje osv. skal være låst når ingen befinner seg der.

VEDLIKEHOLD:
Seksjonseier skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Avløp må holdes åpne, og det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader.

Vedrørende vedlikehold av vinduer henvises det til Vedtekter HB1.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger, innretninger og nybygg som seksjonseier selv har satt opp, er eierens ansvar og skal vedlikeholdes av eier. Dette gjelder også i tilfeller der leiligheten ble kjøpt med disse innretningene.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASADE- EKSTERIØRENDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.:
Det skal alltid søkes til styret hvis man ønsker bygningsmessige forandringer, spesielt gjelder dette våtrom. Enhver forandring av fasaden forutsetter godkjenning av styret. Det være seg markiser, levegger, varmepumper o.l. Parabolantenner er ikke tillatt.

Seksjonseier har plikt til å melde ifra til vaktmester om lekkasjer og eller andre skader som oppdages i leilighet og fellesarealer.

BRUK AV LEILIGHETEN:
For å unngå kondens- eller muggskader i leiligheten, må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes forsvarlig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Seksjonseier er pliktig til å arrangere ettersyn av leilighet ved lengre fravær.

FELLESAREALER – FELLESANLEGG:
Ganger, trappehus og andre fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av brennbart materiale. Dette gjelder også garasje.

PARKERING – UTLEIE:
Parkering må foregå på anviste plasser, og slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for trafikk til og fra sameiet.

Det er ikke lov med utleie av parkeringsplass til andre enn beboere på Høivold brygge, dette gjelde også 2 stk parkeringskort. Disse skal brukes til besøkende. Parkering følger leiligheten, men det kan gis dispensasjon. Søknad sendes styret, som vil vurdere hvert enkelt tilfelle.

Eiere av leiligheter som leies ut på permanent basis er ansvarlig for at leieboer følger ordensreglementet.

DYREHOLD:
Se eget skriv

RO, ORDEN OG ALMINNELIG HENSYN:
Det oppmodes til å ta mest mulig hensyn til andre beboere og ikke lage unødig støy i i leilighet og i fellesarealer, slik som på svalgang og utenfor naboenes vinduer og verandaer.

Det skal i størst mulig grad være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Det kan være en god idé å sende nabovarsel hvis man planlegger større festligheter!

Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

Det er tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE:
Restavfall, papir, miljø- og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Store mengder avfall skal – uansett type – leveres på gjenbruksstasjon.

Glass, elektriske artikler osv. skal ikke settes inn i søppelrommet. Det er beboernes eget ansvar å kaste dette på forsvarlig måte.

Det er ikke tillatt å mate fugler og dyr på fellesarealer. Etterlatte matrester kan tiltrekke seg rotter og mus!

PLIKTER OG MISLIGHOLD:
Husordensreglene er laget for å holde ro og orden i sameiet, slik at alle som bor her her skal trives og ta hensyn til hverandre. Alle beboerne må lese gjennom, og overholde ordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes styret skriftlig.

Forslag til regler for husdyrhold på Høivold brygge

1. Hunder skal alltid holdes i bånd i innvendige og utvendige fellesarealer. Når hunden luftes skal det alltid passes på at den ikke skremmer eller skader beboerne eller andre. Videre skal husdyr holdes unna grøntanlegg og sandkasser samt andre steder hvor små barn pleier å leke.

2. Etterlatenskaper etter husdyr skal fjernes umiddelbart og omhyggelig.

3. Enhver form for støy må forsøkes unngått (bjeffing, gneldring etc). Hunder skal i minst mulig grad overlates til seg selv i leilighetene, med mindre de er trenet til dette.

4. Det tillates ikke at fellesarealer (gangveier, trappeganger, garasje etc) benyttes som oppholdstrom eller treningsområde.

5. Dyreeieren er erstatningspliktig for enhver skade husdyret måtte påføre Høivold brygge, det være seg beskadigelse på grøntanlegg eller annet.

6. Husdyrets eier er ansvarlig for at disse regler overholdes, også når andre har ansvaret for dyret for kortere eller lengre tid.

7. Brudd på disse reglene regnes som mislighold og kan medføre at styret kan kreve husdyret fjernet fra Høivold brygge. Eieren har da tre ukers frist til å fjerne dyret, regnet fra den dag styrets melding blir gitt, eller eventuelt etter nærmere avtale med styret.

Alle klager på husdyr/ husdyrhold skal rettes til styret med skriftlig begrunnelse av klagen.

Boligopplysninger:

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE	Vår ref.:	129/18	Fødselsdato eier: 02.11.1941
Høivold brygge 14	Type:	Sameie	
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Aud Langfeldt	
Organisasjonsnr: 976 026 241	Seksjonsnr:	18	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 0

Felleskostnader:	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)	(7.713,00 i Okt. 24)	0
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.)	(1.523,00 i Okt. 24)	0

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2025 Tot. utg. i kr.: 10 966

Felleskostnader:	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)	9 443
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd (forfall hver 3. md.)	1 523

3: Fellesgjeld

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

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Snørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Børre Kvernland

Adresse: HØIVOLD BRYGGE 22 L401/402

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90571934

E-post: hoivold.brygge@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.11.2024

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Gjeld: 0 Andre inntekter: 34

Annen formue: 4 674 Utgifter: 260

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 18 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/1952 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

SAMEIET HØIVOLD BRYGGE		V³r ref.:	129/18	Fødselsdato eier:	02.11.1941
Høivold brygge 14		Type:	Sameie		
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Aud Langfeldt		
Organisasjonsnr:	976 026 241				

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3213971-1.1

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Høivold brygge 14

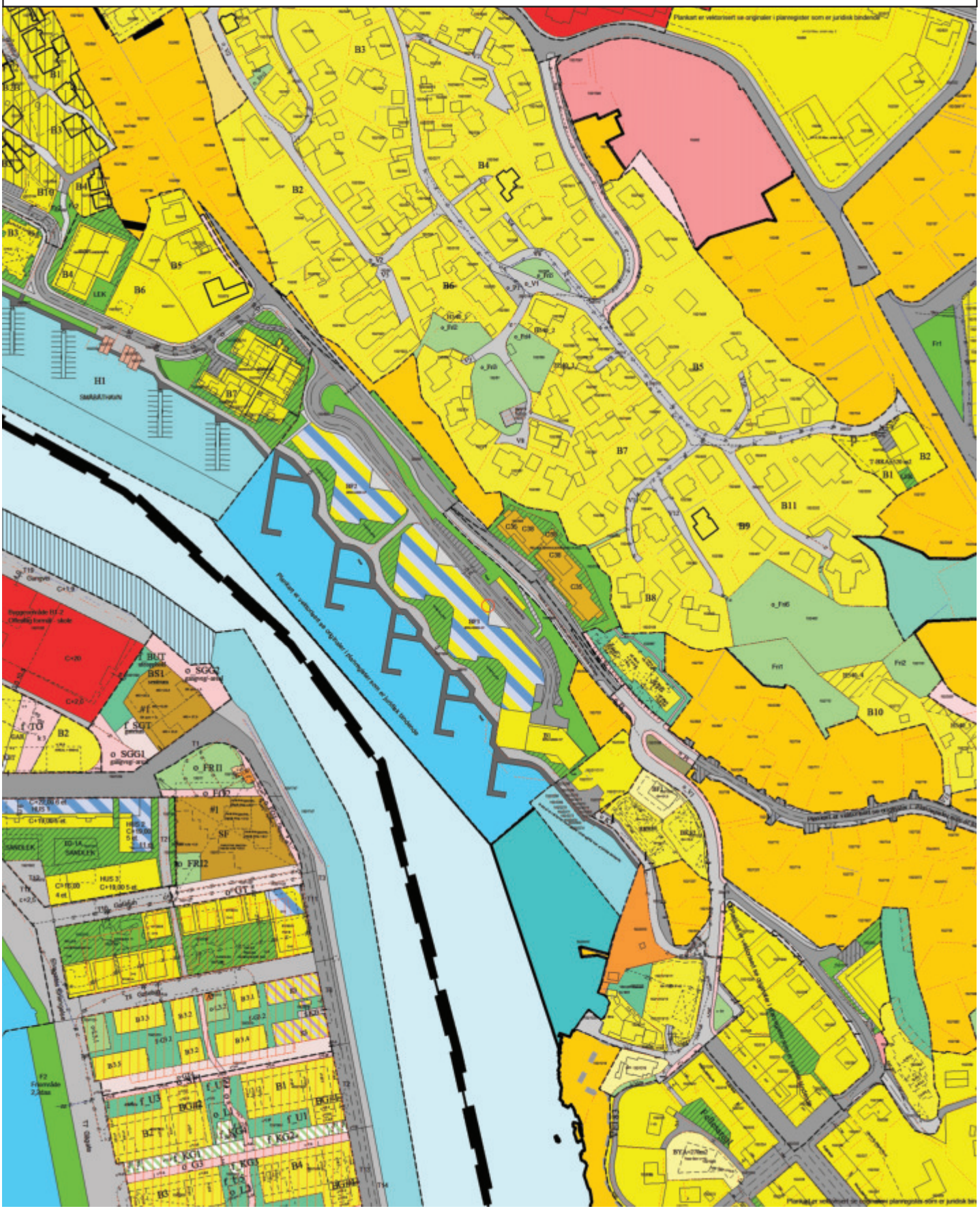
Dato: 08.11.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 529

ELVEBREDDEN SYD/ØST

Stadfestet 5.10.88

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
Trafikkområder
Friområder.

1. BYGGEOMRÅDER

I området skal oppføres boliger og forretningsbebyggelse med tilhørende parkeringsareal, samt garasjeanlegg etc.

Området kan utbygges med inntil 13.000 kvm. gulvflate til boligformål og 3.000 kvm. kontor/forretning og andre formål som nevnt nedenfor.

Lokaler til sosiale og kulturelle formål kan innredes med bygningsrådets samtykke.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder, lokaler for intelligensindustri, bankvirksomhet etc. tillates.

Det etableres et dekke over parkering og forretninger.

Over parkering bygges boliger. Over forretningsdel og gangvei anlegges torv. Boligene kan ha inntil 4 etasjer med tilbaketrukket 5.etasje, parkeringsetasje ikke medregnet.

Næringsbygg langs elvebredden kan ha 2 etasjer med tilbake-trukket 3. etg. Byggene skal ha max. gesimshøyde målt fra kai på 5,5 m.

Næringsbygg skal fortrinnsvis ha møneretning vinkelrett på elvebredden.

Samtlige bygg skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Enkelte pulttaksbygg kan tillates.

2.TRAFIKKOMRÅDE
I trafikkområdet skal det anlegges:
- kjøreveger m/fortau
- gang- og sykkelveger
- gatetun (atkomst-, parkerings- og lekegater)
- parkering
- torv
- småbåthavn

Parkering skal etableres på 1. etg. plan overdekket, ca. 250 p.plasser.

Forretninger skal ha 1 parkeringsplass pr. 50 kvm. brutto gulvareal. Boliger skal ha 1,5 parkeringsplass pr. bolig.

Det skal innreguleres offentlig gang- og sykkelveg og torv langs elvebredden.

På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjons-biler tillates. Videre kan gang- og sykkelvegen nyttes som atkomst til de ulike formål.

FELLESBESTEMMELSER
Før utbygging av et område kan igangsettes skal det for dette foreligge en reguleringsplan godkjent av bystyret.

Reguleringsplanen skal vise:
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveger
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

Bebyggelsens plassering i forhold til veg og annen bebyggelse er vist med byggegrenser.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Byplansjefen i Kristiansand

PLAN NR. 506

ELVEBREDDEN SYD/ØST, HØIVOLD BRYGGE
Stadfestet 28.10.1987 som sak nr.308

Reguleringsbestemmelser stdf. 5.10.1988 i forb. Med bebyggelsesplan er gjeldende:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det område som på plankartet er vist med følgende begrensning.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Fellesareal for flere eiendommer
5. Småbåthavn

1. BYGGEOMRÅDER

Boliger	B	I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
Boliger Forretninger Kontorer	BF	I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg. Forretninger, kontor- og serveringsvirksomhet kan innredes med bygningsrådets samtykke.

1.1 Boliger — I området B1 skal oppføres boligbebyggelse.

Område B1 — Tillatt bruksareal BRA = 2600 kvm. (inkl. overbygd sykkel- og gangvei/snuplass). Max 21. leiligheter

Reguleringsbestemmelser for område B1:

a) Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasade-, snitt- og plantegninger og situasjonsplan. Det skal framgå hvordan oppfylt/utgravd terreng er tenkt arrondert.

b) Bebyggelsen kan oppføres i 3-5 etasjer.

c) For området skal det avsettes 27 biloppstillingsplasser innenfor planområdet i privat fellesanlegg.
I tillegg avsettes 6 gjesteparkeringsplasser som offentlig trafikkområde.

1.2 Boliger/ forretninger/ kontorer

I områdene BF1, BF2 og BF3 skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende parkeringsanlegg, samt forretninger, kontorer og serveringsvirksomhet med bygningsrådets samtykke.

Område BF1 Tillatt bruksareal BRA = 800 kvm. (inkl. overbygd parkeringsanlegg).

Område BF2 Tillatt bruksareal BRA = 4300 kvm (inkl. overbygd parkeringsareal, derav max. 500 kvm. til forretnings-, kontor- og serverings-virksomhet.
Max 34 leiligheter.

Område BF3 Tillatt bruksareal BRA = 9900 kvm. (inkl. overbygd parkeringsareal) derav max. 500 kvm. til forretnings-, kontor- og serveringsvirksomhet
Max 78 leiligheter.

Reguleringsbestemmelser for områdene BF1, BF og BF3:

a) Ved byggemelding skal bygningenes beliggenhet i forhold til eksisterende terreng framgå av fasade-, snitt-, plantegninger samt situasjonsplan. Det skal fremgå hvordan oppfylt/utgravd terreng er tenkt arrondert.

b) Bebyggelsen kan oppføres i:

Område BF1 2-3 etasjer

Område BF2 2-6 etasjer

Område BF3 3-8 etasjer

c) For hvert område skal avsettes følgende biloppstillingsplasser, innenfor planen i privat fellesanlegg for:

Område BF1 10 biloppstillingsplasser

Område BF2 43 biloppstillingsplasser

Område BF3 98 biloppstillingsplasser

I tillegg avsettes følgende gjesteparkerings-plasser som offentlig trafikkområde for:

Område BF1 2 gjesteparkeringsplasser

Område BF2 9 gjesteparkeringsplasser

Område BF3 20 gjesteparkeringsplasser

For områdene BF2 og BF3 avsettes et 5 m bredt belte fra adkomstveiens reguleringsgrense til privat felles parkeringsformål.

Arealer under nedkjøringsrampe fra Kuholmsveien nyttes til parkering og tilknyttes adkomstvei gjennom tunnel under Kuholmsveien. Parkeringsarealer i område BF1 tilknyttes denne tunnel.

2. TRAFIKKOMRÅDER

Kuholmsveien klassifiseres som modifisert samlevei s2 med kjørebanebredde 6,25 m, fortau med bredde 2,5 m mot sydvest og til dels fortau med bredde 1,5 m mot nordøst. Byggegrense mot syd/vest 12,5 m fra senter vei.

I trafikkområdet skal det anlegges:

a) Kjørevei, dvs. modifisert adkomstvei A3 med kjørebanebredde 5,0 m og skulder/fortau med bredde 1,0/2,0 m på begge sider.
Direkte adkomst til eiendommene og parkeringsplasser tillates.
Arealer innenfor de i planen viste frisikt-soner kan disponeres av tomteeier, dog må beplantning og byggverk som forstøtningsmurer ha en høyde på max. 50 cm.

b) Gang-/sykkelvei langs Otra med reguleringsbredde 4,0m.
Syke-, brann, - flytte- og renovasjonsbiler tillates på gang-/sykkelvei.

c) Småbåthavn. Det kan anlegges småbåthavn som flytebrygger for planområdets beboere.

d) Gjesteparkeringsplasser.

3. FRIOMRÅDER Friområdet skal opparbeides som avskjerming mot veier og naboeiendommer.
Eksisterende vegetasjon søkes bevart.
Felles biloppstillingsplasser og boder kan anlegges i fjell, delvis under terreng.

4. FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER

Fellesarealet skal nyttes til:

- felles biloppstillingsplass/gårdsplass, delvis innsprengte i fjell.

felles tunnel under Kuholmsveien for adkomst til parkeringsarealer for byggeområdene BF1, BF2, BF3 OG B1.

- fellesareal mot Otra for rekreasjon og lek.

5. SMÅBÅTHAVN

Det anlegges småbåthavn med flytebrygger.

FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at planområdets bygninger får en harmonisk utforming. Bebyggelsen skal ha varierende høyder for bl.a. å sikre utsikt fra Kuholmsveien på enkelte steder.

b) Gjerder og forstøtningsmurer utførelse og høyde skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

d) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. Det pekes spesielt på vegetasjonsbegrensninger i de inntegnede frisiktsoner.

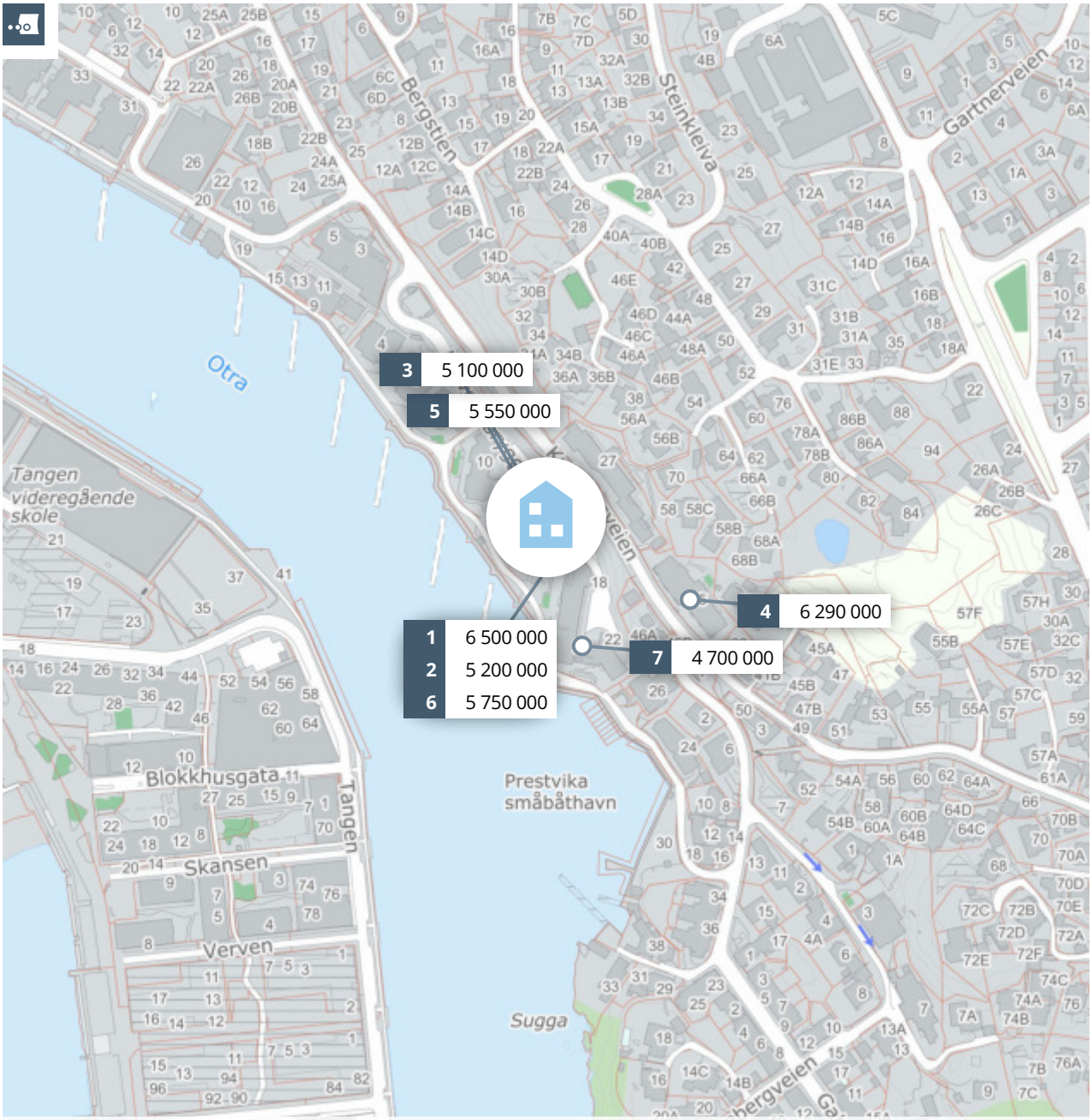
e) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

f) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens begrensning.

Kristiansand 10.03.1988
Revidert 17.06.1988

Godkjent av bystyret i Kr.sand 05.10.1988 som sak nr. 308.


TEGNFORKLARING:



Meglers verdivurdering

HØIVOLD BRYGGE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kristiansand den 16.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Åse Sædberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høivold brygge 14, 4631 KRISTIANSAND S

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 152 BNR 1952 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 4204 KRISTIANSAND GRUNNKRETS Hamreheia

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	75 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	70 m²
BRA	70 m²
Byggeår	1990

Fellesutgifter	2 571
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

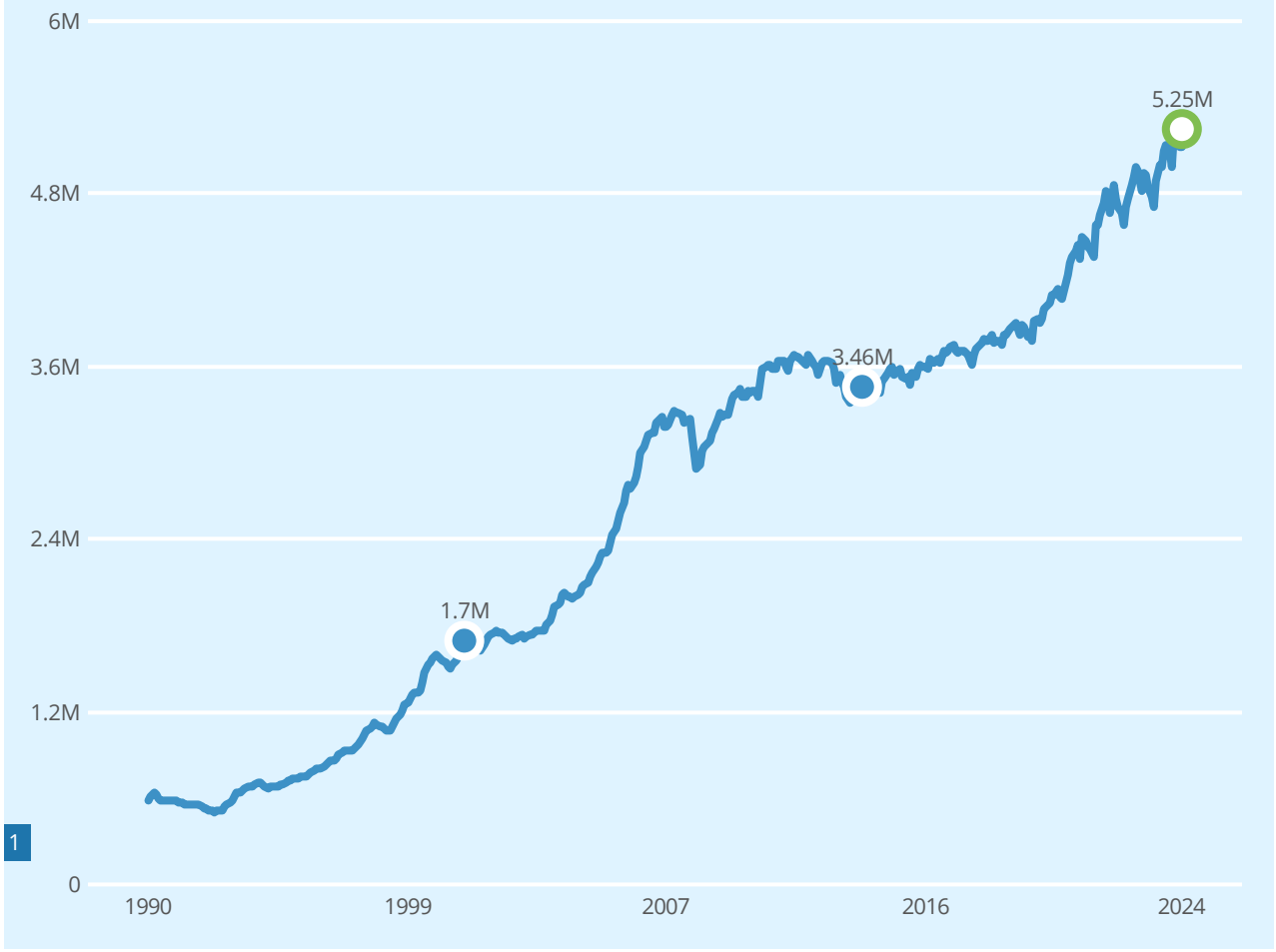
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høivold brygge 16 86 m²	1990	6. etg	2 sov	29.09.2023	7 490 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**75 581**
2	Høivold brygge 16 58 m²	1988	1. etg	1 sov	10.04.2024	4 990 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**89 655**
3	Høivold brygge 12 77 m²	1990	3. etg	2 sov	09.02.2023	4 650 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**66 234**
4	Kuholmsveien 35 76 m²	2014	3. etg	2 sov	13.04.2023	6 290 000	**6 290 000**	0	6 290 000	**82 763**
5	Høivold brygge 14 88 m²	1990	4. etg	2 sov	04.01.2024	5 490 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**63 068**
6	Høivold brygge 16 86 m²	1990	3. etg	3 sov	16.09.2024	5 890 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**66 860**
7	Høivold brygge 20 71 m²	1990	1. etg	1 sov	13.04.2023	4 750 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**66 197**

3-roms selveierleilighet på Høivold Brygge 14 - her bor en tilbaketrukket fra promenaden med egen skjermet markterrasse. Noen få trinn ned til fellesområder med brygge med badetrapp og fine bademuligheter. Leiligheten inneholder: Entre, 2 soverom, fliselagt dusjbad fra 2013, forstue/kontorplass og stue med åpent kjøkken fra Strai, nytt i 2011. Herfra er det utgang til markterrassen. Det medfølger en bod på samme plan som leiligheten. Felles parkering utenfor inngangspartiet. Det er kun en kort gangavstand til byen og også sjøen med strand og svaberg

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2014	22.05.2014	04.09.2014	3 480 000	3 460 000	0	3 460 000	
19.03.2007		19.03.2007	-	1 000 000	-	1 000 000	2
23.04.2001		23.04.2001	-	1 700 000	-	1 700 000	
01.10.1991		01.10.1991	-	650 000	-	650 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Hamreheia grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Hamreheia grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

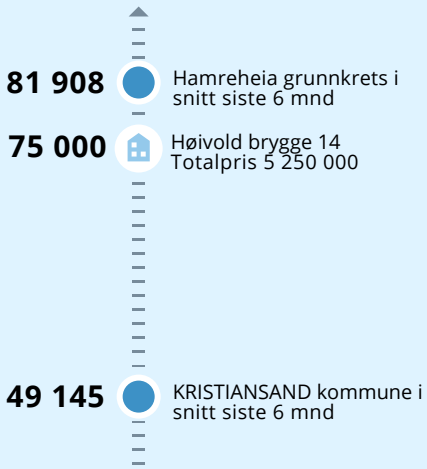


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Høivold brygge 14
Gnr. 152 Bnr. 1952 Snr. 18 i Kristiansand kommune

Oppdragsnummer:
131-24-0571

Meglerforetak: Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: / 90 68 84 94

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater