

Reise 8

Lillesand



Prisantydning: **kr 6 150 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Sørmegleren v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere Reise 8!



Pent opparbeidet tomt med flott lekeplass og beplantning

Innbydende og romslig selveierleilighet med fantastisk sjøutsikt. Stor terrasse. Parkeringskjeller.

OMRÅDE
Tingsaker

ADRESSE
Reise 8, 4790 LILLESAND

Prisantydning
kr 6 150 000,-

Omkostninger: **kr 167 540,-**
Totalpris: **kr 6 317 540,-**
Formuesverdi: **kr 1 267 731,-**
Eiendomskatt: **kr 4 087,-**
Fellesutgifter: **kr 5 084,-**

BRA-i: 150 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 155 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2017
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3291.6 m²



Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler

991 59 073
OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lillesand
Storgata 2D, 4792 Lillesand
37 26 84 00
sormegleren.no

REISE 8

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 42, bnr. 927, snr. 2
i Lillesand kommune.

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 40 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Leiligheten

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 150 m² Entré, bod, gang/garderobe, bad, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 og soverom 3.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m²

Parkeringskjeller

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i parkeringskjeller

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3291.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i et nyere boligområde. Boligen ligger like ved Tingsakerfjorden som byr på flere flotte badeplasser og strender samt bryggeanlegg.

Det er kort vei til Langedalstjønna med fine badeplasser i ferskvann og flotte turområder ved Flørenes.

Det er trygg gangvei med lite trafikk til Tingsakerskole og barnehage. Det er også en kort gåtur til Lillesand senter som byr på mange butikker og treningssenter.

Velkommen til et attraktivt sted å bo!

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

- Tingsaker skole (1-7 kl.) (0.8 km)

- Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) (3.5 km)

- Møglestu videregående skole (3.4 km)

Bygningssakkyndig

Henrik Løvdal

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.

Spyle knappen henger seg opp fra tid til annen, utbygger har byttet 2 ganger. Gjelder begge bad. Sprekk i 1 flis under toalettet.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.

Nytt arbeid i 2023 utført av faglært. Det ble satt inn ventiler over hovedsoverommets vinduer, dette er for lufting. Dette er utbedret av utbygger.

Hvilket firma utførte jobben? Skifjell. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja. kommer litt vann med stor nedbørsmengde og dette er under utbedring av utbygger.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja.

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

Det har vært luft i radiatorene i bygget. Er fikset.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

Nytt arbeid i 2022 utført av faglært.

Det er satt inn en ekstra pumpe til ventilasjonsanlegget.

Hvilket firma utførte jobben? Skifjell. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Nytt arbeid i 2022 utført av faglært.

Det er montert inn en ekstra vifte til ventilasjonsanlegget.

Hvilket firma utførte jobben? Skifjell. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ja.

Pågående sak sammen med utbygger.

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

Ja. Er en pågående reklamasjonssak med utbygger.

Innhold

En innholdsrik leilighet beliggende i 1. etasje. Leiligheten inneholder:

Entré/gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom og tre soverom.

Denne leiligheten kan blant annet by på:

- Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe og spisebord. Stuen har store vindusflater og en flott utsikt.
- Stilrent Strai-kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- Bad utstyrt med dusj, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
- Bad nr. 2 inneholder dusj, vegghengt toalett og servant.
- Tre soverom hvor hovedsoverommet har god plass til garderobeløsning.
- Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med god plass til flere møbelgrupper.
- Trappefri adkomst med heis ned til parkeringskjeller.
- Utvendige screens samt screens på terrasse.
- Oppgraderte hvitevarer og tregulv.
- Biloppstillingsplass i parkeringskjeller samt bod.
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til sjøen og flotte turområder.

Standard

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Henrik Løvdal den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet rett utenfor Lillesand sentrum. Utsikt til sjø og strand. Leiligheten er i god stand. Ingen vesentlige ting å melde. Egen bod i parkeringskjelleren. Sameiet vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes. Det er bare gjort innvendig befarings i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringsdagen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Utvendig:

PVC vinduer ok. 3-lags glass. Ytterdører fra byggetiden. Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.

Innvendig:

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på

en brukt bolig. Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik. Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje. Innvendige dører ok.

Våtrom:

Bad: Bad i fra byggetiden. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det trakk i fra ventil til ventilasjon. Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad/vaskerom: Bad/vaskerom i fra byggetiden. Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Fallforhold på gulvet i rommet er ok. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjett klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet. Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt. Det trakk i fra ventil til ventilasjon.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre

enn 6 V%. Tørt.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

Tekniske installasjoner:

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må

videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett. Balansert ventilasjon. Lufteventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.

Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere

rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget.

Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler. Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg. Felles røykvarslere i bygget. Det er sprinkelanlegg i boligen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Blomsterkasse på terrasse medfølger.

Tak hengt pynt på terrasse, reoler i begge boder, kjøleskap i bod og taklampe på kjøkken medfølger ikke.

Parkering

Parkeringsplass i parkeringskjeller. Gjesteparkering på felles tomt.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002046642

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har en pågående sak med utbygger.

Utklipp fra årsmøteprotokoll 30.04.2024: "10. Styret informerer: Styret har satt i gang arbeidet med å hente inn tilstandsrapport på byggene, da det er mye feil. Blant annet lekkasjer både på fellesområder og hos den enkelte, fukt og utfordringer knyttet til potensielt manglende lufting, membraner og beslag enkelte steder. Styret har kontaktet blikkenslager og takstmann. Skifjell ble kontaktet og en eventuell reklamasjon ble varslet. Styret er nå fokusert på å få bygningsmassen i orden, og ønsker å få inn takstmann så raskt som mulig. Pete og Ommund holder i dette. Beboere som ser potensielle skader eller liknende: Si ifra til styret!".

Styreleder opplyser at det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på bygget / feilene og at saken er tatt videre til utbygger. Rapporten som er utarbeidet er kun for styret / sameierne og kan ikke videreformidles. Interessenter anbefales å ta kontakt med styreleder Therese Nyhaven for mer informasjon om denne saken. E-post: styreleder@sameietreiseterrasse.no

Eventuelle kostnader som påløper den enkelte seksjonseier i den pågående saken mot utbygger er kjøpers risiko og ansvar

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens

regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisitet.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

ØKONOMI

Eiendomsskatt

Kr 4 087

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 1 267 731

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 070 922

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

149/3083

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, renovasjon, tv, internett, felles bygg forsikring, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 084

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Reise Terrasse

Organisasjonsnummer

917926182

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse. Innmelding Arendal Boligbyggelag kr. 500,-, påfølgende år koster medlemskapet kr. 380,- årlig. Faktureres direkte fra Arendal Boligbyggelag. Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6570

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4215/42/927/2:

17.12.2024 - Dokumentnr: 2380313 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

26.09.2016 - Dokumentnr: 872491 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 149/3083

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.02.2018. Ferdigattesten gjelder "Gnr 42 Bnr 35 Reise - Vedtak - Ferdigattest for oppføring av t leilighetsbygg med parkeringskjeller". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.02.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei og offentlig vann og avløp.

Veien inn fra Heldalsveien inn til Reise 8 er privat vei og holdes av "Skifjell invest AS" som er har hatt dette boligområdet fra start.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til "boligbebyggelse-blokkbebyggelse", tilhører reguleringsplan "detaljregulering - Reise boligområde - B7", datert 11.02.2015. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Delarealer:

Delareal: 316 kvm

Formål: Annet uteoppholdsareal

Feltnavn: f_AU1

Delareal: 24 kvm

Formål: Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn: f_GV2

Delareal: 186 kvm

Formål: Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn: f_GV1

Delareal: 25 kvm

Formål: Renovasjonsanlegg

Feltnavn: f_RA1

Delareal: 47 kvm

Formål: Annet uteoppholdsareal

Feltnavn: f_AU2

Delareal: 486 kvm

Formål: Parkeringsplasser

Feltnavn: f_P1

Delareal: 2 149 kvm

Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Feltnavn: Bk7

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Lillesand kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 6 150 000

Totalpris

Kr 6 317 540

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 153 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 167 540,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,10 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 106 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Kevin Rambharack Sonne Schou
Irene Gauslå

Oppdragsansvarlig

Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler
OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no
Tlf: 991 59 073

Ansvarlig megler

Ørjan Aas Nielsen
Eiendomsmegler
OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no
Tlf: 991 59 073

Sørmegleren AS, avd. Lillesand, Storgata 2D
4792 Lillesand
Tlf: 372 68 400
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.01.2025



Romslig stue med store vindusflater og en fantastisk utsikt



Det er en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til flere møbelgrupper



Stue



Stue



Romslig kjøkken med mye skap- og benkeplass



Innbydende kjøkken med integrerte hvitevarer



Kjøkken



Kjøkken



Stilrent bad utstyrt med dusj, vegghengt toalett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin



Bad



Bad nr. 2 utstyrt med dusj, veggengt toalett og servant med underskap



Bad



Romslig hovedsoverom med god plass til stor seng og garderobeskap



Fra hovedsoverommet har du også en flott utsikt



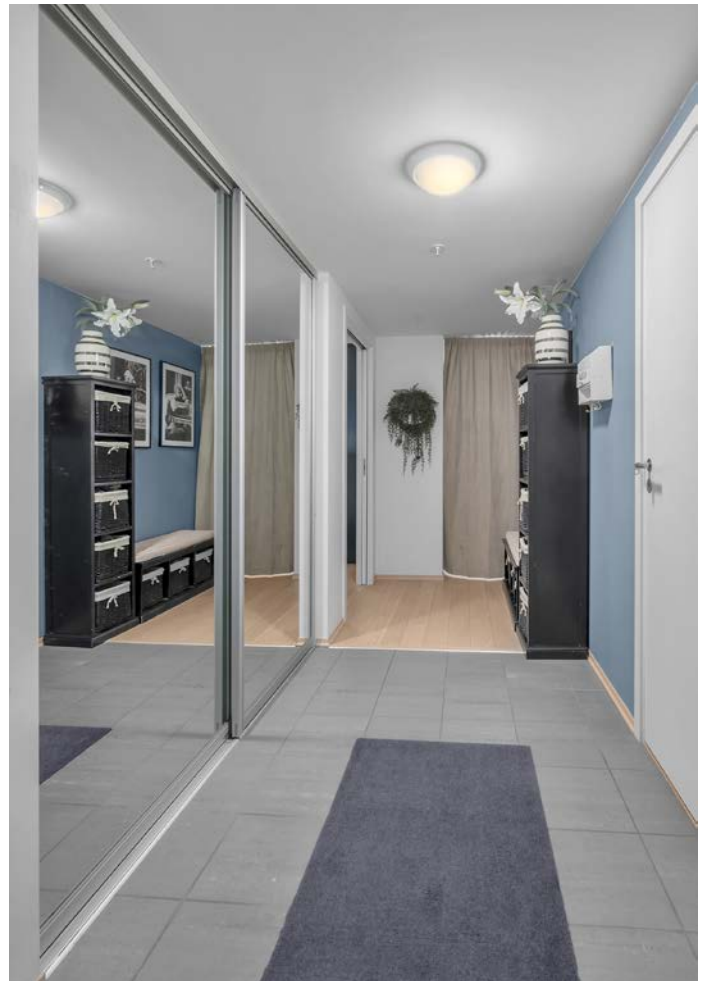
Soverom nr. 2



Soverom nr. 3



Flislagt entré som gir godt med oppbevaringsplass



Entré



Hall/gang



Pent opparbeidet terrasse med god plass til utemøblement - En fantastisk plass å nyte fine sommerdager



Romslig terrasse med god plass til utemøblement. Det er installert screens på terrasse



Fra leiligheten har du en fantastisk sjøutsikt



Pent opparbeidet tomt med flott lekeplass og beplantning



Sørmegleren v/ Ørjan Aas Nielsen har gleden av å presentere Reise 8!



 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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

Nabolagsprofil

Reise 8 - Nabolaget Tingsaker/Heldal - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|-----------------------|---------|
| Tingsaker | 15 min |
| Totalt 7 ulike linjer | |
| 1.2 km | |
| Gaupemyr fv. 420 | 22 min |
| Totalt 6 ulike linjer | |
| 1.7 km | |
| Kristiansand Kjevik | 27 min |
| Randøyane | 23.4 km |
| Linje 91 | |

Skoler

| | |
|-----------------------------------|--------|
| Tingsaker skole (1-7 kl.) | 11 min |
| 286 elever, 26 klasser | |
| 0.8 km | |
| Brentemoen skole (1-7 kl.) | 21 min |
| 147 elever, 14 klasser | |
| 1.5 km | |
| Lillesand ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min |
| 419 elever, 30 klasser | |
| 3.5 km | |
| Møglestu videregående skole | 5 min |
| 405 elever, 21 klasser | |
| 3.4 km | |
| Dahlske videregående skole | 13 min |
| 700 elever, 36 klasser | |
| 16.5 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|--------|
| Lillesand Tingsaker skole | 10 min |
| Meny Lillesand | 14 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

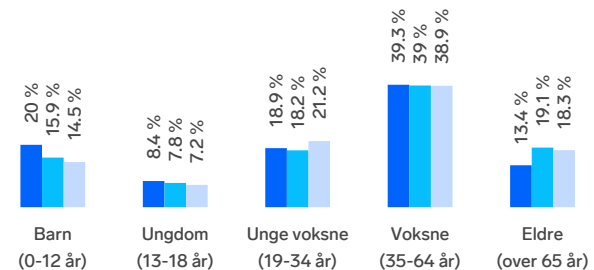
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|----------------------------------|--------|
| Avigo barnehage (1-5 år) | 2 min |
| 43 barn | |
| 0.8 km | |
| Bergstø barnehage (1-5 år) | 16 min |
| 32 barn | |
| 1.2 km | |
| Kaldvell naturbarnehage (0-5 år) | 5 min |
| 49 barn | |
| 3.5 km | |

Dagligvare

| | |
|---------------------|--------|
| Meny Lillesand | 13 min |
| Rema 1000 Tingsaker | 14 min |



Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

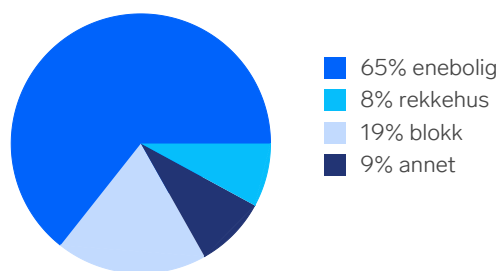
Trafikk
Lite trafikk 91/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

- | | |
|--|--------|
| Tingsaker terrasse nærmiljøanlegg Ballspill | 7 min |
| Tingsaker skole Aktivitetshall, ballspill | 12 min |
| Trend Trim Lillesand | 14 min |
| Fresh Fitness Lillesand | 14 min |

Boligmasse



«Hyggelige og greie naboer
pluss nærhet til sjøen»

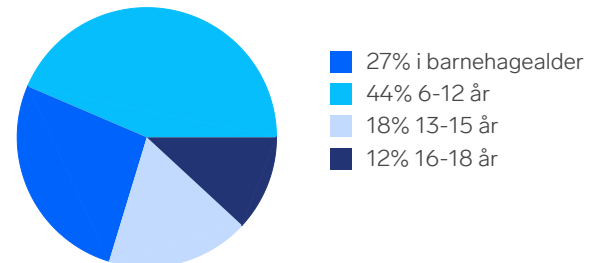
Sitat fra en lokalkjent



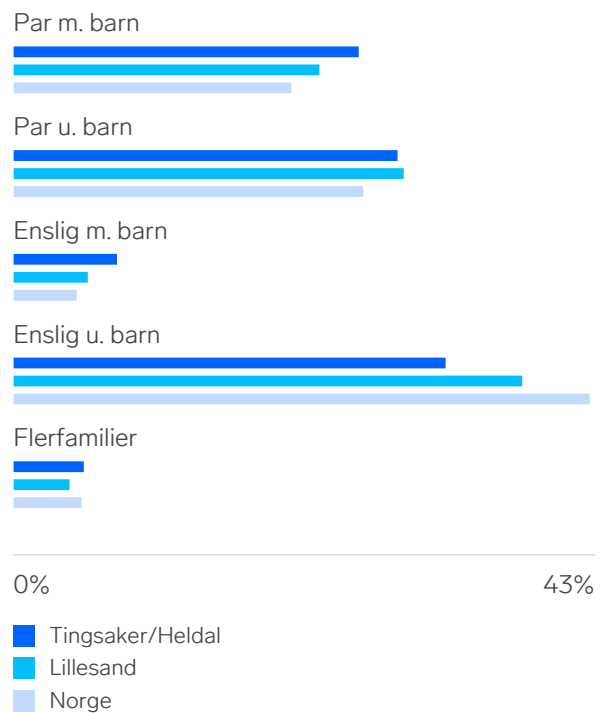
Varer/Tjenester

- | | |
|-----------------------|--------|
| Lillesand Senter | 16 min |
| Vitusapotek Lillesand | 22 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

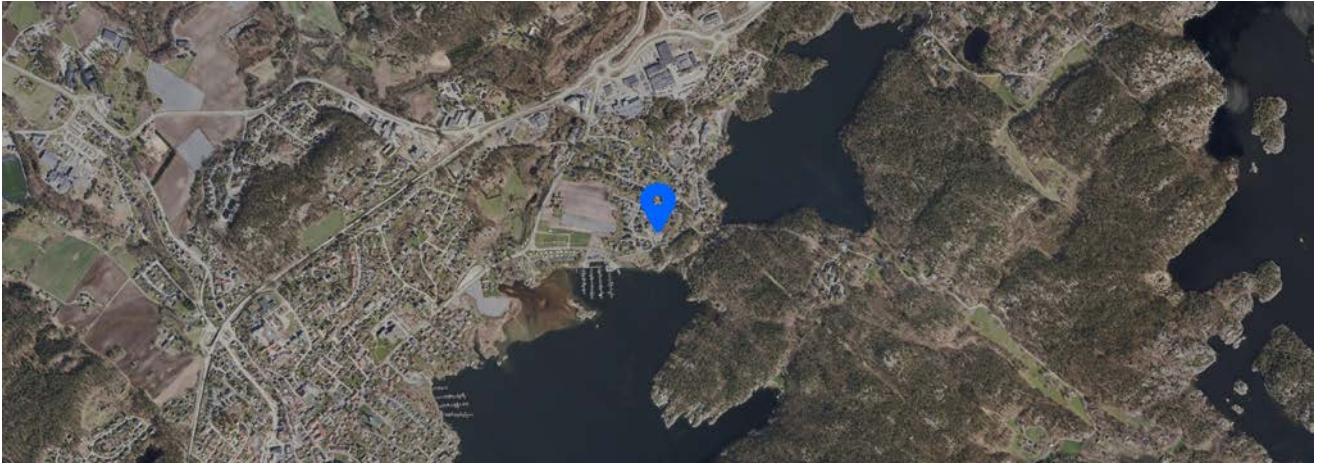


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 36% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Reise 8, 4790 LILLESAND

 LILLESAND kommune

 # gnr. 42, bnr. 927, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 20308-1914

Referansenummer: AR8551

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

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



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet rett utenfor Lillesand sentrum. Utsikt til sjø og strand.
Leiligheten er i god stand. Ingen vesentlige ting å melde.
Egen bod i parkeringskjelleren.

Sameiet vurderer når utvendig fasader må pusses opp eller byttes.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

PVC vinduer ok. 3-lags glass.
Ytterdører fra byggetiden.
Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.
Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere har ikke vesentlige retningsavvik.
Ut i fra byggetiden skal radonsperre ligge inne i gulvet i nederste etasje.
Innvendige dører ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i fra byggetiden.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Fallforhold på gulvet i rommet er ok.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.
Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i fra byggetiden.
Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand.
Fallforhold på gulvet i rommet er ok.
I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjett klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet.
Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.
Det er boret hull i motstående rom til våtrom.
Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.
Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringdagen.
Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv.
Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort.
Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.
Balansert ventilasjon. Lufterventiler er plassert i himlinger. Ventiler trekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.
Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver.
Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.
Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg.
Felles røykvarslere i bygget. Det er sprinkelanlegg i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

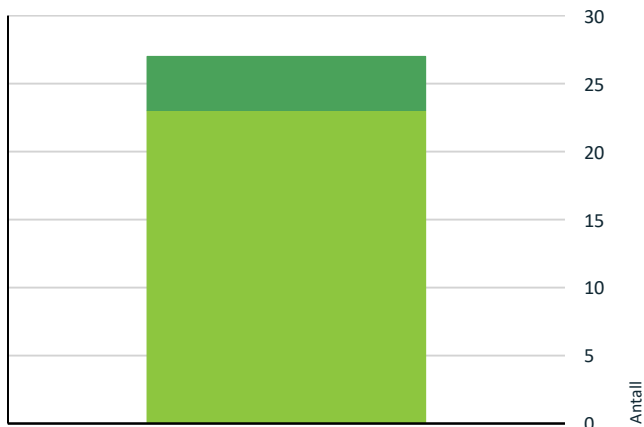
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2017

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

PVC vinduer ok. 3-lags glass.



TG 1 Dører

Ytterdører fra byggetiden.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i mur med rekkverk i glass og metall. Det er montert solskjerming på terrassen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater er vanlig vedlikeholdt. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong. Etasjeskiller har ikke vesentlige retningsavvik.



TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører ok.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

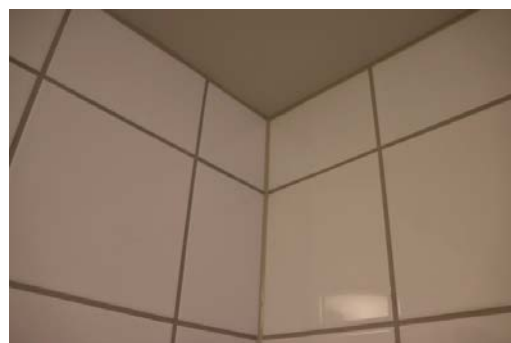
Bad i fra byggetiden.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

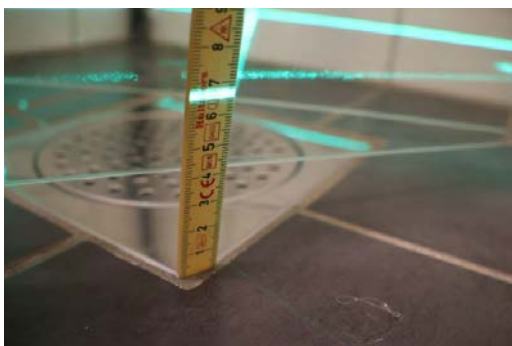


1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fallforhold på gulvet i rommet er ok.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.

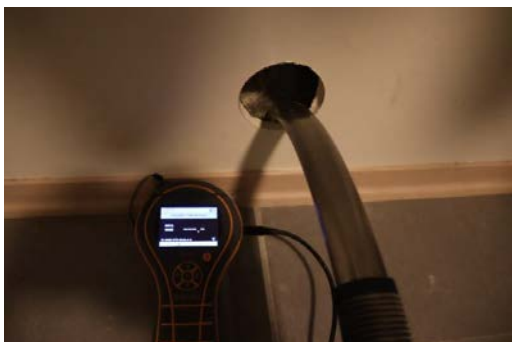


1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i fra byggetiden.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

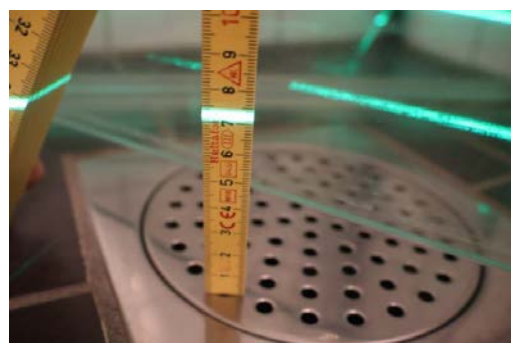
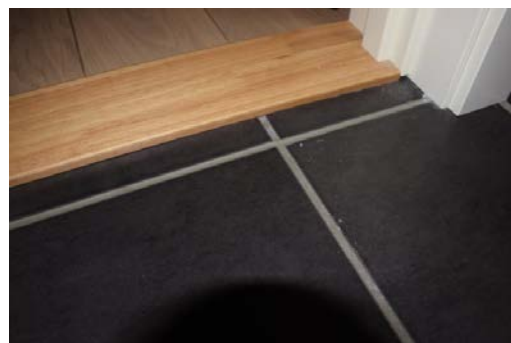
Fallforhold på gulvet i rommet er ok.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Slukmansjetten klemmes i klemring for å lage et "tett sjikt" mellom membran på gulvet og videre rør ned i gulvet.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Innredning og sanitærutstyr. Ok vedlikeholdt.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

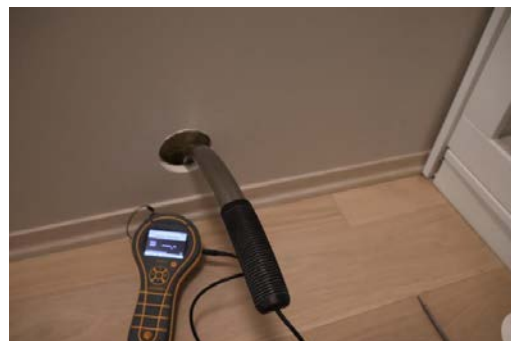
Det trakk i fra ventil til ventilasjon.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i ok stand. Vannstopp er koblet til kjøkken.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

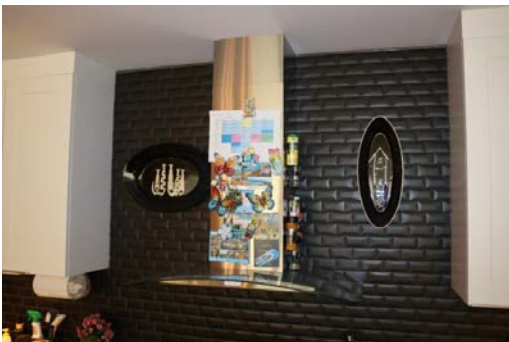
TG 1 Avtrekk

Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Luftventiler er plassert i himlinger. Ventilertrekker og blåser ut luft. Eier opplyser om at ventilasjonsanlegget blir regelmessig sjekket og byttet filter på.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran er i rør i rør skap. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast. Videre rør er skjult i vegg/gulv. Stakemulighet for avløpsanlegg og lufting av anlegg kan ikke sjekkes inne i leiligheten. Det må videre sjekkes i felles anlegg. Det er ikke gjort. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.



TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til 2 stk radiatorer og bad, bad/vaskerom gulver. Takstmann har ikke nok kompetanse til å vurdere rør i rør skap for vannbåren varme og større anlegg. Skal dette kontrollere må rørlegger sjekke anlegget. Takstmann har sjekket etter lekkasjer på synlige deler.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Felles røykvarslere i bygget. Det er sprinkelanlegg i boligen.

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



Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser om at sameiet har regelmessig kontroll av elektrisk anlegg.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

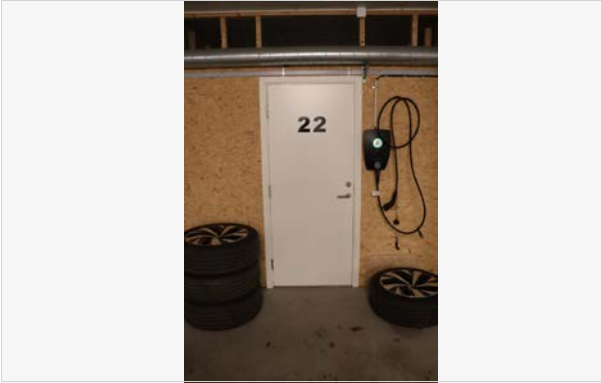
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

I følge eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod i kjelleren. Bodan er laget av mur og tre.
Bodan var brukt til lager på befaringsdagen. Synlige flater ok.

TG: 1.



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

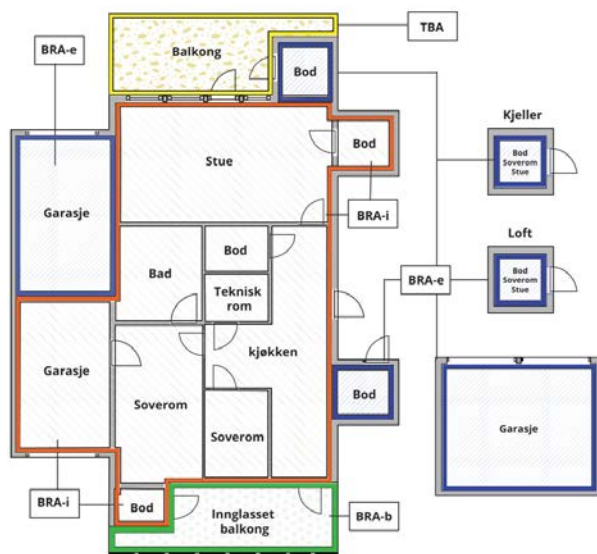
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1.etasje | 150 | | | 150 | 40 |
| SUM | 150 | | | | 40 |
| SUM BRA | 150 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje | Entré , Bod , Gang / garderobe, Bad , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | | |

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| SUM | | 5 | | | |
| SUM BRA | 5 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Bod som ikke er inne i boligen er s-rom på eldre arealmåling. På ny arealmåling er den BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 142 | 8 |
| Bod | 0 | 5 |

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|---------------|---------------|
| 12.11.2024 | Henrik Løvdal | Takstingeniør |
| | Irene Gauslå | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 4215 LILLESAND | 42 | 927 | | 2 | 0 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Reise 8

Hjemmelshaver

Gauslå Irene, Schou Kevin Rambharack Sonne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie litt bortforbi Lillesand sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 4 550 000 | 2020 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 10.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 12.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 11.11.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 22.02.2018 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 18.12.2014 | | 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR8551>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Reise 8, 4790 LILLESAND

10 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---------|-------------|--------------|
| Reise 8 | Reise 8 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

November 2020

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0002046642

Informasjon om selger

Hovedselger

Schou, Kevin Rambharack Sonne

Medselger

Gauslå, Irene

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Spyle knappen henger seg opp fra tid til annen, utbygger har byttet 2 ganger. Gjelder begge bad.
Spekk i 1 flis under toalettet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble satt inn ventiler over hoved soverommets vinduer, dette er for lufting. Dette er utbedret av utbygger.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skifjell

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kommer litt vann med stor nedbørmengde og dette er under utbedring av utbygger

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det har vært luft i radiatorene i bygget. Er fikset

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er satt inn en ekstra pumpe til ventilasjonsanlegget.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skifjell

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er montert inn en ekstra vifte til ventilasjonsanlegget

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skifjell

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Pågående sak sammen med utbygger

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Er en pågående reklamasjonssak med utbygger

Andre opplysninger



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94264656

Egenerklærings skjema

Name: **Gauslå, Irene**
Date: **2024-12-12**

Identification
 Gauslå, Irene

Name: **Schou, Kevin Rambharack**
Date: **2024-12-10**

Sonne
Identification
 Schou, Kevin Rambharack
Sonne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gauslå, Irene

12/12-2024

BANKID

Schou, Kevin Rambharack

14:09:08

BANKID

Sonne

10/12-2024

21:48:19

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 06.11.24 Side 1 av 2

| | | |
|------------------------------|--|---------------------------------|
| Sameiet Reise Terrasse | V³ r ref.: 173/2 | Fjdselsdato eier: 06.11.1975 |
| Reise 8 | Type: Tilknyttet Sameie | Fjdselsdato medeier: 12.02.1979 |
| 4790 LILLESAND | Eiere: Irene Gaus ³ , Kevin Schou | |
| Organisasjonsnr: 917 926 182 | Seksjonsnr: 2 | |

1: Felleskostnader

| | | |
|---|-------|-------|
| Tot. innv. m³ ned: | 5 476 | |
| Felleskostnader: Fellesutgifter | | 3 598 |
| Tilleggsytelser: TV og Internett avgift | | 928 |
| M³ ler: Tappevann Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (76 - 2) | | 450 |
| Radiatorvann Sameiet Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (75 - 2) | | 500 |

2: Registrerte endringer felleskostnader

| | | |
|---|------------------------|-------|
| Neste endring: 01.12.2024 | Tot. utg. i kr.: 5 084 | |
| Felleskostnader: Fellesutgifter | | 3 598 |
| Tilleggsytelser: TV og Internett avgift | | 536 |
| M³ ler: Tappevann Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (76 - 2) | | 450 |
| Radiatorvann Sameiet Reise Terrasse: Enhet: 173/2 (75 - 2) | | 500 |

3: Fellesgjeld

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Therese Nyhaven
Adresse: Reise 8
Postnr/-sted: 4790 LILLESAND
Telefon: Mob.: 99358028
E-post: tnyhaven@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.11.2024

| | | |
|----------------------|----------------|--|
| Utest³ ende saldo: 0 | | |
| Felleskostnader: 0 | Restanse: 0 | |
| Gebyr: 0 | Forskudd: 0 | |
| Rente: 0 | Overdekning: 0 | |

6: Ligning - 2023

| | | |
|----------------------|-------------|----------------------|
| | Gjeld: 0 | Andre inntekter: 538 |
| Annen formue: 17 898 | Utgifter: 0 | |

7: P³ lydende

| | |
|---------------|-----------------------|
| P³ lydende: | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 2 | Partialobligasjonsnr: |

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2016
G³ rds/bruksnr: 42/927 - seksjon:2
Bygningstype: Hnyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| Forsikret i: If Skadeforsikring | Polisenr: SP0002046642 |
|---------------------------------|------------------------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | |
|---|---------------------------------|--------------|
| Ferdigstillt: 01.07.2016 | Fjrst e innflytting: 15.09.2016 | SSBnr: H0102 |
| E tasje: | Oppvarmingstype: Uspesifisert | |
| Heis: Ja | | |
| Parkeringstype: Uspesifisert parkering () | | |
| System³ s: Ja | Antall rom: BRA | 149 |
| Husdyrhold: | Oppr. antall rom: | |
| Livslnp standard: Ja | Kategori: Leilighet | |
| Fasiliteter: | | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjørt: 06.11.24 Side 2 av 2

Sameiet Reise Terrasse

V³ r ref.: 173/2

Fjdselsdato eier: 06.11.1975

Reise 8

Type: Tilknyttet Sameie

Fjdselsdato medeier: 12.02.1979

4790 LILLESAND

Eiere: Irene Gaus^B, Kevin Schou

Organisasjonsnr: 917 926 182

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/internett-T-We-Telenor

Vedtekter for Eierseksjonssameiet

Reise Terrasse

Org.nr. 917926182

i medhold av Lov om Eierseksjoner
16. juni 2017

§ 1

NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn er: Sameiet Reise Terrasse. Sameiet består av 30 boligseksjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26. september 2016.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 42 bnr. 927 i Lillesand kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 3

BRUKEN AV BOLIGEN OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av den enkelte bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealer hører således hele bygningskroppen med vegger og tak eksklusive takterrasser.

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene, og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringssskap, er fellesanlegg. Det samme er utkastkanaler i ventilasjonssystemet fra hver enkelt seksjon til taket samt andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det

er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre sameiere unødige eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner i den enkelte seksjon skal meldes til styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet kan gi én eller flere seksjonseiere midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år, og fastsette nærmere reguleringer av denne eneretten. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

I sameiet finnes det 2 handicap parkeringsplasser i kjellergarasjen. Dersom noen har dette behovet, skal det byttes internt med seksjonert parkeringsplass eksklusive bod, hvor styret tildeler etter behov. Ledige plasser kan leies av beboere med 1 måned gjensidig oppsigelse til leiepris fastsatt av styret.

I sameiet finnes flere fellesrom i kjeller og i 1. etasje. Bruken av disse rom bestemmes av styret. Tekniske rom i kjeller er forbeholdt vaktmestertjenesten.

I sameiet finnes to trapperom på taket tilknyttet heissjakt og rømningsvei til taket. Seksjonert trapperom/trapp skal også fungere som rømningsvei og gi adgang til vedlikehold på taket. Ledig plass i trapperommene kan leies av beboere til lagringsformål men ikke som oppholdsrom. Beboere

med seksjonert takterrasse har fortrinnsrett til slik leie. Leieavtalen inngås med 6 måneder gjensidig oppsigelse til leiepris fastsatt av styret.

§ 4

FORDELING AV SAMEIETS KOSTNADER

Inntil alle eiere pr 6.3.2019 har gitt sin skriftlige tilslutning til ny fordelingsnøkkel som beskrevet nedenfor for Sameiets kostnader gjelder den praksis som er anvendt før vedtak om ny fordelingsnøkkel i sameiermøtet i 2019.

Fordeling av Sameiets kostnader skal foretas etter følgende hovedprinsipper og fordelingsnøkkel:

1. Et grunnbeløp som fordeles likt for samtlige seksjoner, som knytter seg til den enkelte seksjon eller som har lik nytte for alle seksjoner:
 - a. Vann/avløp abonnementsgebyr (Lillesand kommune)
 - b. Renovasjon (LiBiR)
 - c. Bredbånd/TV (Telenor)
 - d. ABBL årskontingent
 - e. Grunnbeløp for oppretthold av Sameiets tekniske anlegg samt andel av Agder Energi nettleie
 - f. Alarmkostnader
 - g. Vaktmestertjenester (lovpålagt egen- og internkontroll)
 - h. Lovpålagt periodisk tilsyn og sertifisering av heis- og brannslukningsutstyr
 - i. Styrehonorar
2. Kostnader som fordeles etter individuelt forbruk – innkreves ved månedlige å konto beløp og avstemmes hvert halvår:
 - a. Varmt tappevann
 - b. Varmtvann til oppvarming
3. Alle andre kostnader som ikke fremgår i pkt 1 og pkt 2 ovenfor fordeles etter eierbrøk, deriblant:
 - a. Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader (ABBL)
 - b. Lønnskostnader
 - c. Byggforsikring
 - d. Felles strøm og felles nettleie
 - e. Ekstraavgifter til styrearbeid og teknisk arbeid
 - f. Serviceavtaler unntatt vaktmestertjenester og lovpålagt egenkontroll
 - g. Renhold
 - h. Brøyting
 - i. Vann- og avløp etter m³ sats
 - j. Avsetning til vedlikeholdsfond
 - k. Forbruksvarer
 - l. Planlagt vedlikehold

Sameiets styre fastsetter til enhver tid gjeldende satser for alle kostnader. Senere reguleringer av sameiets kostnader skal skje etter samme vedtektsfestede fordelingsnøkkel for samtlige seksjoner. Innkreving av ekstraordinære kostnader

utover dette skal godkjennes av sameiermøtet med det stemmeflertall som er naturlig for kostnadens art.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale å konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes (BRA) areal.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på de enkelte sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og påkoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder kjellerboder. I dette inngår også renhold av innvendige flater på verandaer/terrasser.

Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameier skal vedlikeholde og stå for nødvendige reparasjoner av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ventilasjonsanlegg med kanaler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Sameier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk og takrenner på verandaer og terrasser. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

Sameier kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, trapperom og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. I dette inngår også utvendige terrasser og verandaer med utrustning slik bygningen opprinnelig ble levert. Vedlikehold av eventuelle utvendige modifikasjoner utført av seksjonseier påhviler seksjonseier. Vedlikeholdsansvar av takterrasser påhviler den enkelte seksjonseier som disponerer disse.

Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 FORSIKRING

Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for bygningen under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier etter sameiebrøken. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen, så vel som ansvarsforsikring.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av utvendige fastmonterte innretninger samt utvendig

solskjerming, endring av fasadekledning, innglassing av verandaer, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som ikke krever byggemelding og som er av betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 9 UTLEIE – EIERSKIFTE OG GEBYRER

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Seksjonseier er forpliktet til overfor leietaker eller kjøper av sin seksjon å opplyse om innholdet i Sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

For å dekke diverse administrasjon og slitasje ved flytting skal det betales et gebyr på 2 500,- til Sameiet. Flyttegebyret inndrives ved eierskifter og ved innflytting/utflytting av leieboere:

- Ved eierskifte kreves selger for 2500,-
- Ved fremleie kreves seksjonseier for 2500,-
- Ved fremleie fullt møblert kan seksjonseier søke styret skriftlig om redusert flyttegebyr på 1000,-

Grensen for korttidsutleie er inntil 60 døgn i året, inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre styremedlemmer og ett varamedlem som hver skal tjenestegjøre i to år. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrelederen skal velges særskilt blant de bestående tre styremedlemmene for en periode på ett år. Utskifting av mer enn halve styret ved hvert valg bør unngås. Varamedlem skal inviteres til å delta i alle styremøtene.

§ 11 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner, se § 31, rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, i vedtektene, i ordensreglene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.

Alt internt Styrearbeid skal være en fullkomment åpen og transparent prosess innad i Styret der alle styremedlemmer og vara til enhver tid har likt innsyn

og dokumentasjonsunderlag i all korrespondanse, saksbehandling og alle beslutninger.

Styret skal sørge for å dele relevant informasjon utad, som for eksempel referat fra Styremøter samt regelmessige infoskriv og kunngjøringer til eierne. Styret vurderer selv hvilken informasjon som ellers er relevant å dele med eierne.

Styret skal sørge for fortløpende digital arkivering, vedlikehold og sikkerhetskopi av Sameiets dokumentasjon og korrespondanse inkludert epost.

Styret skal sørge for revisjon og oppdatering av årshjulet, HMS & Brannbok og mønstringsliste for nødevakuering.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres Sameiet utad ved styreleder og ett styremedlem og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Hovednøkkelen (Masterkey) oppbevares på et trygt sted i sameiet, under styreleder og de øvrige styremedlemmers oppsyn. Nødetater har tilgang til egen hovednøkkel som er oppbevart i nøkkelsafe, og som brukes etter eget regelverk uten styrets oppsyn. Styrets hovednøkkel skal kun brukes i nødtilfeller, hvor eieren av seksjonen ikke umiddelbart kan nås, eller unntaksvis etter klar avtale og eventuelt skriftlig samtykke fra eieren av seksjonen, for eksempel tilsyn av brannvarslingsutstyr eller service av tekniske anlegg. Minst ett styremedlem må være tilstede ved bruk av styrets hovednøkkel.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag kunne realitetsbehandles må hovedinnholdet alltid være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene.

Sameiermøter skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Dersom to eller flere seksjoner eies av samme eier er slik eiers antall stemmer begrenset oppad til maksimum to stemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra familiemedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal undertegnes av møteleder og en sameier og holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15

VEDTAK PÅ SAMEIERMØTET

Alle beslutninger i sameiermøtet treffes med vanlig flertall av de avgitte stemmer, men det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene
- Endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16

REVISJON OG REGNSKAP

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Fra og med stiftelsesår 2016 er Sameiets revisor: Pricewaterhousecoopers AS Orgnr. 987009713.

§ 17

FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og andre funksjonærer slik som vaktmester og renholdspersonale.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Fra og med stiftelsesår 2016 er Sameiets forretningsfører: Arendal Boligbyggelag Orgnr. 954768465.

§ 18

MISLIGHOLD

Sameiers 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.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. Eierseksjonsloven.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i

forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM
EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, dog slik at vedtektsbestemmelser går foran loven.

Lillesand, 06 / 05 - 2024

Sign. Møteleder:

Tor Audun Danielsen



Sign. valgt sameie medlem:

Turid Erichsen



SAMEIET REISE TERRASSE

ORDENSREGLER

§ 1. Ro og orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. Alle beboere plikter å bidra til god orden i fellesområder og sørge for skånsom og forsvarlig bruk av fellesinnretninger.

§ 2. Musikk:

Radio, TV og musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager/helligdager eller offentlige høytidsdager og ikke mellom kl. 2100-0700 på vanlige hverdager eller etter kl 1900 på lørdager (jfr. også Lov om Helligdager og Helligdagsfred).

§ 4. Fellesarealer:

Røyking i innendørs fellesarealer er ikke tillatt. I oppgangene og foran inngangspartiet til leilighetene skal det ikke plasseres private gjenstander som for eksempel matter, klær, sko eller andre private gjenstander. Barnevogn og rullator e.l. foran inngangspartiet til leilighetene kan dog tillates i begrenset tid så lenge rømningsvei ikke blokkeres. Det er ikke tillatt med personlig utsmykking av fellesarealer. Eventuell plan for slik utsmykking skal forelegges styret og endelig godkjennes i Sameiermøtet. Av estetiske og praktiske grunner skal skilt på inngangsparti, postkasser og leilighetenes inngangsdører være ensartet. Utforming bestemmes av styret. Ved bruk av gjesterommet skal regler for leie av gjesterommet overholdes.

§ 5. Renhold:

Banking av tepper, risting av golvtepper og matter må ikke foretas fra veranda/terrasse eller vindu. Bruk av vann til for eksempel vask/spyling av veranda skal gjøres varsomt uten søl på underliggende veranda/terrasse. Ved tilsmussing av fellesområder forårsaket av beboer eller gjester skal beboer stå for nødvendig rengjøring omgående.

§ 6. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere. Det skal ikke settes avfall på verandaer/terrasser, i fellesområder eller i parkeringskjeller.

§ 7. Sikkerhet:

Beboer plikter å ta ansvar for de personer som beboer gir adgang til Sameiet og plikter å ivareta sikkerheten til disse. Alle adkomster til fellesområder skal til enhver tid holdes avlåst og adgang for uvedkommende ikke tillates. Enhver person som ønsker adgang til fellesområder, inkludert servicepersonell og håndverkere, skal henvende seg til et styremedlem eller vaktmester, eller til den som styret på forhånd bemyndiger ved hvert enkelt tilfelle. Ved tap av nøkler eller fjernkontroll e.l. til dører/porter skal styret underrettes umiddelbart. Rømningsveier, utganger, brannvarslere og slokningsmateriell må til enhver tid holdes tilgjengelig for bruk og må ikke blokkeres. Gjenstander på veranda/terrasse må om nødvendig sikres forsvarlig slik at de ikke kan falle, forårsake skade eller skape farlige situasjoner, særlig ved sterk vind eller når leiligheten ikke har ettersyn over lengre tid. Det er ikke tillatt å dumpe snø ned fra verandaer eller terrasser. Det er beboers plikt å overholde Sameiets branninstruks og dets bestemmelser om brannsikkerhet. Det er kun tillatt å lade batteri til bruk i kjøretøy eller redskap som f.eks. el-sykkel, el-sparkesykkel og liknende på hulle satt opp for dette nær inngangen til parkeringskjelleren, altså ikke i parkeringskjelleren ellers, i boder eller annet fellesareal. Det er kun tillatt å

lade mindre batterier i boden inntil 10 Ah kapasitet til håndverktøy og lignende. Ladeapparat skal frakobles strømmettet når det ikke er i bruk. Permanent bruk av strøm i boder er kun tillatt for fagmessig tilkoblet kjøleskap og dypfryser som det betales månedlig avgift for til Sameiet.

§ 8. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 9. Grilling:

Matlaging/grilling og fyring i utepeis utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Bruk av kull til grilling er ikke tillatt.

§ 10. Tørking/lufting av tøy:

På søndager/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§ 11. Eksteriørmessige innretninger:

Sameiet skal i størst mulig grad opprettholde en ensformet estetisk eksteriørmessig utforming. Enhver eksteriørmessig endring skal forhånds godkjennes av styret. Beboere kan ikke montere permanente eksteriørmessige innretninger som for eksempel egne parabol- eller radioantenner utendørs. Innretninger for utendørs sol- og vindskjerming skal tilfredsstillende Sameiets krav til utforming og bruk.

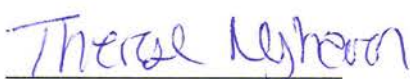
§ 12. Parkering:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass i garasjelegget og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt hverken ute eller i garasjelegg. Gjesteparkeringen er tiltenkt korttidsparkering for Sameiets gjester og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. Ved særlige behov kan Styret etter søknad utstede midlertidig tidsbegrenset parkeringsløyve på gjesteparkeringen eller annet utendørs fellesområde for eier/beboer/gjest. Slik løyve skal plasseres godt synlig i kjøretøyet. Gjester i gjesterommet gis parkeringsløyve på gjesteparkeringen for ett kjøretøy for oppholdets varighet. Det er ikke tillatt å bruke fellesområder eller parkeringskjeller til rengjøring/vask av bil eller annet med kjemikalier og såpemidler. Kortvarig spyling med vann og evt et mildt miljøvennlig såpemiddel utenfor garasjeporten er dog tillatt såfremt adkomsten ikke hindres unødige. Det er kun tillatt å lade elbil med veggmontert Zaptec ladeapparat og dertil hørende godkjent ladekabel (jfr. vedtak i Sameiermøte 2021: Det er ikke tillatt å lade el-bil eller andre elektriske kjøretøy i parkeringskjeller med mindre det er tilknyttet Sameiets elbil ladeanlegg).

§ 13. Leieforhold:

Ved leieforhold plikter utleier å sørge for at leietaker gjøres kjent med ordensreglene og vedtektene og forplikter seg til disse. Utleier plikter å holde styret underrettet om all forestående utleievirksomhet og om varighet, endringer og opphør av alle former for utleie.

Lillesand 6. mai 2024
Sameiet Reise Terrasse



Therese Nyhaven
Styreleder

Budsjett

| | Regnskap 31.10.23 | Regnskap 31.12.2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | 773 190 | 871 248 | 927 828 | 1 029 864 |
| Andre driftsinntekter | 408 444 | 928 820 | 463 640 | 489 260 |
| Sum inntekter | 1 181 634 | 1 800 068 | 1 391 468 | 1 519 124 |
| Drifts kostnader | | | | |
| Ljønnskostnader | 34 230 | 47 637 | 49 880 | 48 164 |
| Revisjonshonorar | 7 188 | 8 000 | 9 000 | 9 000 |
| i rskontigent boligbyggelag | 9 000 | 9 000 | 9 000 | 9 000 |
| Forretningsfjrrerhonorar bbl | 46 145 | 51 996 | 55 374 | 58 696 |
| Kommunale avgifter | 241 028 | 262 406 | 275 000 | 320 000 |
| Kabel-tv | 144 124 | 158 639 | 161 640 | 175 320 |
| Forsikring | 119 525 | 123 649 | 144 000 | 178 000 |
| Vedlikehold | 105 722 | 435 971 | 120 000 | 175 000 |
| Elektrisk energi | 192 995 | 307 261 | 296 000 | 270 140 |
| Andre driftskostnader | 168 229 | 182 002 | 246 574 | 299 088 |
| Sum driftskostnader | 1 068 185 | 1 586 561 | 1 366 468 | 1 542 408 |
| Driftsresultat | 113 448 | 213 507 | 25 000 | -23 284 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | 0 | 4 640 | 5 000 | 15 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | 0 | 4 640 | 5 000 | 15 000 |
| i rsresultat | 113 448 | 218 147 | 30 000 | -8 284 |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | 0 | 218 147 | 0 | 0 |
| Sum disponert | 0 | 218 147 | 0 | 0 |

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Therese Nyhaven
Styreleder

Sven Petter Jacobsen
Styremedlem

Jorunn d'verdal-Glastad
Styremedlem

Sameiet Reise Terrasse

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00
Sted: Vertikalen

Hilsen styret i
Sameiet Reise Terrasse.



Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Reise Terrasse tirsdag 30.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås

Forslag til vedtak: Som møteleder velges

1.2 Valg av sekretær/referent for dette årsmøtet

Som sekretær / referent foreslås

Forslag til vedtak: Som sekretær velges

1.3 Valg av protokollvitne

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder foreslås

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: XX seksjonseiere møtte og XX fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak: Saklisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Saken fremlegges årsmøtet av forslagsstiller T.A. Danielsen.

Et slikt vedtak krever kun alminnelig flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27).

Forslagsstillers vurdering:

Som jeg nevnte på årsmøtet i fjor, mener jeg at vi medlemmene må være villig til å gi styret et økt honorar, spesielt styrelederen. Det er en svært viktig oppgave som utføres, og som vi alle er tjent med gjøres av en av våre egne medlemmer.

Min erfaring er at de forskjellige styrelederne vi har hatt, har gjort en stor og regelmessig innsats for å ta opp og ordne store og små spørsmål, til beste for fellesskapet. Det er ingen enkel oppgave, og som vi vet, vil de aller, aller fleste ikke påta seg denne. Dersom vi skulle komme i en situasjon hvor ingen av våre medlemmer ønsker styrelederjobben, og kanskje heller ikke sekretærjobben, må vi få en styreleder utenfra. Ut fra det lille jeg har sjekket omkring dette, kan det da muligens fort bli snakk om opp mot kr. 100 000 bare for styrelederoppdraget.

Styrets kommentarer:

Lignende innspill om samme tema er innkommet fra Kristen og Anne June Reiersøl, som de selv kan redegjøre for i møtet. Deres innspill gjengis ikke her da forslaget til T.A. Danielsen vurderes å være dekkende.

Forslaget angir ikke hvordan økningen skal dekkes inn i budsjettet. Styret vil fraråde enhver netto økning av fellesutgifter i inneværende regnskapsår. Dersom det ikke foreslås en akseptabel løsning bør et eventuelt vedtak gis gyldighet først fra neste regnskapsår 2025.

Fra og med regnskapsåret 2024 økes honoraret til styret til kr. 60 000 med særlig tanke på å øke styreleders honorar. Styret avgjør selv den endelige fordelingen av summen ut fra en vurdering av arbeidsfordelingen til de forskjellige i styret. Dette avgjøres av årsmøtet som avholdes i 2025.

For 2024 foreslås samme honorar som i 2023.

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 13.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 13.000,-
Varamedlemmer honoreres med kr: 2.000,- hver

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Therese Nyhaven
Styremedlem, Sven Petter Jacobsen
Styremedlem, Jorunn Øverdal-Glastad
Varamedlem, Fikret Luckin

Therese Nyhaven, Sven Petter Jacobsen og Jorunn Øverdal-Glastad er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Turid Allis Erichsen og Lisen Foss

6.1 Valg av styreleder for ett år

Forslag til vedtak: Som styreleder for ett år foreslås: Therese Nyhaven

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Kirsten Flor Linboe
Som styremedlem for to år foreslås: Sada Majcic

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Inger Vollstad

Ernst Olsen

7. Vedtektsendring § 11 – Styrets Oppgaver

Vedtektsendring § 11 – Styrets Oppgaver

Et vedtak om slik endring krever 2/3 flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27)

Vedtektenes §11 tillegges bestemmelser for å presisere spesielt viktig ansvar og gjøremål, for derved å styrke likeens behandling og kontinuitet i Styrets arbeidsmåte.

§ 11 STYRETS OPPGAVER - følgende legges til:

Alt internt Styrearbeid skal være en fullkomment åpen og transparent prosess innad i Styret der alle styremedlemmer til enhver tid har likt innsyn og dokumentasjonsunderlag i all korrespondanse, saksbehandling og alle beslutninger.

Styret skal sørge for å dele relevant informasjon utad, som for eksempel referat fra Styremøter samt regelmessige infoskriv og kunngjøringer til eierne. Styret vurderer selv hvilken informasjon som ellers er relevant å dele med vara og med eierne.

Styret skal sørge for fortløpende digital arkivering, vedlikehold og sikkerhetskopi av Sameiets dokumentasjon og korrespondanse inkludert epost.

Styret skal sørge for revisjon og oppdatering av årshjulet, HMS & Brannbok og mønstringsliste for nødevakuering.

Nåværende vedtekter er vedlagt.

Forslag til vedtak: Forslag om vedtektsendring §11 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag om vedtektsendring §11 vedtas.

8. Endring i Ordensregler § 12 - Parkering

Endring i Ordensregler § 12 - Parkering

Et vedtak om slik endring krever kun alminnelig flertall (ref. Eierseksjonsloven §27)

Ordensreglenes §12 endres for ytterligere presisering av regler for gjesteparkeringen, samt Styrets rett til dispensering. Endringer i tilhørende avsnitt 1 og 2 vises i rød skrift:

§ 12 PARKERING - endringer i kursiv og understreket er foreslått lagt til:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass i garasjeanlegget og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt hverken ute eller i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen er kun tiltenkt korttidsparkering for Sameiets gjester og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. Ved særlige behov kan Styret etter søknad utstede midlertidig tidsbegrenset parkeringsløyve på gjesteparkeringen eller annet utendørs fellesområde for eier/beboer/gjest. Slik løyve skal plasseres godt synlig i kjøretøyet. Gjester i gjesterommet gis parkeringsløyve på gjesteparkeringen for ett kjøretøy for oppholdets varighet.

Nåværende ordensregler er vedlagt.

Forslag til vedtak: Forslag om endring av Ordensreglenes §12 vedtas.

Styrets innstilling: Forslag om endring av Ordensreglenes §12 vedtas.

9. Vaktmesterordning

Denne sak er innsendt innen fristen. Saken fremlegges årsmøtet av forslagsstiller Kristen og Anne June Reiersøl. Et slikt vedtak krever kun alminnelig flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27).

Forslagsstillers vurdering:

Det er ikke i dag ikke en fast vaktmester som beboere kan henvende seg til. Det bør være en beboer helst pensjonist som burde ha den jobben.

Forslag til fordeling mellom leilighetene:

Det er 30 leiligheter som det kan fordeles på, som kan fordeles på 52 uker eller 365 dager. Det blir 12,16 dager per leilighet eller m² fordeling som er gjort tidligere. Det er vel ikke alle som vil og kan utføre dette arbeidet. Så de som ikke ønsker bør kunne kjøpe seg fri med pris per dag eller m² fordeling. Det bør settes opp en godtgjørelse til vaktmester som dette kan fordeles ut ifra. Forslag til godtgjørelse til vaktmester 60000.-

Tar du 60000,- / 365 dager = 164,38 per dag. * 12,16 dager/ andel = 1998,90 .- per år for de som ikke kan bidra.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Godtgjørelse til vaktmesterordningen økes med kr 60000.-

Styrets kommentarer:

Forslaget angir ikke hvordan økningen skal dekkes inn i budsjettet. Styret vil fraråde enhver netto økning av fellesutgifter i inneværende regnskapsår.

Vaktmesterordningen har i alle år siden 2017 fungert slik at alle henvendelser om vaktmester saker rettes til styret som deretter sørger for videre saksbehandling. Sameiet har siden 2017 hatt en ekstern vaktmestertjeneste levert av 4Service som utfører alle de lovpålagte oppgavene. Likeledes har vi flere andre serviceavtaler som til sammen dekker behovet for teknisk egenkontroll og vedlikehold. Vi har også i størst mulig grad benyttet frivillig innsats av flere eiere i Sameiet til forefallende arbeid, som har bidratt til å holde kostnadene nede. Styret anbefaler å fortsette med denne ordningen så lenge det melder seg frivillige som ønsker og evner å bidra med sin tid og kompetanse.

Oppsummering: Her må årsmøtet bestemme hva de ønsker å gjøre - ta kostnaden med forbedret vaktmester ordning eller ikke.

Forslag til vedtak:

10. Styret informerer:

Styret har satt i gang arbeidet med å hente inn tilstandsrapport på byggene, da det er mye feil.

Styret informerer litt om dette arbeidet.

Forslag til vedtak: Dette er kun til informasjon

Årsmelding for Sameiet Reise Terrasse for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Therese Nyhaven, Reise 8
Styremedlem, Sven Petter Jacobsen, Reise 8
Styremedlem, Jorunn Øverdal-Glastad, Reise 10
Varamedlem, Fikret Luckin, Reise 10

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskap:
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 218 147,- i 2022 til kr 80 945,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 441 659,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Reise Terrasse

Styrets arbeid i perioden:

1 sameiermøte.

Det har blitt avholdt 5 styremøter i 2023.

Det ble gjennomført en dugnad ute i mai hvor det var godt oppmøte. Garasjen ble spylt noen uker etter dette.

Garasjen og nr.8 har fått byttet til LED lys. Nr. 10 hadde fra før.

Vinteren 23/24 var krevende med mye nedbør, her skal mange ha mye skryt for måkejobben som ble gjort. Det ble godt mottatt at det ble handlet inn snøfreser (jan 24).

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter fellesutgifter | | 927 828 | 871 248 | 927 828 |
| Inntekter a-konto | | 281 714 | 315 991 | 246 000 |
| Innbetalt tv og internett | | 172 800 | 161 640 | 161 640 |
| Andre innbetalinger | 1 | 73 333 | 451 189 | 56 000 |
| Sum inntekter | | 1 455 674 | 1 800 068 | 1 391 468 |
| Drifts kostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 34 230 | 47 637 | 49 880 |
| Revisjonshonorar | | 8 625 | 8 000 | 9 000 |
| ijrskontigent boligbyggelag | | 9 000 | 9 000 | 9 000 |
| Forretningsfjrrerhonorar bbl | | 55 374 | 51 996 | 55 374 |
| Kommunale avgifter | | 291 167 | 262 406 | 275 000 |
| Tv og internett utgifter | | 173 344 | 158 639 | 161 640 |
| Forsikring | | 143 430 | 123 649 | 144 000 |
| Vedlikehold | 3 | 184 478 | 435 971 | 120 000 |
| Elektrisk energi | | 284 285 | 307 261 | 296 000 |
| Andre driftskostnader | 4 | 203 635 | 182 002 | 246 574 |
| Sum driftskostnader | | 1 387 568 | 1 586 561 | 1 366 468 |
| Driftsresultat | | 68 106 | 213 507 | 25 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 12 839 | 4 640 | 5 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -12 839 | -4 640 | -5 000 |
| ijrresultat | | 80 945 | 218 147 | 30 000 |
| Overfjrrt opptjent egenkapital | | 80 945 | 218 147 | 0 |
| Sum disponert | | 80 945 | 218 147 | 0 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 5 461 | 561 |
| Andre fordringer | | 243 741 | 217 507 |
| Innest ³ ende p ³ driftskonto | | 510 055 | 400 945 |
| Sum omløpsmidler | | 759 257 | 619 012 |
| SUM EIENDELER | | 759 257 | 619 012 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.23 | Balanse 31.12.22 |
|--|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | 5 | 441 659 | 360 714 |
| Sum egenkapital | | 441 659 | 360 714 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 2 099 | 5 957 |
| Leverandørgjeld | | 314 770 | 250 383 |
| P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger | | 0 | 1 958 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 729 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 317 598 | 258 298 |
| Sum gjeld | | 317 598 | 258 298 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 759 257 | 619 012 |

Sameiet Reise Terrasse

Lillesand, 27.03.2024

Therese Nyhaven
Styreleder

Sven Petter Jacobsen
Styremedlem

Jorunn d verdal-Glastad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapspraksis for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger et vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fremmes og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

| | 2023 | 2022 |
|---|--------|---------|
| 3601 Leieinntekter p-plasser | 23 800 | 20 450 |
| 3608 Annen innbetaling | 9 600 | 20 700 |
| 3609 Andre inntekter | 14 100 | 395 839 |
| 3690 Andre leieinntekter | 11 933 | 9 200 |
| 3691 Gebyr vedrørende flytting | 7 500 | 5 000 |
| 3695 Leieinntekter utleie av festlokale og hybler | 6 400 | 0 |
| Sum | 73 333 | 451 189 |

Konto 3608 består av leie av fellesbod, konto 3609 består av leie trapperom, strøm for ekstra fryseboks/kjøleskap i bod og dugnad, konto 3690 består av EI-bil (Elaway).

Note 2 - Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|--------|--------|
| 5120 Ekstrahjelp | 0 | 12 000 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 0 | 1 716 |
| 5300 Styrehonorar | 30 000 | 28 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 5 679 |
| 5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger | 0 | 242 |
| Sum | 34 230 | 47 637 |

Sameiet har ingen faste ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|---------|---------|
| 6600 Forsikringskader | 0 | 10 000 |
| 6601 Vedlikehold Bygg | 30 134 | 22 643 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 74 437 | 10 749 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 25 634 | 29 873 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 16 901 | 3 272 |
| 6605 Vedlikehold Heis | 35 498 | 34 323 |
| 6606 Vedlikehold Garasjer | 1 875 | 20 762 |
| 6611 Per. vedlikehold Bygg | 0 | 34 625 |
| 6612 Per.vedlikehold Elektro | 0 | 269 725 |
| Sum | 184 478 | 435 971 |

Sameierne er forpliktet til å dekke inngående vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 6360 Renhold, sanit rartikler | 76 746 | 63 742 |
| 6619 Andre driftskostnader | 4 177 | 2 912 |
| 6620 Snrjydding | 15 938 | 7 500 |
| 6621 Alarmkostnader | 13 432 | 12 682 |
| 6720 Annen r dgivning | 17 813 | 29 375 |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre | 55 312 | 53 975 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 5 399 | 2 541 |
| 7720 i rsm te | 8 500 | 2 500 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 6 318 | 6 775 |
| Sum | 203 635 | 182 002 |

Note 5 - Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 360 714 | 142 567 |
| i rets resultat | 80 945 | 218 147 |
| Sum egenkapital 31.12 | 441 659 | 360 714 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Reise Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Reise Terrasse

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Therese Nyhaven (sign.) | 05.04.2024 |
| Styremedlem | Jorunn Øverdal-Glastad (sign.) | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Sven Petter Jacobsen (sign.) | 05.04.2024 |



Til årsmøtet i Sameiet Reise Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 27. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Budsjett

| | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 31.12.2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | 927 828 | 871 248 | 927 828 | 1 029 864 |
| Andre driftsinntekter | 542 164 | 928 820 | 463 640 | 489 260 |
| Sum inntekter | 1 469 992 | 1 800 068 | 1 391 468 | 1 519 124 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 34 230 | 47 637 | 49 880 | 48 164 |
| Revisjonshonorar | 8 625 | 8 000 | 9 000 | 9 000 |
| ijrskontigent boligbyggelag | 9 000 | 9 000 | 9 000 | 9 000 |
| Forretningsfjrrerhonorar bbl | 55 374 | 51 996 | 55 374 | 58 696 |
| Kommunale avgifter | 290 438 | 262 406 | 275 000 | 320 000 |
| Kabel-tv | 173 344 | 158 639 | 161 640 | 175 320 |
| Forsikring | 143 430 | 123 649 | 144 000 | 178 000 |
| Vedlikehold | 191 014 | 435 971 | 120 000 | 175 000 |
| Elektrisk energi | 287 851 | 307 261 | 296 000 | 270 140 |
| Andre driftskostnader | 204 446 | 182 002 | 246 574 | 299 088 |
| Sum driftskostnader | 1 397 753 | 1 586 561 | 1 366 468 | 1 542 408 |
| Driftsresultat | 72 239 | 213 507 | 25 000 | -23 284 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | 12 836 | 4 640 | 5 000 | 15 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | 12 836 | 4 640 | 5 000 | 15 000 |
| ijrsresultat | 85 075 | 218 147 | 30 000 | -8 284 |
| Overfjrt til/fra opptjent egenkapital | 0 | 218 147 | 0 | 0 |
| Sum disponert | 0 | 218 147 | 0 | 0 |

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Therese Nyhaven
Styreleder

Sven Petter Jacobsen
Styremedlem

Jorunn dverdal-Glastad
Styremedlem

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Reise Terrasse.

Tidspunkt: Tirsdag 21.03.2023 kl. 18:00
Sted: Horisonten

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte.
Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Reise Terrasse

Regler for fullmakter:

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Reise Terrasse tirsdag 21.03.2023

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær/referent for dette årsmøtet**
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling**
- 1.6 Godkjenning av sakliste**

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder Vigdis Helling honoreres med kr: 13.000,-
Styremedlem Berit Wennesland honoreres med kr: 13.000,-
Varamedlemmer honoreres med kr: 2.000,- hver

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Vigdis Helling
Styremedlem, Berit Wennesland
Varamedlem, Kevin Schou
Varamedlem, Andreas Haugen

Det skal velges styreleder, ett ekstra styremedlem og varamedlemmene er på valg.

6.1 Valg av styreledere for ett år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år velges: Vigdis Helling

6.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år velges: Therese Nyhaven

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Fikret Luckin

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

7. Endring i ordensreglene §12 Parkering og §7 Sikkerhet - innspill fra beboer

Det er nå installert el-billadere i sameiet, ordensreglene må derfor tilpasses dette.

Se eksisterende ordensregler vedlagt.

Under følger forslag til ny tekst i §12 Parkering og et tillegg i §7. Sikkerhet:

§ 12. Parkering:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt verken ute eller i garasjeanlegg. Gjesteparkeringen er tiltenkt korttidsparkering og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. Det er ikke tillatt å bruke fellesområder eller parkeringskjeller til rengjøring/vask av bil eller annet med kjemikalier og såpemidler. Kortvarig spyling med vann og evt et mildt miljøvennlig såpemiddel utenfor garasjeporten er dog tillatt såfremt adkomsten ikke hindres unødig.

Lading av elbiler

Det er kun tillatt å lade elbil med veggmontert Zaptec ladeapparat og dertil hørende godkjent ladekabel (jfr. vedtak i Sameiermøte 2021: Det er ikke tillatt å lade el-bil eller andre elektriske kjøretøy i parkeringskjeller med mindre det er tilknyttet Sameiets elbil ladeanlegg).

Tillegg til §7. Sikkerhet:

I parkeringskjeller og boder samt andre fellesareal er det ellers ikke tillatt å lade noen annen form for batteri til bruk i kjøretøy eller redskap som f.eks. el-sykel og elsparkesykkel og lignende. Det er kun tillatt å lade mindre batterier i boden inntil 10 Ah kapasitet til håndverktøy og lignende. Ladeapparat skal frakobles strømnettet når det ikke er i bruk. Permanent bruk av strøm i boder er kun tillatt for fagmessig tilkoblet kjøleskap og dypfryser som det betales månedlig avgift for til Sameiet.

Forslag til vedtak: Forslag til nye ordensregler vedtas.

Årsmelding for Sameiet Reise Terrasse for året 2022

Informasjon om året 2022

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Vigdis Helling, Reise 8
Styremedlem, Berit Wennesland, Reise 8
Varamedlem, Kevin Schou, Reise 8
Varamedlem, Andreas Haugen, Reise 8

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr - 68 552,- i 2021 til kr 218 147,- i 2022.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 360 714,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Reise Terrasse

Styrets arbeid i perioden:

Styret har hatt 5 styremøter i 2022.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2022

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter fellesutgifter | | 871 248 | 814 272 | 871 236 |
| Inntekter a-konto | | 315 991 | 270 891 | 246 000 |
| Innbetalt tv og internett | | 161 640 | 142 200 | 161 640 |
| Andre innbetalinger | 1 | 451 189 | 586 941 | 44 800 |
| Sum inntekter | | 1 800 068 | 1 814 304 | 1 323 676 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 47 637 | 49 315 | 49 316 |
| Revisjonshonorar | | 8 000 | 7 900 | 9 000 |
| ijrskontigent boligbyggelag | | 9 000 | 9 000 | 9 000 |
| Forretningsfjrrerhonorar bbl | | 51 996 | 50 724 | 51 944 |
| Kommunale avgifter | | 262 406 | 245 204 | 258 000 |
| Tv og internett utgifter | | 158 639 | 142 280 | 161 640 |
| Forsikring | | 123 649 | 82 436 | 124 000 |
| Vedlikehold | 3 | 435 971 | 596 458 | 107 000 |
| Elektrisk energi | | 307 261 | 328 438 | 296 000 |
| Andre driftskostnader | 4 | 182 002 | 371 643 | 218 276 |
| Sum driftskostnader | | 1 586 561 | 1 883 398 | 1 284 176 |
| Driftsresultat | | 213 507 | -69 094 | 39 500 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | | 4 640 | 542 | 500 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -4 640 | -542 | -500 |
| ijrsresultat | | 218 147 | -68 552 | 40 000 |
| Overfjrt opptjent egenkapital | | 218 147 | -68 552 | 0 |
| Sum disponert | | 218 147 | -68 552 | 0 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.22 | Balanse 31.12.21 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 561 | 2 809 |
| Andre fordringer | | 217 507 | 223 476 |
| Innest ³ ende p ³ driftskonto | | 400 945 | 266 865 |
| Sum omløpsmidler | | 619 012 | 493 150 |
| SUM EIENDELER | | 619 012 | 493 150 |

Balanse

| | Note | Balanse 31.12.22 | Balanse 31.12.21 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | 5 | 360 714 | 142 567 |
| Sum egenkapital | | 360 714 | 142 567 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 5 957 | 3 987 |
| Leverandørgjeld | | 250 383 | 269 748 |
| P ³ lyppt lynn, honorarer og feriepenger | | 1 958 | 1 958 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 74 890 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 258 298 | 350 583 |
| Sum gjeld | | 258 298 | 350 583 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 619 012 | 493 150 |

Sameiet Reise Terrasse

Lillesand, 18.02.2023

Vigdis Helling
Styreleder

Berit Wennesland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nøye ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter.

På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------|---------|---------|
| 3601 Leieinntekter p-plasser | 20 450 | 15 600 |
| 3608 Annen innbetaling | 20 700 | 15 200 |
| 3609 Andre inntekter | 395 839 | 539 441 |
| 3690 Andre leieinntekter | 9 200 | 9 200 |
| 3691 Gebyr vedrørende flytting | 5 000 | 7 500 |
| Sum | 451 189 | 586 941 |

Konto 3608 består av inntekter leie av bod, trapperom og strøm for ekstra fryseboks/kjøleskap i bod. Konto 3690 består av utleie gjesterom. Konto 3609 gjelder investeringskostnader + montering av energimålere.

Note 2 - Lønnskostnader

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|--------|--------|
| 5120 Ekstrahjelp | 12 000 | 12 000 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 1 716 | 1 440 |
| 5151 Feriepenger over 60 dager | 0 | 276 |
| 5210 Fri telefon | 0 | 4 000 |
| 5300 Styrehonorar | 28 000 | 26 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 5 679 | 5 357 |
| 5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger | 242 | 242 |
| Sum | 47 637 | 49 315 |

Sameiet har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------|---------|---------|
| 6600 Forsikringskader | 10 000 | 0 |
| 6601 Vedlikehold Bygg | 22 643 | 26 897 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 10 749 | 45 093 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 29 873 | 16 875 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 3 272 | 1 697 |
| 6605 Vedlikehold Heis | 34 323 | 28 265 |
| 6606 Vedlikehold Garasjer | 20 762 | 1 500 |
| 6611 Per. vedlikehold Bygg | 34 625 | 0 |
| 6612 Per.vedlikehold Elektro | 269 725 | 476 131 |
| Sum | 435 971 | 596 458 |

Sameierne er forpliktet til å dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|---------|---------|
| 6360 Renhold, sanitj artikler | 63 742 | 94 781 |
| 6619 Andre driftskostnader | 2 912 | 1 100 |
| 6620 Snjrydding | 7 500 | 9 375 |
| 6621 Alarmkostnader | 12 682 | 21 070 |
| 6720 Annen r³ dgivning | 29 375 | 191 222 |
| 6761 Vaktmestertjeneste andre | 53 975 | 45 840 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 2 541 | 0 |
| 7720 j rsmjtte | 2 500 | 2 500 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 6 775 | 5 755 |
| Sum | 182 002 | 371 643 |

Note 5 - Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital 01.01 | 142 567 | 211 119 |
| j rets resultat | 218 147 | -68 552 |
| Sum egenkapital 31.12 | 360 714 | 142 567 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Reise Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Reise Terrasse

| | | |
|-------------|--------------------------|------------|
| Styreleder | Vigdis Helling (sign.) | 22.02.2023 |
| Styremedlem | Berit Wennesland (sign.) | 22.02.2023 |

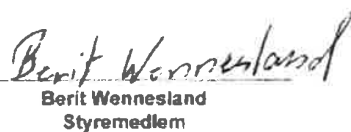
Budsjett

| | Regnskap 31.10.22 | Regnskap 31.12.2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|----------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | 726 040 | 814 272 | 871 236 | 927 828 |
| Andre driftsinntekter | 622 897 | 1 000 032 | 452 440 | 463 640 |
| Sum inntekter | 1 348 937 | 1 814 304 | 1 323 676 | 1 391 468 |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 47 637 | 49 315 | 49 316 | 49 880 |
| Revisjonshonorar | 6 667 | 7 900 | 9 000 | 9 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | 9 000 | 9 000 | 9 000 | 9 000 |
| Forretningsførerhonorar bbl | 43 330 | 50 724 | 51 944 | 55 374 |
| Kommunale avgifter | 204 167 | 245 204 | 258 000 | 275 000 |
| Kabel-tv | 131 699 | 142 280 | 161 640 | 161 640 |
| Forsikring | 103 041 | 82 436 | 124 000 | 144 000 |
| Vedlikehold | 200 952 | 596 458 | 107 000 | 120 000 |
| Elektrisk energi | 227 889 | 328 438 | 296 000 | 296 000 |
| Andre driftskostnader | 132 494 | 371 643 | 218 276 | 246 574 |
| Sum driftskostnader | 1 106 876 | 1 883 398 | 1 284 176 | 1 366 468 |
| Driftsresultat | 242 061 | -69 094 | 39 500 | 25 000 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | 0 | 542 | 500 | 5 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | 0 | 542 | 500 | 5 000 |
| Årsresultat | 242 061 | -68 552 | 40 000 | 30 000 |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | 0 | -68 552 | 0 | 0 |
| Sum disponert | 0 | -68 552 | 0 | 0 |

Godkjent budsjett:

30/10-2022


Vigdis Helling
Styreleder


Berit Wennesland
Styremedlem

BUDSJETT ÅR 2023**SAMEIET REISE TERRASSE****INNEKTER**

| LEILIGHETSOPPLYSNINGER | | | FELLES UTG PR MND | | BUDSJETT | |
|------------------------|--|--------|-------------------|-------|-----------|-----------|
| TYPE | S.nr | Antall | 2022 | 2023 | 2 022 | 2023 |
| Leilighet | 21, 25 | 2 | 1 924 | 2 049 | 46 176 | 49 176 |
| Leilighet | 8, 13, 19, 23, 27 | 5 | 2 112 | 2 249 | 126 720 | 134 940 |
| Leilighet | 9,14 | 2 | 2 139 | 2 278 | 51 336 | 54 672 |
| Leilighet | 4 | 1 | 2 194 | 2 337 | 26 328 | 28 044 |
| Leilighet | 7,12 | 2 | 2 221 | 2 365 | 53 304 | 56 760 |
| Leilighet | 3 | 1 | 2 261 | 2 408 | 27 132 | 28 896 |
| Leilighet | 18, 22, 26 | 3 | 2 302 | 2 452 | 82 872 | 88 272 |
| Leilighet | 20, 24, 28 | 3 | 2 436 | 2 594 | 87 696 | 93 384 |
| Leilighet | 1, 5, 10 | 3 | 2 532 | 2 696 | 91 152 | 97 056 |
| Leilighet | 17, 30 | 2 | 2 639 | 2811 | 63 336 | 67 464 |
| Leilighet | 15 | 1 | 2 829 | 3013 | 33 948 | 36 156 |
| Leilighet | 16 | 1 | 2 950 | 3142 | 35 400 | 37 704 |
| Leilighet | 6, 11 | 2 | 2 991 | 3185 | 71 784 | 76 440 |
| Leilighet | 2 | 1 | 3 044 | 3242 | 36 528 | 38 904 |
| Leilighet | 29 | 1 | 3 127 | 3330 | 37 524 | 39 960 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | Innbetalt for tv og internett (kr 449,-) | | | | 161 640 | 161 640 |
| | A-konto Tappevann og Radiatorvann) | | | | 246 600 | 246 000 |
| | Leieinntekter garasje | | | | 15 600 | 20 400 |
| | Annen innbetaling | | | | 12 000 | 11 000 |
| | Leieinntekter bod | | | | 7 200 | 9 600 |
| | Leieinntekter festlokaler og hybler | | | | 10 000 | 5 000 |
| | Inntekter vedrørende flytting | | | | | 10 000 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | SUM INNEKTER | | | | 1 324 276 | 1 391 468 |
| | | | | | | |
| | Finansinntekter : | | | | | |
| | | | | | | |
| | RENTEINNEKTER | | | | 500 | 5000 |
| | | | | | | |

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Reise Terrasse tirsdag 30.04.2024 kl. 19:00 - Vertikalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tor Audun Danielsen

1.2 Valg av sekretær/referent for dette årsmøtet

Vedtak:

Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Turid Allis Erichsen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

17 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes, men sak 4, budsjett ble flyttet til etter sak 9

Eget tellekorps ble opprettet: Jorunn Øverdal-Glastad og Egil Ditlef Dreessen ble valgt.

2. Årsmelding 2023

Styret hadde siden innkallingen ble produsert, oppdatert årsmeldingen, se ny tekst under:

Årsmelding for Sameiet Reise Terrasse for året 2023 Informasjon om året 2023

Ved årsmøtet 21.3. 2023 ble følgende valgt:

Styreleder for ett år, Vigdis Helling, Reise 8

Styremedlem, Therese Nyhaven, valgt for to år, Reise 8

Varamedlem, Fikret Luckin, valgt for to år, Reise 10

Styremedlemmet, Berit Wennesland, Reise 8, hadde ett år igjen av sin periode

Dessverre død Vigdis Helling brått den 22. 6. 2023 og Berit Wennesland ba om fritak på grunn av sykdom.

Et ekstraordinært årsmøte ble gjennomført digitalt i perioden 22.06.23 - 27.06.23. Der ble følgende

valgt som ny styreleder og medlemmer ut perioden:

Styreleder, Therese Nyhaven,

Styremedlem, Sven Petter Jacobsen, Reise 8,

Styremedlem, Jorunn Øverdal-Glastad, Reise 10,

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Revisjon: PWC

Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 218 147,- i 2022 til kr 80 945,- i 2023.

Boligselskapet har

frie disponible midler med kr 441 659,- som fremgår av årsregnskapet.

Styrets arbeid i perioden:

1 sameiermøte.

Det har blitt avholdt 5 styremøter i 2023. I tillegg har det nye styret i stor grad benyttet Teams,

Messenger og telefonsamtaler for å håndtere løpende saker.

Det ble gjennomført en dugnad ute i mai hvor det var godt oppmøte. Garasjen ble spylt noen uker etter dette.

Garasjen og nr. 8 har fått byttet til LED lys. Nr. 10 hadde fra før.

Vinteren 23/24 var krevende med mye nedbør, her skal mange ha mye skryt for måkejobben som ble gjort. Det ble godt mottatt at det ble handlet inn snøfreser (jan 24).

I tillegg har både Blomstergruppa og Vaktmester-gjengen gjort mye på eget initiativ i løpet av

året.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtak:

Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet vedtas under forutsetning av at vedtak i Sak 5 blir innarbeidet i det fremlagte budsjettet.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret - saken ble endret noe i forkant av møtet - under ser dere teksten som ble presentert for årsmøtet:

Saken fremlegges for årsmøtet av forslagsstiller T.A. Danielsen.

Et slikt vedtak krever kun alminnelig flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27).

Forslagsstillers vurdering:

Som jeg nevnte på årsmøtet i fjor, mener jeg at vi medlemmene må være villige til å gi styret et økt honorar, spesielt styrelederen. Det er en svært viktig oppgave som utføres, og som vi alle er tjent med gjøres av en av våre egne medlemmer.

Min erfaring er at de forskjellige styrelederne vi har hatt, har gjort en stor og regelmessig innsats for å ta opp og ordne store og små spørsmål, til beste for fellesskapet. Det er ingen enkel oppgave, og som vi vet, vil de aller, aller fleste ikke påta seg denne. Dersom vi skulle komme i en situasjon hvor ingen av våre medlemmer ønsker styrelederjobben, og kanskje heller ikke sekretærjobben, må vi få en styreleder utenfra. Ut fra det lille jeg har sjekket omkring dette, kan det da muligens fort bli snakk om opp mot kr. 100 000 bare for styrelederoppdraget.

Styrets kommentarer:

Lignende innspill om samme tema er innkommet fra Kristen og Anne June Reiersøl, som de selv kan redegjøre for i møtet. Deres innspill gjengis ikke her da forslaget til T.A. Danielsen vurderes å være dekkende.

Forslaget angir ikke hvordan økningen skal dekkes inn i budsjettet. Styret vil fraråde enhver netto økning av fellesutgifter i inneværende regnskapsår. Dersom det ikke foreslås en akseptabel løsning bør et eventuelt vedtak gis gyldighet først fra neste regnskapsår 2025.

FORSLAG TIL VEDTAK:

ALTERNATIV 1.

a) Fra og med regnskapsåret 2024 økes honoraret til styret til kr. 60 000 med særlig tanke på å øke styreleders honorar. Det sittende styre innstiller på en fordeling av beløpet basert på arbeidsfordelingen mellom styreleder/sekretær/styremedlem og varamedlem i løpet av året. Endelig vedtak gjøres av det nye styret.

b) For å dekke merkostnaden bes hver eier innbetale kr. 1 500 som en engangssum. ABBL sender faktura en av de nærmeste månedene.

c) Merkostnaden innarbeides i budsjett for senere år.

Forslag fremmes av Tor Audun Danielsen, Kristen og Anne June Reiersøl

ALTERNATIV 2.

Styrets forslag: For 2024 foreslås samme honorar som i 2023.

Vedtak:

Årsmøtet stemte ved skriftlig avstemming og Alternativ 1 fikk 15 mot 2 stemmer.

Følgende ble dermed vedtatt:

a) Fra og med regnskapsåret 2024 økes honoraret til styret til kr. 60 000 med særlig tanke på å øke styreleders honorar. Det sittende styre innstiller på en fordeling av beløpet basert på arbeidsfordelingen mellom styreleder/sekretær/styremedlem og varamedlem i løpet av året. Endelig vedtak gjøres av det nye styret.

b) For å dekke merkostnaden bes hver eier innbetale kr. 1 500 som en engangssum. Arendal Boligbyggelag

sender faktura en av de nærmeste månedene.

c) Merkostnaden innarbeides i budsjett for senere år.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for ett år

OBS: Oppdatert tekst på sak 6 ble gitt på årsmøte.

Her er ny tekst:

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har siden Sameiermøtet i juni bestått av:

Styreleder Therese Nyhaven

Sven Petter Jacobsen, styremedlem

Jorunn Øverdal-Glastad, styremedlem

Fikret Luckin, varamedlem

Styreleder så vel som Sven Petter Jacobsen og Jorunn Øverdal-Glastad står

på valg, mens Fikret Luckin har ett år igjen.

Valgkomitéen har bestått av Turid Allis Erichsen og Lisen Foss

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Therese Nyhaven

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Kirsten Flor Lindboe

Som styremedlem for to år velges: Sada Majcic

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité for de neste to år velges: Inger Vollstad og Ernst Olsen

7. Vedtektsendring § 11 – Styrets Oppgaver

Vedtektsendring § 11 – Styrets Oppgaver

Et vedtak om slik endring krever 2/3 flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27)

Vedtektenes §11 tillegges bestemmelser for å presisere spesielt viktig ansvar og gjøremål, for derved å styrke likeens behandling og kontinuitet i Styrets arbeidsmåte.

§ 11 STYRETS OPPGAVER - følgende legges til:

Alt internt Styrearbeid skal være en fullkomment åpen og transparent prosess innad i Styret der alle styremedlemmer og vara til enhver tid har likt innsyn og dokumentasjonsunderlag i all korrespondanse, saksbehandling og alle beslutninger.

Styret skal sørge for å dele relevant informasjon utad, som for eksempel referat fra Styremøter samt regelmessige infoskriv og kunngjøringer til eierne. Styret vurderer selv hvilken informasjon som ellers er relevant å dele med eierne.

Styret skal sørge for fortløpende digital arkivering, vedlikehold og sikkerhetskopier av Sameiets dokumentasjon og korrespondanse inkludert epost.

Styret skal sørge for revisjon og oppdatering av årshjulet, HMS & Brannbok og mønstringsliste for nødevakuering.

Vedtak:

§ 11 STYRETS OPPGAVER - følgende legges til:

Alt internt Styrearbeid skal være en fullkomment åpen og transparent prosess innad i Styret der alle styremedlemmer og vara til enhver tid har likt innsyn og dokumentasjonsunderlag i all korrespondanse, saksbehandling og alle beslutninger.

Styret skal sørge for å dele relevant informasjon utad, som for eksempel referat fra Styremøter samt regelmessige infoskriv og kunngjøringer til eierne. Styret vurderer selv hvilken informasjon som ellers er relevant å dele med eierne.

Styret skal sørge for fortløpende digital arkivering, vedlikehold og sikkerhetskopier av Sameiets dokumentasjon og korrespondanse inkludert epost.

Styret skal sørge for revisjon og oppdatering av årshjulet, HMS & Brannbok og mønstringsliste for nødevakuering.

Enstemmig vedtatt.

8. Endring i Ordensregler § 12 - Parkering

Endring i Ordensregler § 12 - Parkering

Et vedtak om slik endring krever kun alminnelig flertall (ref. Eierseksjonsloven §27)

Ordensreglenes §12 endres for ytterligere presisering av regler for gjesteparkeringen, samt Styrets rett til dispensering. Endringer i tilhørende avsnitt 1 og 2 vises med understrekning:

§ 12 PARKERING - endringer i kursiv og understreket er foreslått lagt til:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass i *garasjeanlegget* og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt hverken ute eller i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen er *kun* tiltenkt korttidsparkering *for Sameiets gjester* og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. *Ved særlige behov kan Styret etter søknad utstede midlertidig tidsbegrenset parkeringsløyve på gjesteparkeringen eller annet utendørs fellesområde for eier/beboer/gjest. Slik løyve skal plasseres godt synlig i kjøretøyet. Gjester i gjesterommet gis parkeringsløyve på gjesteparkeringen for ett kjøretøy for oppholdets varighet.*

Vedtak:

§ 12 PARKERING - endringer i kursiv og understreket legges til:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass i *garasjeanlegget* og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt hverken ute eller i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen er *kun* tiltenkt korttidsparkering *for Sameiets gjester* og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. *Ved særlige behov kan Styret etter søknad utstede midlertidig tidsbegrenset parkeringsløyve på gjesteparkeringen eller annet utendørs fellesområde for eier/beboer/gjest. Slik løyve skal plasseres godt synlig i kjøretøyet. Gjester i gjesterommet gis parkeringsløyve på gjesteparkeringen for ett kjøretøy for oppholdets varighet.*

Enstemmig vedtatt,

9. Vaktmesterordning

Denne sak er innsendt innen fristen. Saken fremlegges årsmøtet av forslagsstiller Kristen og Anne June Reiersøl. Et slikt vedtak krever kun alminnelig flertall i Sameiermøtet (ref. Eierseksjonsloven §27).

Forslagsstillers vurdering:

Det er ikke i dag ikke en fast vaktmester som beboere kan henvende seg til. Det bør være en beboer helst pensjonist som burde ha den jobben.

Forslag til fordeling mellom leilighetene:

Det er 30 leiligheter som det kan fordeles på, som kan fordeles på 52 uker eller 365 dager. Det blir 12,16 dager per leilighet eller m² fordeling som er gjort tidligere. Det er vel ikke alle som vil og kan utføre dette arbeidet. Så de som ikke ønsker bør kunne kjøpe seg fri med pris per dag eller m² fordeling. Det bør settes opp en godtgjørelse til vaktmester som dette kan fordeles ut ifra. Forslag til godtgjørelse til vaktmester 60000.-

Tar du 60000,- / 365 dager = 164,38 per dag. * 12,16 dager/ andel = 1998,90 .- per år for de som ikke kan bidra.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Godtgjørelse til vaktmesterordningen økes med kr 60000.-

Styrets kommentarer:

Forslaget angir ikke hvordan økningen skal dekkes inn i budsjettet. Styret vil fraråde enhver netto økning av fellesutgifter i inneværende regnskapsår.

Vaktmesterordningen har i alle år siden 2017 fungert slik at alle henvendelser om vaktmester saker rettes til styret som deretter sørger for videre saksbehandling. Sameiet har siden 2017 hatt en ekstern vaktmestertjeneste levert av 4Service som utfører alle de lovpålagte oppgavene. Likeledes har vi flere andre serviceavtaler som til sammen dekker behovet for teknisk egenkontroll og vedlikehold. Vi har også i størst mulig grad benyttet frivillig innsats av flere eiere i Sameiet til forefallende arbeid, som har bidratt til å holde kostnadene nede. Styret anbefaler å fortsette med denne ordningen så lenge det melder seg frivillige som ønsker og evner å bidra med sin tid og kompetanse.

Oppsummering: Her må årsmøtet bestemme hva de ønsker å gjøre - ta kostnaden med forbedret vaktmester ordning eller ikke.

Innspill som kom under møtet: Viktig å kartlegge oppgaver, kanskje sette ned en gruppe som har ansvar, 4-5 stk?

Spørsmål fra salen: mulig med frivillig innbetaling i forbindelse med dugnad som en ikke har mulighet for å delta i? Mulig pengene kan gå til blomsterkomiteen? Kan evt. en VIPPS-konto etableres? Lise fra Arendal BBL undersøker med regnskapsfører og oppdaterer styret som eventuelt tar dette videre.

Vedtak:

Styret vurderer saken på bakgrunn av innspill før og under årsmøtet og kommer tilbake til saken.

Enstemmig vedtatt

10. Styret informerer:

Styret har satt i gang arbeidet med å hente inn tilstandsrapport på byggene, da det er mye feil.

Blant annet lekkasjer både på fellesområder og hos den enkelte, fukt og utfordringer knyttet til potensielt manglende lufting, membraner og beslag enkelte steder. Styret har kontaktet blikkenslager og takstmann. Skifjell ble kontaktet og en eventuell reklamasjon ble varslet. Styret er nå fokusert på å få bygningsmassen i orden, og ønsker å få inn takstmann så raskt som mulig. Pete og Ommund holder i dette.

Beboere som ser potensielle skader eller liknende: Si ifra til styret!

Minner om at sameiet har div utstyr som kan disponeres av beboere, blant annet: Støvsuger til bruk i garasjen, høytrykkspyler med terrassevasker. OBS husk å vise hensyn ved bruk av utstyret, ref husordensreglene.

Utstyr til dugnaden 4 mai står på parkeringsplassen til nr 12.

Beboer har opplevd at belegg nederst på rekkverk blir hvitt, styret er nå informert om dette.

Vedtak:

Dette er kun til informasjon

Protokoll for Sameiet Reise Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Tor Audun Danielsen (sign.) | 03.05.2024 |
| Sekretær | Lise Bakke Upsahl (sign.) | 03.05.2024 |
| Protokollvitne | Turid Allis Erichsen (sign.) | 04.05.2024 |



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier boret til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysing der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyrøgen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 054 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Annonsefrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år av gangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginfor rapportens punkt **1 : Felleskostnader**. Hvis forsikringselskapet byttes ut er det en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.



Arendal Boligbyggelag
Malmbyggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 054 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag



Oversikt over gebyrer

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Forhåndsavklaring forkjøpsrett: | kr. 7.882,- |
| Benytte forkjøpsretten: | kr. 7.882,- |
| Eierskiftegebyr borettslag: | kr. 6.385,- |
| Eierskiftegebyr sameier: | kr. 6.385,- |
| Innmelding Arendal Boligbyggelag: | kr. 500,- |

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2024
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Reise Terrasse tirsdag 21.03.2023 kl. 18:00 - Horisonten.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Tor Audun Danielsen

1.2 Valg av sekretær/referent for dette årsmøtet

Vedtak:

Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Turid Allis Erichsen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

17 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes med en endring i rekkefølgen på sak nr 6.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

Se informasjon fra styret vedlagt.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder Vigdis Helling honoreres med kr: 13.000,-
Styremedlem Berit Wennesland honoreres med kr: 13.000,-
Varamedlemmer honoreres med kr: 2.000,- hver

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Therese Nyhaven

6.2 Valg av varamedlem for to år

Vedtak:

Som varamedlem for to år: Fikret Luckin

6.3 Valg av styreledere for ett år

Vedtak:

Som styreleder for ett år velges: Vigdis Helling

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité: Turid Allis Erichsen og Lisen Foss

7. Endring i ordensreglene §12 Parkering og §7 Sikkerhet - innspill fra beboer

Det er nå installert el-billadere i sameiet, ordensreglene må derfor tilpasses dette.

Under følger forslag til ny tekst

§ 12. Parkering:

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering og av-/på lasting av kjøretøy med motor i gang er ikke tillatt verken ute eller i garasjeanlegg. Gjesteparkeringen er tiltenkt korttidsparkering og skal ikke beslaglegges av samme gjest over lengre tidsrom. Det er ikke tillatt å bruke fellesområder eller parkeringskjeller til rengjøring/vask av bil eller annet med kjemikalier og såpemidler. Kortvarig spyling med vann og evt et mildt miljøvennlig såpemiddel utenfor garasjeporten er dog tillatt såfremt adkomsten ikke hindres unødige.

Lading av elbiler

Det er kun tillatt å lade elbil med veggmontert Zaptec ladeapparat og dertil hørende godkjent ladekabel (jfr. vedtak i Sameiermøte 2021: Det er ikke tillatt å lade el-bil eller andre elektriske kjøretøy i parkeringskjeller med mindre det er tilknyttet Sameiets elbil ladeanlegg).

Tillegg til §7. Sikkerhet:

Det er kun tillatt å lade batteri til bruk i kjøretøy eller redskap som f.eks. el-sykel, el-sparkesykel og liknende på hylle satt opp for dette nær inngangen til parkeringskjelleren, altså ikke i parkeringskjelleren ellers, i boder eller annet fellesareal.

Det er kun tillatt å lade mindre batterier i boden inntil 10 Ah kapasitet til håndverktøy og lignende. Ladeapparat skal frakobles strømmettet når det ikke er i bruk. Permanent bruk av strøm i boder er kun tillatt for fagmessig tilkoblet kjøleskap og dypfryser som det betales månedlig avgift for til Sameiet.

Vedtak:

Forslag til nye ordensregler vedtatt, enstemmig.

Etter møtet var avsluttet ble det holdt et lite beboermøte, her er noen punkter fra dette:

- Orienterte om branninstruks, brannsikkerhet og brannøvelse.
- Ved brannøvelse er det pliktig oppmøte og oppmøtested er lekeplassen.
- Viktig at alle beboere kontrollerer brannslukkingsutstyret sitt, brannslukkingsapparat skal snus opp ned årlig.
- Verandadører er ikke rustfrie, husk å bruke litt olje eller 5 65 spray på de 2 oljete punktene i ytterkanten av dørene. Husk også å lukke dørene skikkelig.
- Alle nye ladere til el-bil må bestilles via Elaway.
- Hageredskaper: hagelaget kommer med en liste til styret, det er lite eller ingenting utstyr i dag.
- Reklamasjonssaker på byggene er nå hovedsakelig ferdige!
- Bod under trapp i nr 10: gamle malingsspann osv bør kastes, dette bør inkluderes på dugnadslisten.
- Beboere bes være oppmerksomme på ubrukte sykler osv i garasjen, sett den gjerne i egen bod.
- Beboere bes kjøre saktere i garasjen! fart og støv er et problem, saktere fart kan bedre dette.
- Blomsterkomiteen ble takket for sin gode innsats.

Vi takker for et hyggelig møte.

Protokoll for Sameiet Reise Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|------------------------------|------------|
| Møteleder | Tor Audun Danielsen (sign.) | 29.03.2023 |
| Sekretær | Lise Bakke Upsahl (sign.) | 29.03.2023 |
| Protokollvitne | Turid Allis Erichsen (sign.) | 29.03.2023 |

Innlegg til årsmøte 21. mars 2023

Alt i alt har det vært et krevende år. Sekretær har vært en del syk, varamann sykemeldt i hele perioden og da har styre- og sekretærarbeide etter beste evne blitt utført av Berit og Vigdis. Det skal bli godt å få i stand et fulltallig styre.

1.

Den store saken som har gått igjen siden blokkene våre ble bygd har vært varme til leilighetene, eller mangel på dette. Men i året 2022 kom ekstra varmpumpe på plass og ved spleiselag blant beboerne for å betale dyr installering av denne virker nå begge pumpene som de skal. I tillegg har vi kostet på energimålere i hver leilighet slik at man nå betaler for den strøm man bruker. Vi må bare passe på å ikke røre ved de innstillinger som nå er gjort av firma Quidding A/S

2.

Vi hadde også et problem tilknytta radiatorene. Det var mye bråk og susing i alle leiligheter og dette var veldig forstyrrende og irriterende. Etter en del undersøkelser kom Pete og Ommund frem til at en såkalt luftutskiller kanskje kunne avhjelpe problemet og det viste seg å fungere veldig bra. Vi er kvitt det aller meste av forstyrrende bråk fra radiatoren.

Vi har vurdert i styret å investere i en slik luftutskiller. Men vi ble veldig fornøyd etter at denne luftutskilleren, som vi leide, gjorde en lik fremragende jobb og vil derfor avvente situasjonen til neste vinter. Kanskje er problemet løst, kanskje ikke, men da kommer vi tilbake til problemet. Det er en dyr maskin å kjøpe, i størrelsesorden 70.000.- pluss 4 arbeidstimer. En luftutskiller kan også leies, men ulempen med innleieagregat er at den manuelt må startes hver morgen.

Alt dette ekstra arbeide i forhold til oppvarming har vært et langt kapittel som mange har vært involvert i, men som vi nå er glade for å sette et punktum for og takk til alle som har bidratt med hjelp.

3.

Etter et vedtak i forrige årsmøte om å slipe gårdsplassen mellom blokkene er det nå gjort av fa. Betonggulv A/S. Vi må bare passe på å strø ved behov, for nå er det nok glattere dekke enn det var før.

4.

Vi har hatt 2 tilfelle med vannlekkasje i år, en i blokk 8 og en i blokk 10.

Rørlegger, Skifjell og forsikringsselskap er varslet. I blokk 8 går saken sin gang iflg. Skifjell og når det gjelder lekkasje i blokk 10 avventer vi svar fra forsikringsselskapet. Det var antydning til begynnende lekkasje, men dette har nå opphørt. Antagelig må vi ut med litt egenandel.

5.

Ny brannbok er utarbeidet i begge blokker, med oppdatert medlemsregister og mer hensiktsmessig måte å registrere beboerne på ved brannevakuering.

6.

Løvstøvsuger er kjøpt inn etter klage fra renholderne. De ble lei av alle bladene som føyk inn i gangen, særlig i blokk 8. Denne løvstøvsugeren er foreløpig plassert i trimrommet for bruk etter behov.

7.

Så har vi fått til en avtale med firma Elaway for el-bil-lading. Disse tar seg av all fakturering og sender faktura til den enkelte direkte. Vi håper og tror at denne ordningen vil fungere greit for el-bil-eierne.

8.

Når det gjelder røykviftesaken i garasjen, venter vi bare på at dette blir utbedret av Skifjell som avtalt, ferdig senest 1. mai.

Påminnelse sendt.

I mellomtiden har de gitt oss et svar, at det er snakk om 3 vifter og at arbeidet i hovedsak vil foregå i uke 16.

9.

Som alle vet gikk Ommund ut av sin vaktmesterrolle fra 1.jan.2023 noe som gjorde at vi måtte tenke nytt og få på plass en ny vaktmesteravtale. Vi har brukt malen til den gamle avtalen vi hadde med Tønnes Krossnes (nå firma 4 service Eir Renhold/tidligere Service Partner 1) og lagt til et par nye oppgaver. Så dette skal nå være i orden. Vi er pålagt å bruke kvalifiserte håndverkere til elektro, rørlegging og div. tilsyn så nå er vi glade for å ha fått til greie avtaler med disse håndverkerne og føler at tillitsforholdet er opprettholdt, noe nåværende styre er helt avhengige av.

Videre har også Pete signalisert nedtrapping. Han har frivillig hatt mange viktige oppgaver i året som gikk.

I forbindelse med månedlige avlesing av varme, kaldtvann og strøm har han nå fått et samarbeid med Inger Vollstad. Vi setter stor pris på Ingers engasjement og vi håper dette samarbeide vil fortsette.

Med vilje bruker jeg ordet at han vil trappe ned for jeg regner med at han vil fortsette å svare på eventuelle vanskelige spørsmål fra styret, noe han alltid har gjort. Så tusen takk skal du ha Pete, for alt du har gjort for oss.

.

.Velkommen

Da vil jeg ønske alle sammen velkommen til årsmøte for 2022. Fint at så mange kunne komme. Og en spesiell velkommen til **Kirsten og Christian Fredrik Lindboe** som blir våre nye samboere etter 1. juli. Vi håper at dere vil trives hos oss.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND
V/ØRJAN AAS NIELSEN
POSTBOKS 181
4792 LILLESAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65240161
Vår referanse: 3623307/25264457
Bestilling: C3 2024-11-07 (4) 139

Dato
07.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
| 872491 | 200 | 26.9.2016 | SEKSJONERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 4215 LILLESAND | 42 | 927 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rettkopi
 BIRKENES KOMMUNE

Løpenummer for forretning: 602031326
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 964966870

Navn
 BIRKENES KOMMUNE

Adresse

Postboks 115, 4795 BIRKELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 966813614

Navn
 SKIFJELL INVEST AS

Bruksenhet

Storemyrheia 3, 4790 LILLESAND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 0926 42 927

Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samtebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt utefareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 1 | 111 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 2 | 149 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 3 | 91 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 4 | 86 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 5 | 111 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 6 | 145 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 7 | 88 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 8 | 80 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 9 | 82 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 10 | 111 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 11 | 145 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 12 | 88 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 13 | 80 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 14 | 82 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 15 | 133 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 16 | 142 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 17 | 119 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 18 | 94 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 19 | 80 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |



Doknr: 872491 Tinglyst: 26.09.2016
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samelebrøk | Formålkode | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 20 | 104 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 21 | 66 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 22 | 94 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 23 | 80 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 24 | 104 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 25 | 66 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 26 | 94 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 27 | 80 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 28 | 104 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 29 | 155 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0926 | 42 | 927 | 0 | 30 | 119 / 3083 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Retureres til
 Lillesand kommune

 Rett kopi
 BIRKENES KOMMUNE

 Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------|------|------|----------|------|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
| 0926 | Lillesand | 42 | 927 | | |



| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|--|--------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
| 996813614 | Skifjell Invest AS | 1/1 |
| | | |
| | | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| S.-nr. | For-målt ⁴⁾ | Brak (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-målt ⁴⁾ | Brak (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-målt ⁴⁾ | Brak (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-målt ⁴⁾ | Brak (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr. | For-målt ⁴⁾ | Brak (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ |
| 1 | B | 111 | B | 13 | B | 80 | B | 25 | B | 66 | B | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 149 | B | 14 | B | 82 | B | 26 | B | 94 | B | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 91 | B | 15 | B | 133 | B | 27 | B | 80 | B | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 86 | B | 16 | B | 142 | B | 28 | B | 104 | B | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 111 | B | 17 | B | 119 | B | 29 | B | 155 | B | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 145 | B | 18 | B | 94 | B | 30 | B | 119 | B | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 88 | B | 19 | B | 80 | B | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 80 | B | 20 | B | 104 | B | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 82 | B | 21 | B | 66 | B | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 111 | B | 22 | B | 94 | B | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 145 | B | 23 | B | 80 | B | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 88 | B | 24 | B | 104 | B | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| | | | |
|--------------|------|-----------|------|
| Sum tellere: | 3083 | = nevner: | 3083 |
|--------------|------|-----------|------|

| 4. Supplerende tekst ⁷⁾ |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| | |
|--------|---|
| Dato | Partenes underskrift |
| 1/7-16 |  Kurt Palm |
| |  Gunhild Terese Heldal |

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

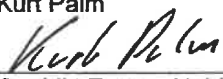
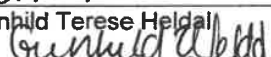
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| | | |
|---|--|--|
| Sted og dato Storemyr den 1/7 2016 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Kurt Palm  Gunhild Terese Heldal  | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres) For Skifjell Invest AS orgnr. 996813614 |
|---|--|--|

| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾ | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted og dato | Underskrift |
| | |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | |
| Gnr. | Bnr. |
| 42 | 927 |
| Fnr. | Snr. |
| Lillesand kommune | |
| Sted og dato | Stempel og underskrift |
| Biskelund 23/9-16. | Matrikkelmyndigheten Lillesand kommune <i>Vann- og skogvesen</i> |

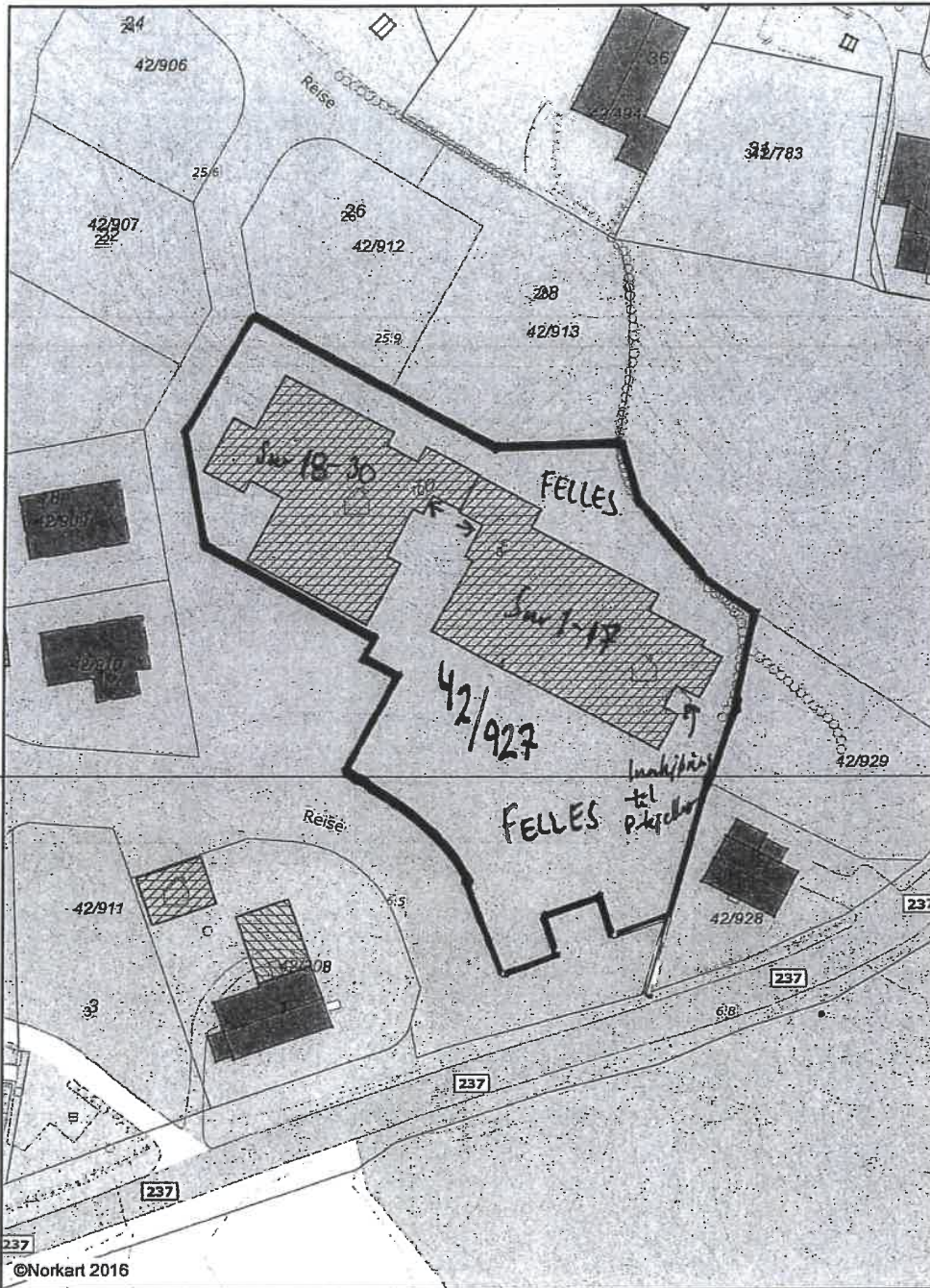
| Noter: |
|---|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. |
| 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. |
| 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |

| Dato | Partenes underskrift |
|--------|---|
| 1/7-16 | <i>Kurt Palm</i> Kurt Palm |
| | <i>Gunhild Terese Heldal</i> Gunhild Terese Heldal |

1/12

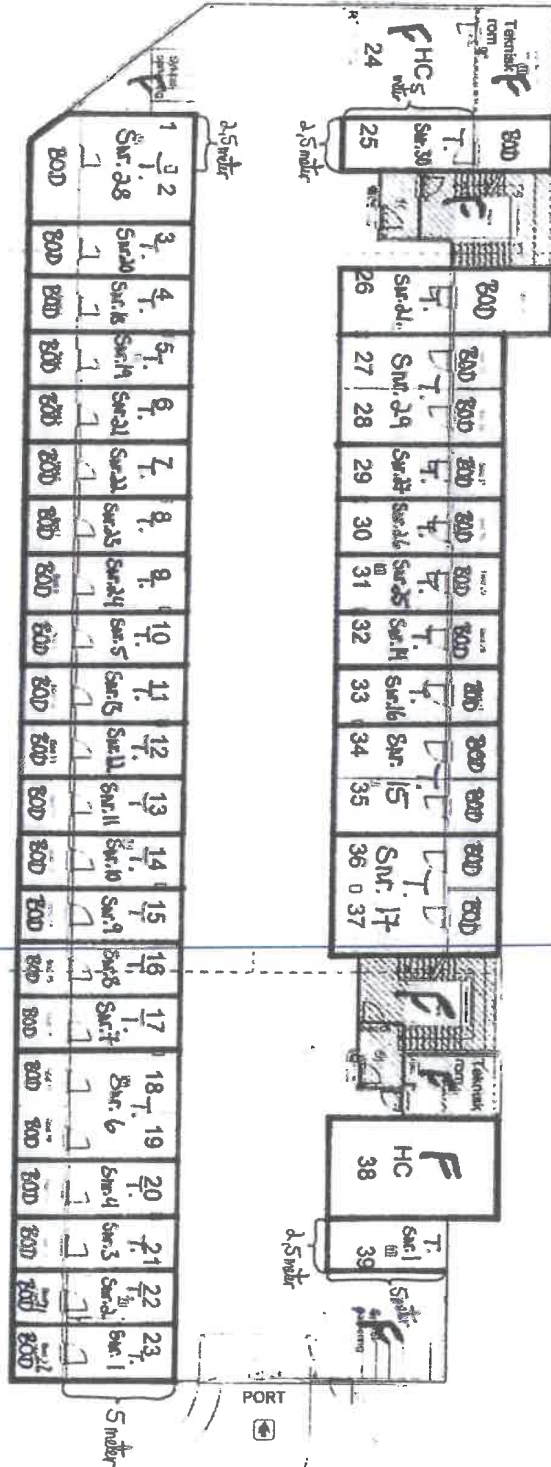
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.09.2016 Målestokk: 1:750



42/927
Lillesand

2/12



42/927
 Lillesand
 V. t.g.

BR20-101
 PLAN MÅLSTAV

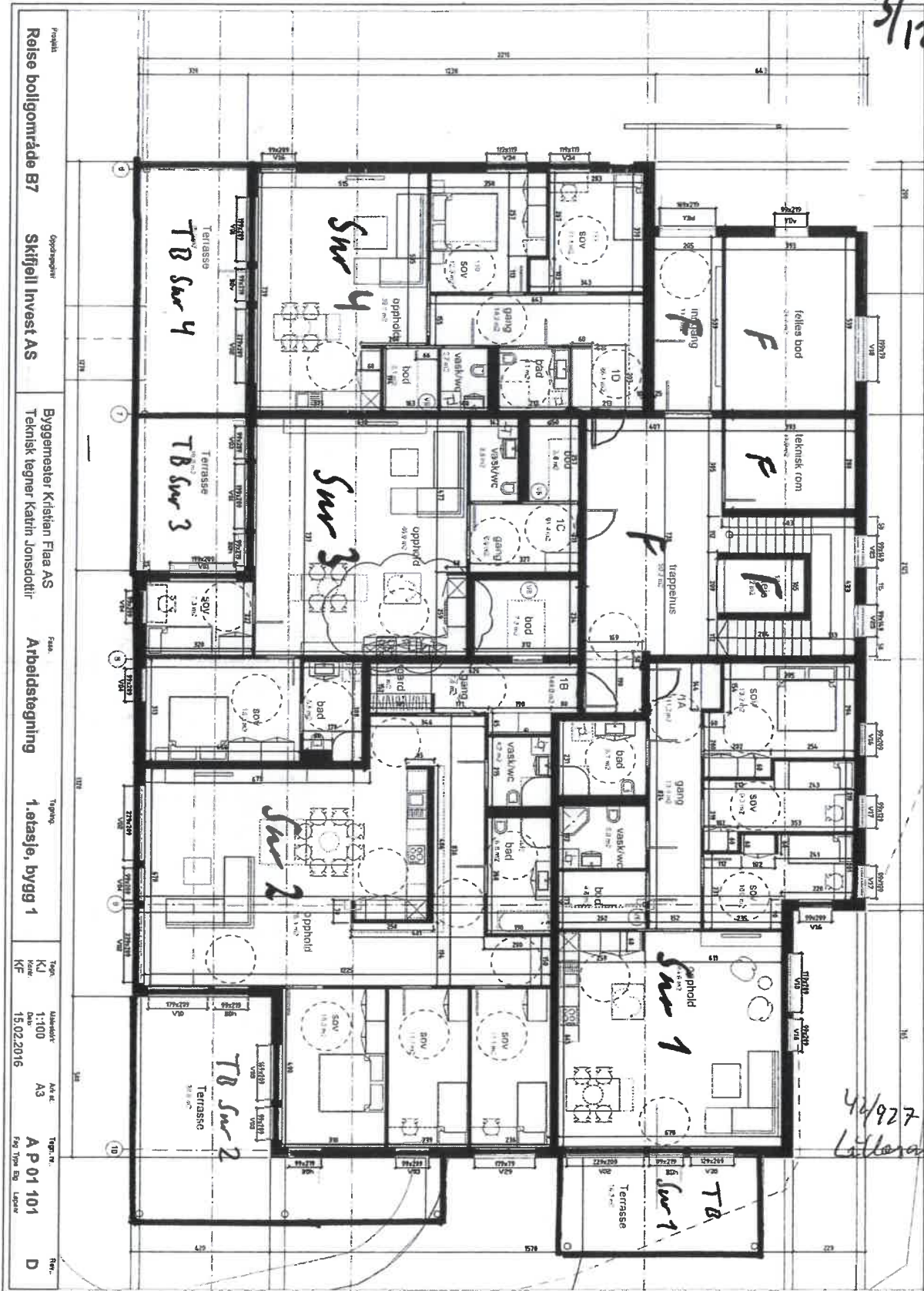


FORPROSJEKT
 BRANNTEGNING

BR20-101
 3000
 BYGGER KRISTIAN S
 PERSE - ELLINGRENNY

- TEGNINGSLINJER
- 01
 - 02
 - 03
 - 04
 - 05
 - 06
 - 07
 - 08
 - 09
 - 10
 - 11
 - 12
 - 13
 - 14
 - 15
 - 16
 - 17
 - 18
 - 19
 - 20
 - 21
 - 22
 - 23
 - 24
 - 25
 - 26
 - 27
 - 28
 - 29
 - 30
 - 31
 - 32
 - 33
 - 34
 - 35
 - 36
 - 37
 - 38
 - 39

3/12



42/927
Litterand

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

Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|----------------|--------------|----------------------|------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 26.09.2016 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 09.02.2024 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 149/3083 | Bruk av grunn | () |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | | Tinglyst | 42/927, 42/927/0/1, 42/927/0/2, 42/927/0/3, 42/927/0/4, 42/927/0/5, 42/927/0/6, 42/927/0/7, 42/927/0/8, 42/927/0/9, 42/927/0/10, 42/927/0/11, 42/927/0/12, 42/927/0/13, 42/927/0/14, 42/927/0/15, 42/927/0/16, 42/927/0/17, 42/927/0/18, 42/927/0/19, 42/927/0/20, 42/927/0/21, 42/927/0/22, 42/927/0/23, 42/927/0/24, 42/927/0/25, 42/927/0/26, 42/927/0/27, 42/927/0/28, 42/927/0/29, 42/927/0/30 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | | 01.01.2020 | |
| Seksjonering | 23.09.2016 | 16/2241 i Birkenes arkivsystem | Tinglyst | |
| Seksjonering | 23.09.2016 | | 29.09.2016 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| GAUSLÅ IRENE F061175***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Reise 8 4790 4790 LILLESAND | Bosatt (B) |
| SCHOU KEVIN R SONNE F120279***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Reise 8 4790 4790 LILLESAND | Bosatt (B) |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Reise 8 | H0102 | 42/927/0/2 | 148 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

Adresse

Vegadresse: Reise 8

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 4790 LILLESAND | Kirkesogn | 05060101 Lillesand |
| Grunnkrets | 219 Stykkene-Tingsaker | Tettsted | 3571 Lillesand |
| Valgkrets | 1 Lillesand Sentrum | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|--|-------------------|------------|
| 1 | 300489705 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Ferdigattest (FA) | 22.02.2018 |

1: Bygning 300489705: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 22.02.2018

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|---------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 2056 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 2056 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 705 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 17 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|-----------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse | 03.03.2015 | 06.03.2015 |
| Igangsettingstillatelse | 03.07.2015 | 08.07.2015 |
| Midlertidig brukstillatelse | 27.12.2017 | 15.01.2018 |
| Ferdigattest | 22.02.2018 | 23.02.2018 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------|----------|------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Reise 8 | H0102 | 42/927/0/2 | 148 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H04 | 3 | 425 | 0 | 425 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 5 | 553 | 0 | 553 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 5 | 547 | 0 | 547 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 4 | 531 | 0 | 531 | 0 | 0 | 0 |

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 42/927

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 3291.6 |
| Etablert dato | 30.06.2015 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 09.02.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

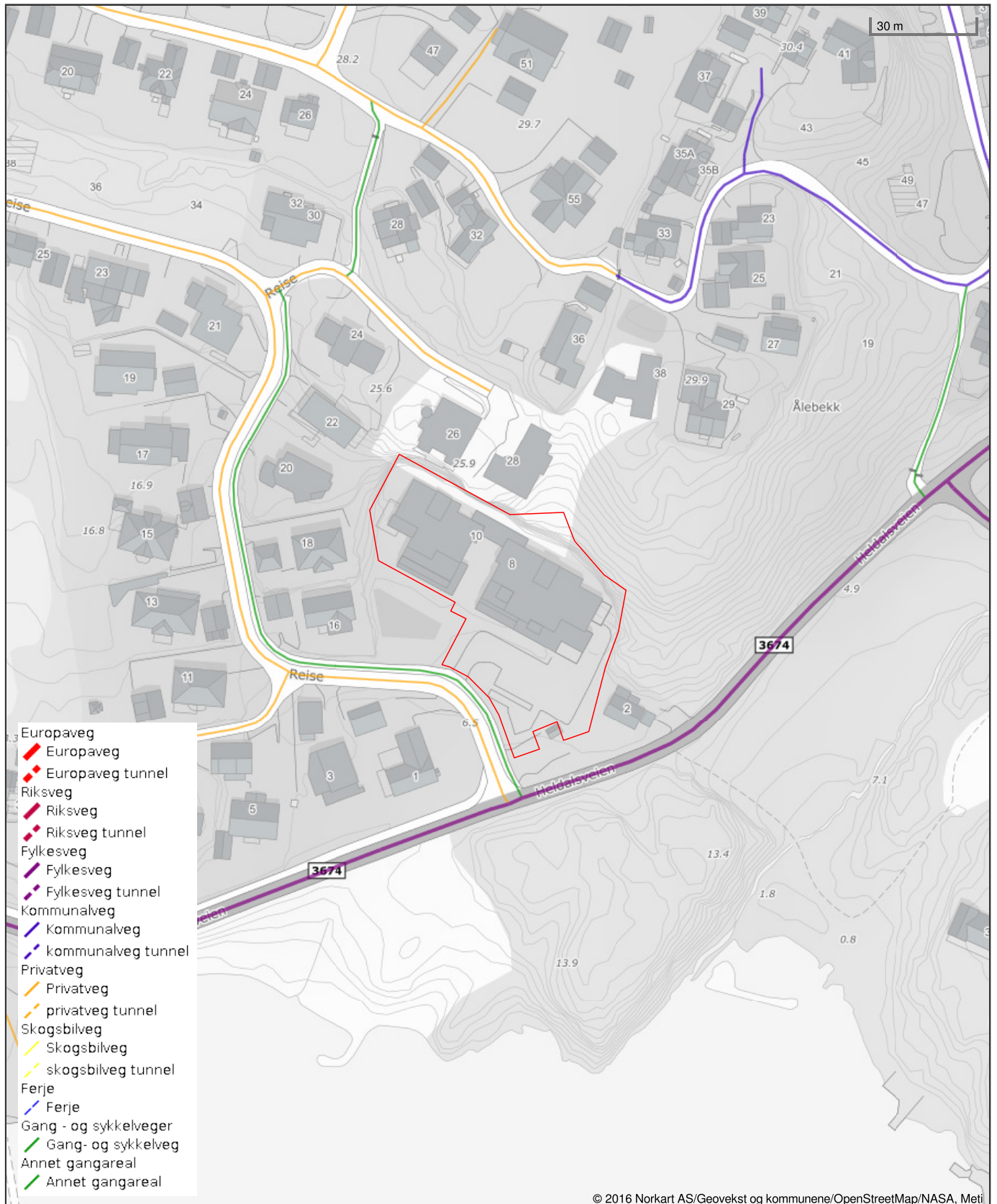
- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerkna |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|-------------|
| Eiendomsteig | 6457487.28 | 464622.05 | | Ja | 3291.6 | |



Vegstatuskart for eiendom 4215 - 42/927//





Lillesand kommune

Adresse: Postboks 115, 4795 Birkeland

Telefon: 37261500

Utskriftsdato: 29.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------|-----------------|----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|---|
| Kommunenr. | 4215 | Gårdsnr. | 42 | Bruksnr. | 927 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 2 |
| Adresse | Reise 8, 4790 LILLESAND | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2021000918 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel 2023-2035 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 06.09.2023 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/1468/Bestemmelser%20datert%209_2_24.pdf |
| Delarealer | Delareal 15 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende Områdenavn o_F |
| | Delareal 3 276 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B24 |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 2014001528 |
| Navn | Detaljregulering - Reise boligområde - B7 |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 11.02.2015 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/850/Bestemmelser_rev141114.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 316 m² Formål Annet uteoppholdsareal Feltnavn f_AU1</p> <p>Delareal 24 m² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_GV2</p> <p>Delareal 186 m² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn f_GV1</p> <p>Delareal 25 m² Formål Renovasjonsanlegg Feltnavn f_RA1</p> <p>Delareal 47 m² Formål Annet uteoppholdsareal Feltnavn f_AU2</p> <p>Delareal 486 m² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_P1</p> <p>Delareal 2 149 m² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn Bk7</p> |
| Id | 20040004 |
| Navn | Tingsakermoen |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 30.07.1986 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/198/20040004.pdf |
| Delarealer | <p>Delareal 45 m² Formål Offentlig friområde</p> <p>Delareal 6 m² Formål Boliger</p> |
| Id | 20042229 |
| Navn | Reguleringsplan for Reise |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 02.12.2009 |

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/171/Planbestemmelser%2C%20sist%20rev.%2003.09.2013.pdf>
- <https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/589/Reviderte%20bestemmelser.pdf>

| | | |
|-------------------|-----------------|------------------|
| Delarealer | Delareal | 1 m ² |
| | Formål | Boliger |
| | Feltnavn | B |
| | Delareal | 5 m ² |
| | Formål | Bevaringsområde |
| | Feltnavn | BVBA |
| | Delareal | 5 m ² |
| | Formål | Boliger |
| | Feltnavn | B8 |

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 2014001528 |
| Navn | Detaljregulering - Reise boligområde - B7 |
| Plantype | Detaljregulering |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 11.02.2015 |

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/850/Bestemmelser_rev141114.pdf

| | | |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Delarealer | Delareal | 1 406 m ² |
| | Formål | Parkeringshus/-anlegg |
| | Feltnavn | f_P2 |

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 300 meter fra eiendommen.



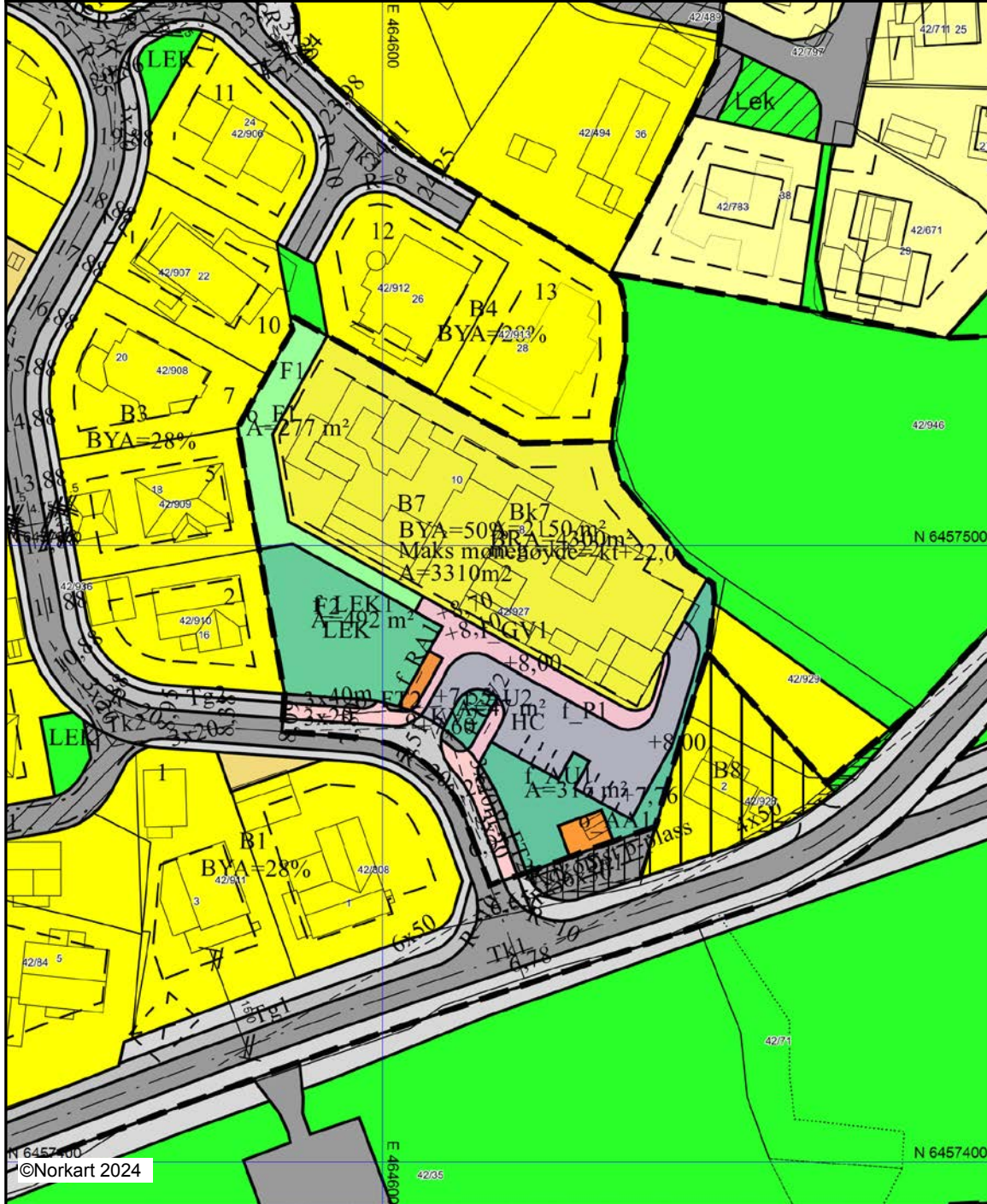
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/927/0/2
Adresse: Reise 8
Dato: 29.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Annet byggeområde
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Privat veg
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Avløpsanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Byggmester Kristian Flaa AS
Flaa
4760 BIRKELAND

| | | |
|----------------|-----------------|----|
| Utvalg: | Saksnr.: | |
| Bystyret | 062/18 | BS |

| | | |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Arkivnr: GBR - 42/35, GBR - 42/927 | Saksbehandler: Jorunn Thomassen | Dok.dato: 22.02.2018 |
| Arkivsaksnr.: 14/4152 - 62 | Tittel: saksbehandler | |

Gnr 42 bnr 35 Reise - vedtak - ferdigattest for oppføring av 2 leilighetsbygg med parkeringskjeller

Ansvarlig søker: Byggmester Kristian Flaa AS
Tiltakshaver: SKIFJELL INVEST AS

Adresse: Reise, 4790 Lillesand – GBR 42/927 (tidligere GBR 42/35)

Tiltak: Leilighetskompleks med 31 leiligheter fordelt på 2 bygg i 4 etasjer og med parkeringskjeller.

Rammetillatelse gitt: 03.03.2015, arkivsaksnr. 14/4152-3.

Administrativt vedtak:

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

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 20.02.2018, sist supplert 22.02.2018.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf SAK 10 § 8-1.

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

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

Vedtaket kan påklages av sakens parter og andre med rettslig klageinteresse til fylkesmannen i Aust- og Vest- Agder i samsvar med bestemmelsene i pbl § 1-9. Klagen skal være skriftlig og sendes til Lillesand kommune.

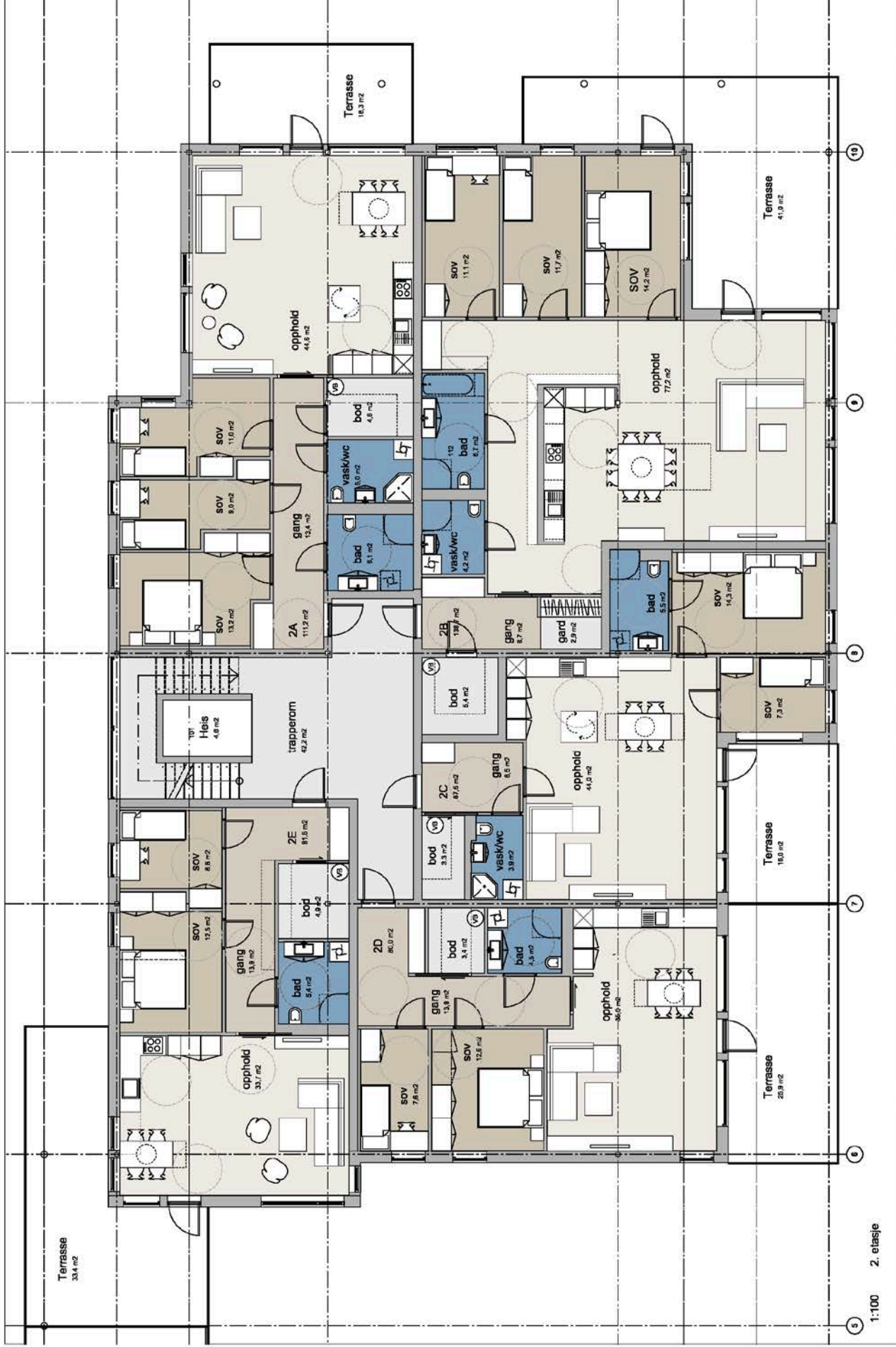
Klagefristen følger av (fvl) § 29, og hovedregelen er 3 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende.

Med vennlig hilsen

Jorunn Thomassen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

SØK **Vedtaket er sendt til:**
TIL Byggmester Kristian Flaa AS
 SKIFJELL INVEST AS

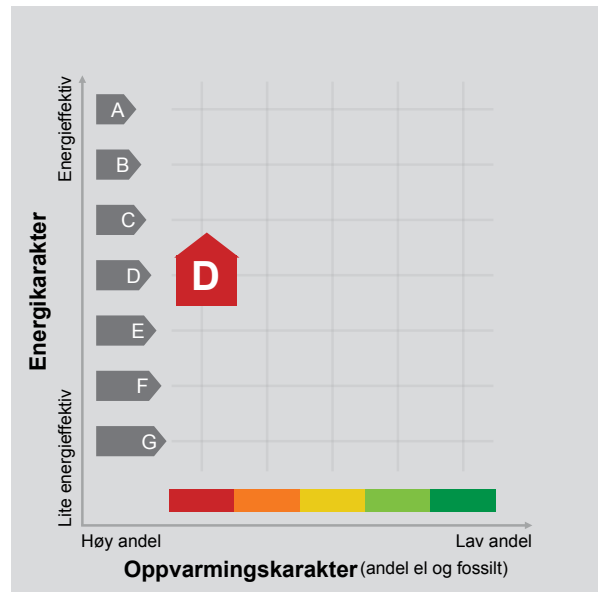


1:100 2. etasje

Prosjekt: **Reise boligområde B7**
 Oppdrager: **Skifjell Invest AS**
 Tegner: **Asplan viak**
 For: **Søknad om rammetilrette 2. etasje, bygg 1, 1:100**
 Opparbeider: **SC**
 Type: **MC**
 Målestokk: **1:100**
 Tegning: **A P 02 101**
 Dato: **18.12.14**
 Tegner: **TSC**
 Rev: -

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Reise 8 |
| Postnummer | 4790 |
| Sted | LILLESAND |
| Kommunenavn | Lillesand |
| Gårdsnummer | 42 |
| Bruksnummer | 927 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300489705 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-66842 |
| Dato | 14.01.2025 |



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2017 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 150 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 4 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Ring oss for et godt tilbud!

Hos oss i Sparebanken Sør får du raskt svar av en dyktig rådgiver. Vi har god kjennskap til det lokale boligmarkedet, og er tilgjengelige for deg når du trenger det.

Vi gleder oss til å høre fra deg!



Erik Luu
Rådgiver
Mob: 93 29 90 01
erik.luu@sor.no



Erik Christopher Pedersen
Rådgiver
Mob: 95 40 97 04
erik.pedersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Reise 8, 4790 LILLESAND

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

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

Budgiver 2

| |
|---------------------------|
| Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse |
| Postnr/-sted |
| Telefonnummer |
| E-post |

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

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ØRJAN AAS NIELSEN | Eiendomsmegler | **991 59 073**

OrjanAas.Nielsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LILLESAND** | Storgata 2D | 37 26 84 00