

LILLESAND

MØGLESTUVEIEN 23

Lys 3-roms andelsleilighet med usjenert og solrik veranda | P-kjeller | Sentral beliggenhet



Prisantydning: 1 750 000,- + omk.

exbo



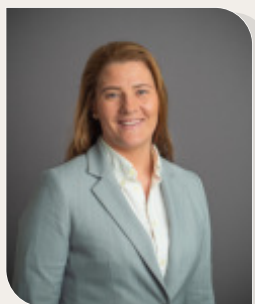
Meglers kommentar

Velkommen til Møglestuveien 23!

En lekker 3-roms andelsleilighet med romslig og solrik veranda. Leiligheten er beliggende i 3. etasje og har en god, arealeffektiv planløsning.

Leiligheten har sentral og solrik beliggenhet like utenfor sentrum av Lillesand. Fra leiligheten er det gangavstand til sentrum, badestrand, treningssenter, alt av butikker mm.

Adresse	Møglestuveien 23
Prisantydning	1 750 000,-
Omkostning	6 140,-
Felleskostnader	12 303,-
Totalpris	3 226 423,-
P-rom/bra	69 kvm/74 kvm
Byggeår	2018
Tomt	1287 kvm
Antall soverom	2



Kontaktperson i Exbo:

Nadia Paaske Forsberg

Eiendomsmegler

Telefon: 98 81 02 16

Mail: npf@exbo.no

INNHOOLD



- 4.** Salgsoppgave
- 86.** Boligkjøperforsikring
- 88.** Budskjema



EXBO SØRLANDET AS avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 Lillesand
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



Adresse

Møglestuveien 23
4790 Lillesand
3. etasje

Kontaktperson

Nadia Paaske Forsberg,
Eiendomsmegler
Mob: 98 81 02 16

Type eiendom

Leilighet

Byggeår

2018

Matrikkel

Gnr. 42 bnr. 940, andelsnr. 18 i Stansa
Park 1 Borettslag med orgnr. 921687761 i
Lillesand kommune

Oppdragsnummer

6-24-0124

Hjemmelshaver

Der Walle Anita Van

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt
megler for detaljert veibeskrivelse. Det
vil bli godt skiltet med EXBO-
visningsskilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral og solrik
beliggenhet like utenfor sentrum av
Lillesand. Fra leiligheten er det
gangavstand til kjøpesenter,
kollektivtrafikk, treningssenter, alt av
butikker mm. Leiligheten har solrik
terrasse til sent på kvelden på
sommerstid.

Tomt

Fellestomt på 1287 kvm.
Opparbeidet med asfaltert
fellesparkering, parkeringskjeller, liten
lekeplass, plen og beplantning.

Arealer og fordeling per etasje

Primærrom: 69 kvm, Bruksareal: 74
kvm, BRA-i: 69 kvm, BRA-e: 5 kvm,
TBA: 18 kvm

Parkering

En p-plass i lukket parkeringsanlegg.

Reguleringsforhold

Reguleringsplaner:

Id 2012000044
Navn Detaljregulering for
Stansefabrikken
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.10.2015
Bestemmelser -
[https://www.arealplaner.no/4215/
dokumenter/890/
Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf)
Delarealer Delareal 94 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Felt navn VG
Delareal 41 m
Formål Barnehage
Felt navn BHG
Delareal 23 m
RPHensynsonenavnH220_
Delareal 1 123 m
Formål Boligbebyggelse-
blokkbebyggelse
Felt navn BB
Delareal 13 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Felt navn GG

Id 2011003873
Navn Områderegulering for
Stansefabrikken - Stykkene - Trydal
Plantype Områderegulering

Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 25.03.2015
Bestemmelser -
[https://www.arealplaner.no/4215/
dokumenter/976/
2011003873%20Bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/976/2011003873%20Bestemmelser.pdf)
Delarealer Delareal 17 m
Formål Gang-/sykkelveg
Felt navn o_GS1

Det foreligger en reguleringsplan under
bakken:

Id 2012000044
Navn Detaljregulering for
Stansefabrikken
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 07.10.2015
Bestemmelser -
[https://www.arealplaner.no/4215/
dokumenter/890/
Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf](https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf)
Delarealer Delareal 1 220 m
Formål Parkeringshus/-anlegg
Felt navn Spa

Det foreligger arealplan under arbeid i
nærheten av eiendommen, planavn
"Detaljregulering for Stykkene" Se
vedlagt kart i salgsoppgaven.

Området er under oppbygning, eier av
nabotomten har orientert borettslaget på
årsmøtet vedr prosjektet og fremdriften
for nabotomten. Det er ikke fastsatt
startdato for dette prosjektet.

Byggemåte

Se boligsalgsrapport utført av Jan Arild
Tallaksen, datert:

Boligbygg med flere boenheter -
Byggeår: 2018

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med
3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og

skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre og glass.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Bygget er tilkoblet fjernvarme.

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene på kjøkken, bad og vaskerom.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Innhold

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

3.Etasje:

- BRA: 74 m²

- BRA-i: 69 m², dette fordeler seg slikt:

stue/kjøkken, bad, 2 soverom, gang og vaskerom

- TBA: 18 m² og er veranda.

Kjeller:

- BRA-e: 5 m² og er bod.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Standard

Takstmannens oppsummering av avvik:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE

TILTAK

Våtrom - Bad - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsrapporten må leses i sin helhet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Vannbåren varme.

Vei, vann, kloakk

Offentlig vei, vann og kloakk.

Offentlige avgifter

Andel av kommunale avgifter inngår i fellesutgiftene.

Det er installert vannmåler i boligblokken.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst:

-Bestemmelse om gjerde

26.03.1969

Overført fra: 0926-42/939

Gjelder denne registerenheten med flere

Best. om vann/kloakkledn.

26.03.1969

RETTIGHETSHAVER: LILLESAND

KOMMUNE

Bestemmelse om veg

Overført fra: 0926-42/939

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektriske kraftlinjer

09.07.2003

Rettighetshaver:AGDER ENERGI

NETT AS

Overført fra: 0926-42/939

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.02.2019 for leilighetsbygget. Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring datert: 07.03.2024.

Konsesjon

Da det er boplikt i Lillesand kommune plikter kjøper å undertegne egenerklæring vedrørende konsesjonsfrihet.

Finansiering

Exbo er delvis eiet av Lillesands Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no

Energiattest

Leiligheten er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D. Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

Alt. Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

Ligningsverdi

Ligningsverdi som primærbolig kr 756 300 per 31.12.22
Ligningsverdi som sekundærbolig kr 2 873 939 per 31.12.22

Fellesutgifter

Fellesutgiftene utgjør kr. 12 303 pr. mnd.

Dette dekker:
Driftskostnader
avdrag felleslån
renter felleslån
Telia TV/Bredbånd
Telia TV og internett, renter og avdrag for felleslån, forsikring, strøm i fellesareal, kommunale avgifter, Styrehonorar, Kontingent boligbyggerlag, oppvarming mm.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:
Det begynner etter hvert å dukke opp en del feil og mangler på bygget som krever utbedring og oppfølging. Styret vil i samarbeide med bygningskyndig gå gjennom bygget for å kartlegge feil og mangler som bør utbedres snarlig. Det vil bli utarbeidet en vedlikeholds- og oppgraderingsplan, og denne vil måtte finansieres over driften. Ref. innkalling til generalforsamling 29.04.2024. Det vites derfor ikke per nå om felleskostnadene vil øke av dette.

Fellesgjeld

DNB
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.07.2024: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 05.07.2024: 40 925 814
Andel av saldo: 1 470 284
Første termin: 25.09.2019Første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.06.2064)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 770 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 768 841

Borettslaget er tilknyttet tilknyttet sikringsfond.
Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Andre opplysninger

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

Lovverk

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.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. 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 vedlagt salgsoppgaven.

Hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmeglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport utført av Jan Arild Tallaksen, samt selgers egenerklæring.

Borettslagets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag.

Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom

gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Kjøper må godkjennes av styret

Meglers vederlag og utlegg

Oppgjørsgebyr (Kr.6 000)
Kommunale opplysninger (Kr.3 324)
Restanse (Kr.803)
Eierskiftegebyr - SØBO (Kr.6 385)
Presentasjonspakke (Kr.16 900)
Internett annonsering(Finn.no/
Exbo.no/Facebook) (Kr.9 500)
T-rapport (Kr.7 500)
Panterett med urådighet - Statens
Kartverk (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld:
3 220 283,-) (Kr.50 000)
Servitutter (Kr.240)
Spørregebyr elektronisk grunnbok
(Kr.576)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4
259)
Totalt kr. (Kr.105 987)

Prisantydning

1 750 000,- / Felleskostnader: 12 303,-
pr. mnd
Driftskostnader
avdrag felleslån
renter felleslån
Telia TV/Bredbånd

Beregnet totalkostnad

1 750 000,- (Prisantydning)
1 470 283,- (Andel av fellesgjeld)

3 220 283,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
4 900,- (Boligkjøperforsikring HELP
(valgfritt))
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens
Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL
- Statens Kartverk)

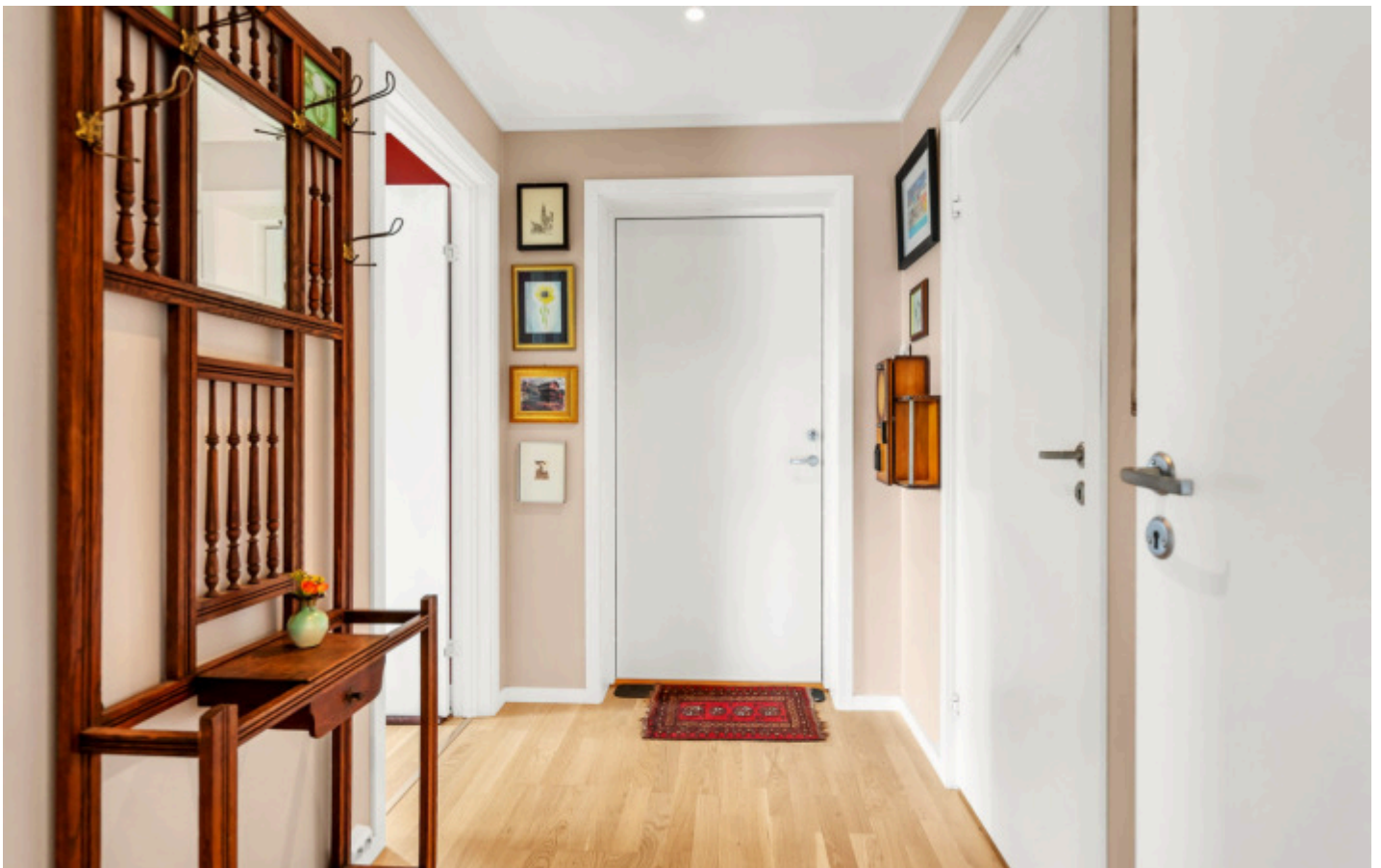
6 140,- (Omkostninger totalt)

3 226 423,- (Totalpris inkl.
omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun
tinglyses ett pantedokument og at
eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om at
forsikringsselskapet kan gjøre endringer
i forsikringspremien.















Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
6240124	

Selger 1 navn
Der Walle Anita Van

Gateadresse	
Møglestuveien 23	
Poststed	Postnr
Lillesand	4790

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 6240124

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig fug ved sluk i dusj

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mye vann i garasje når det regner. Opplysning gitt fra borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Området er under utvikling

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Van Der Walle	f74aa0ea7fbc508f12bccc4d b00be9466e5e985c	11.07.2024 11:32:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240124

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Møglestuveien 23, 4790 LILLESAND
-  LILLESAND kommune
-  gnr. 42, bnr. 940
-  Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.07.2024

Rapportdato: 12.08.2024

Oppdragsnr.: 20924-1767

Referansenummer: SA1102

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene på kjøkken, bad og vaskerom.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

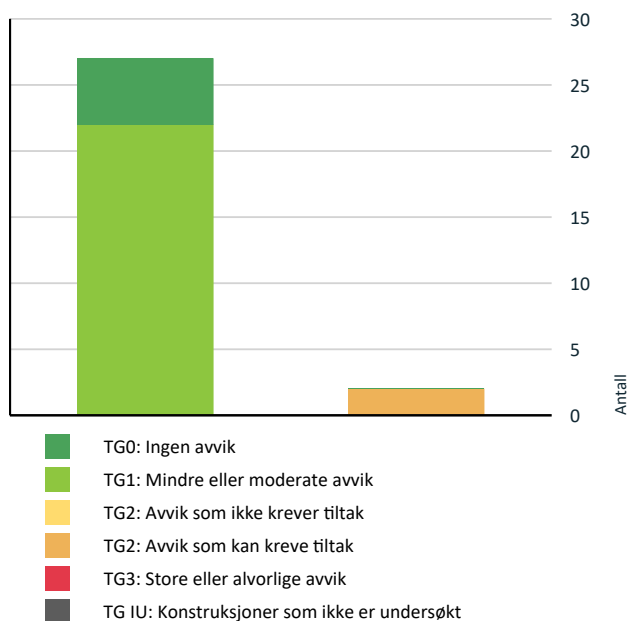
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.7.2024 Klokka 16.30

Det var skyer og 16 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre og glass.



TG 1 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand. I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av bebyggelse og at det foreligger plan for vedlikehold.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

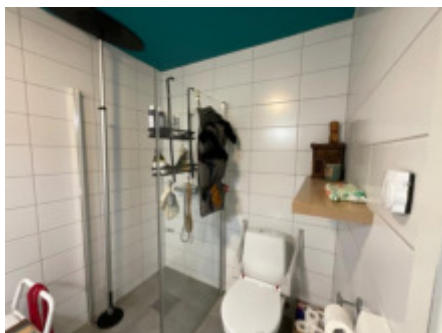
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ved forsøk på hulltaking fra gang er overflatene så tykke at hullboret ikke kommer igjennom.

Ved søk etter fukt på gulvet er det ingen unormale funn.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte slette plater.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er 30 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Ingen unormale funn ved søk etter fukt.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

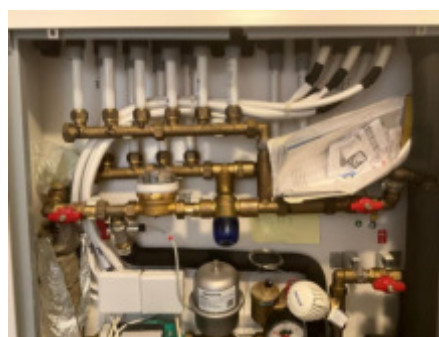
TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

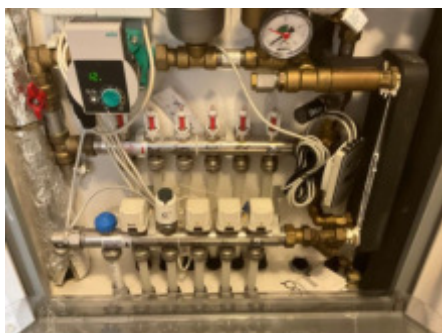


TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme.

TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene på kjøkken, bad og vaskerom.
Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.



TG 0 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilfeller eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

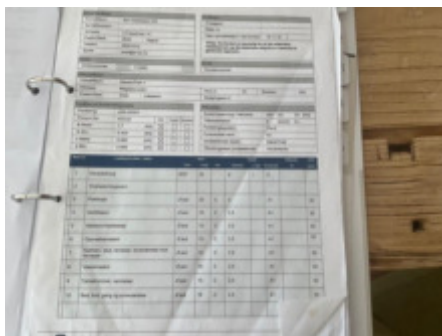
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjerner, eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal 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)		
3. etasje	69			69	18
Kjeller		5		5	
SUM	69	5			18
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Det medfølger en garasjeplass i kjelleren.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2024	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Anita Van Der Walle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	42	940		0	1287.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Møglestuveien 23

Hjemmelshaver

Stansa Park 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STANSA PARK 1 BORETTSLAG	921687761			Van Der Walle Anita

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
43 225 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	10.07.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	12.07.2024	Plantegninger datert 26.11.2015	Gjennomgått	15	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 dampsperran 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SA1102>

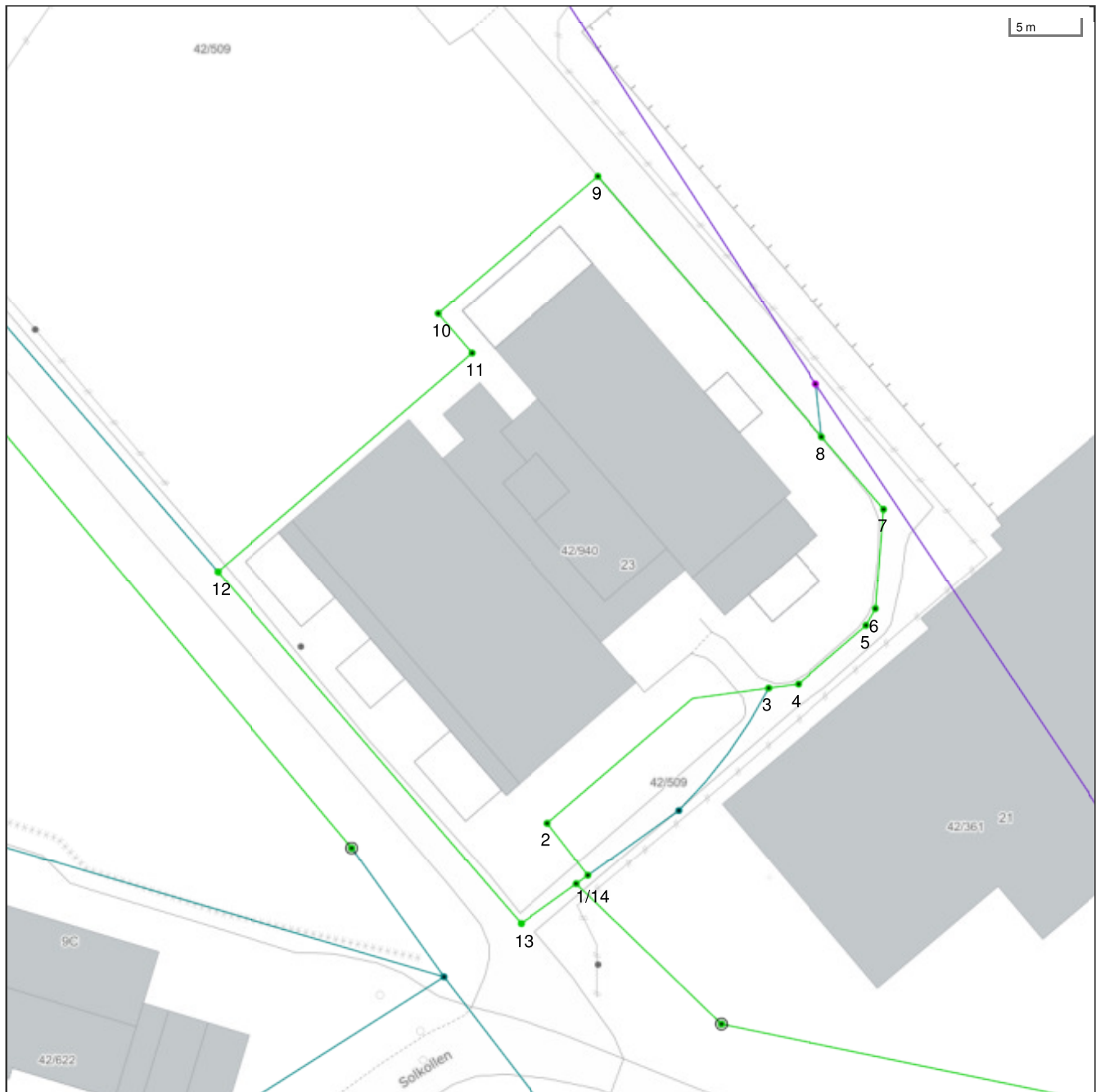
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomskart for eiendom 4215 - 42/940//



5 m



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.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 287,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6457686,97	Øst	463765,03

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6457665,38	463772,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,04	
2	6457669,19	463769,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,79	
3	6457678,76	463785,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,32	
4	6457679,03	463787,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,18	
5	6457683,2	463792,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,46	
6	6457684,4	463792,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,38	
7	6457691,58	463793,6	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,21	
8	6457696,83	463789,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,87	
9	6457715,75	463773,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,76	
10	6457705,95	463761,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22	
11	6457703,08	463763,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,75	
12	6457687,52	463745,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	24,17	
13	6457661,95	463767,15	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	33,51	
14	6457664,78	463771,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,92	



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lillesand kommune

Kommunenr.	4215	Gårdsnr.	42	Bruksnr.	940	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Møglestuveien 23, 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
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

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 1 287 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B31

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012000044
Navn	Detaljregulering for Stansefabrikken

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf
Delarealer	Delareal 94 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn VG
	Delareal 41 m ² Formål Barnehage Feltnavn BHG
	Delareal 23 m ² RPHensynsonenavn H220_
	Delareal 1 123 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB
	Delareal 13 m ² Formål Gangveg/gangareal/gågate Feltnavn GG
Id	2011003873
Navn	Områderegulering for Stansefabrikken - Stykkene - Trydal
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/976/2011003873%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 17 m ² Formål Gang-/sykkelveg Feltnavn o_GS1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012000044
Navn	Detaljregulering for Stansefabrikken
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4215/dokumenter/890/Bestemmelser%20og%20beskrivelse.pdf
Delarealer	Delareal 1 220 m ² Formål Parkeringshus/-anlegg Feltnavn Spa

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (300 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2023000563
Navn	Detaljregulering for Stykkene
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



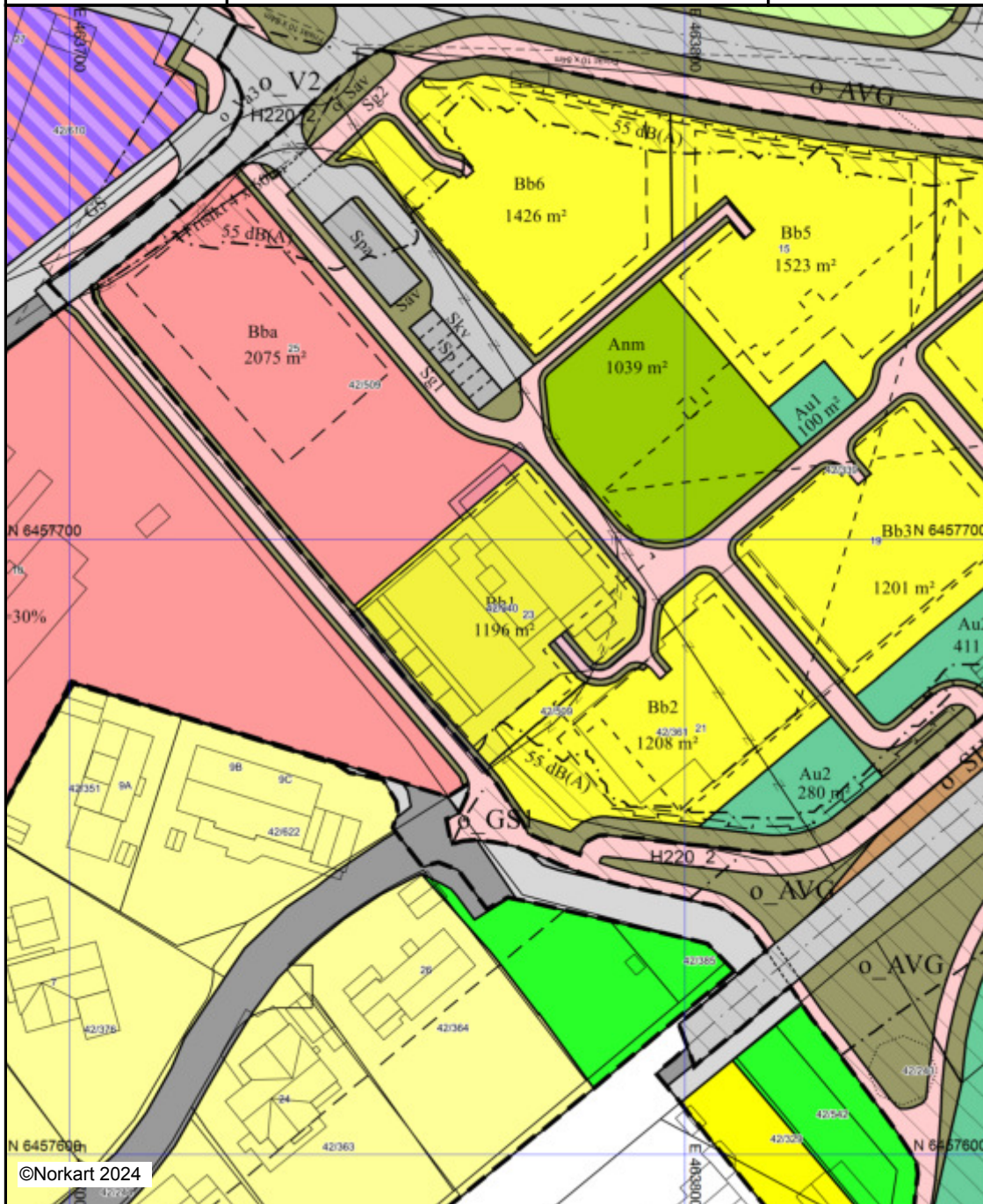
Lillesand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 42/940
Adresse: Møglestuveien 23
Dato: 05.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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 utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles parkeringsplass

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Tjenesteyting
-  Barnehage
-  Nærmiljøanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Bolig/tjenesteyting
-  Næring/kontor/tjenesteyting
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Jordbruk
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtekter

for Stansa Park 1 Borettslag org nr 921687761

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.10.2018, sist revidert på Generalforsamling 18.08.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stansa Park 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lillesand kommune og har forretningskontor i Lillesand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til

samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.

Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder

skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av

felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 til 5 personer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Mandag 17.06.2024 Kl: 18:00
Middelskolen

1. Konstituering

Konstituering av ny styreleder grunnet tidligere styreleders avgang.

Styret innstiller Grethe Lunde som styreleder.

1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås fungerende styreleder, Grethe Lunde

Forslag til vedtak: Grethe Lunde valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Tove Berrocal (styremedlem Stansa Park 1).

Forslag til vedtak: Tove Berrocal er protokollfører

Styrets innstilling: Tove Berrocal valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen.

Forslag til vedtak: Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Til stede 5 stemmeberettiget + 1 med fullmakt.

Totalt 6 stemmeberettiget.

Styrets innstilling: Grethe Lunde blir ny styreleder

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten anmerkninger.

2. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

3. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

3.1 Valg av ny styreleder

Helge Løland trakk seg som styreleder rett etter ordinært generalforsamling og ny

styreleder må velges.

Grethe Lunde har stilt seg som kandidat for 1 ett år.

Forslag til vedtak: Grethe Lunde ble valgt som styreleder for 1 år.

Ingen endring i øvrig styre. På det ordinære årsmøte ble følgende styremedlemmer valgt:

Tove Rytter Berrocal valgt for 1 år
Dag Auby Hagen valgt for 2 år
Malin-Anna van de Rijzen valgt for 2 år

Innkalling til ordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Mandag 29.04.2024 Kl: 18.00
Middelskolen Lillesand

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås styrets leder, Tom Henriksveen

Forslag til vedtak: Tom Henriksveen valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Stig Meberg (SØBO)

Forslag til vedtak: Stig Meberg valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen

Forslag til vedtak: Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsmeldingen tas til etterretning.

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er kun innkommet ett forslag som krever behandling på generalforsamlingen.

4.1 Oppløsning av Borettslaget

Det er innkommet forslag om å oppløse BRL, dvs å seksjonere det opp slik at hver leilighet blir selveiende.

Vilkårene for å løse opp et BRL er flg:

Besluttet på ordinær generalforsamling med minst 2/3 flertall, og bekreftes med samme flertall på en ekstraordinær generalforsamling minst 3 måneder senere.

Forslag til vedtak: Styret bes om å lage en plan med fordeler og ulemper ved å oppløse BRL, og presentere dette for beboerne i et beboermøte i god tid før GF 2025. Styret gis fullmakt til å bruke eksterne til å utrede de juridiske og økonomiske faktorene som setter rammene for en slik prosess.

Styrets innstilling: Styret har ingen selvstendig oppfatning av hvorvidt oppløsning er hensiktsmessig eller ikke. Dersom beboerne ønsker det kan forslaget utredes av det nye styret med sikte på å lage en innstilling til GF i 2025.

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling, men har invitert Jarle Tjelland fra Deholdtgruppen (som eier nabotomta) til å holde en kort orientering om prosjektet og fremdriften her.

Jarle vil ta sin presentasjon før generalforsamlingen starter.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Tom Henriksveen - på valg, tar ikke gjenvalg
Styremedlem, Tove Rytter Berrocal, på valg
Styremedlem, Geir Engelbert Lindvig, på valg
Styremedlem, Grethe Lunde, ikke på valg
Styremedlem, Øyvind Nicolay Salvesen, ikke på valg

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

7.1 Valg av styreleder

Tom Henriksveen som er dagens styreleder ønsker ikke gjenvalg. Det er innkommet kun ett forslag til styreleder som er Helge Løland.

Forslag til vedtak: Helge Løland er valgt til styreleder for 1 år.

Styrets innstilling: Helge Løland velges til styrets leder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Noen endringer da noen har flyttet/flytter fra BRL.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Grethe Lunde, ikke på valg (ett år igjen)

Dag Auby Hagen, velges for 2 år

Tove Rytter Berrocal, gjenvalg for 1 år - trer inn for Øyvind Salvesen

Malin van der Rijzen, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Som styremedlemmer er det innkommet forslag om følgende kandidater:

Malin van der Rijzen

Tove Rytter Berrocal

Dag Auby Hagen

Øyvind Salvesen selger og flytter. Han har ett år igjen. Det foreslås at han erstattes av Tove Rytter Berrocal for den gjenværende periode på ett år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtektene er endret så BRL har ingen vara, kun styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for STANSA PARK 1 BORETTSLAG 2023

STANSA PARK 1 BORETTSLAG ligger i Lillesand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning.

Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tom Henriksveen, DRONNINGENS GATE 34
Styremedlem, Tove Rytter Berrocal, Møglestuveien 23
Styremedlem, Geir Engelbert Lindvig, Møglestuveien 23
Styremedlem, Grethe Lunde, Møglestuveien 23
Styremedlem, Øyvind Nicolay Salvesen, Møglestuveien 23

Styrets arbeid i 2023

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023. Styret består av 3 menn og 2 kvinner. Samarbeidet i styret er godt, og daglige oppgaver løses fortløpende med uformelle møter, befaringer, telefoner og på mail.

Styret har i realiteten bestått av 4 personer etter at Geir Lindvig solgte og flyttet. Vi har nå samme situasjon for denne GF da Øyvind Salvesen skal selge og flytte. Det blir derfor nødvendig å fravike funksjonstiden på noen av de nye styremedlemmene, og finne en erstatter for Øyvind.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Arkitekt Andersen tegnet i 2023 om deler av bygget slik at bygget tilfredsstiller gjeldene brannkrav. Løsningen er ikke optimal, men økonomisk kom BRL veldig godt ut av denne omprosjekteringen. Andersen gjorde kostnadsfritt sammen med Skaar AS. Ombygging i hht godkjente tegninger hadde en ramme på ca 1 million eks mva (2018 kroner), mens faktisk påløpt ble Kr 88.000,- (inkl mva).

Gjennom året er det brukt mye ressurser på å følge opp og få på plass all påkrevd utbedring av varmepumpe, ventilasjon og varmeanlegg i leilighetene. Dette er nå bragt i orden, og styret anser disse utbedringene som avsluttet og med det går ansvaret for installasjoner i leilighetene over på seksjonshaver.

Det ble oppdaget vanninntrengning som har skadet to ytterdører, og dette er utbedret (i 2024).

Kostnader til utbedringer er bokført i 2024 da arbeidet ble forsinket pga den snørike vinteren.

Lånerammen styret ba om godkjenning for på årsmøtet i fjor på Kr 3.000.000,- er innvilget i DnB, men det har foreløpig ikke vært behov for å bruke av den. Det kommer i 2024.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det begynner etter hvert å dukke opp en del feil og mangler på bygget som krever utbedring og oppfølging. Styret vil i samarbeide med bygningskyndig gå gjennom bygget for å kartlegge feil og mangler som bør utbedres snarlig. Det vil bli utarbeidet en vedlikeholds- og oppgraderingsplan, og denne vil måtte finansieres over driften.

Sammen med utarbeidelse av en HMS plan vil dette bli en av de viktigste sakene for det nye styret å jobbe med i 2024/2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.04.2024

Resultatrapport klient 225 STANSA PARK 1 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		750 608	531 486	750 602	915 934
Inndekning av renter		2 173 120	1 251 240	1 490 597	2 639 563
Inndekning av ord. avdrag		0	0	0	191 842
Inndekning av IN avdrag	0	100 000	1 670 000	0	0
Innbetalt kabel TV		95 200	82 000	93 000	104 000
Leieinntekt parkering		2 000	750	0	0
Oppvarming		223 939	207 918	210 000	210 000
Andre driftsinntekter	1	200 500	500	0	0
Sum inntekter		3 545 367	3 743 894	2 544 199	4 061 339
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 375	18 563	20 000	21 000
Styrehonorar	3	48 000	30 000	50 000	30 000
Forretningsførerhonorar		22 431	28 362	27 000	27 000
R³ dgivningstjenester		29 652	43 125	50 000	50 000
Kontingent boligbyggelag		7 000	5 200	6 500	7 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	6 768	4 230	7 050	4 230
Vedlikehold/serviceavtaler	5	196 612	177 316	145 232	236 100
Kabel-tv		99 196	84 132	93 000	104 000
Forsikring		111 520	98 138	103 000	131 300
Kommunale avgifter		241 822	155 615	179 000	292 100
Strøm		45 274	45 028	40 000	40 000
Oppvarming	6	233 120	256 155	260 000	260 000
Renhold, fellesareal		43 550	33 060	40 000	46 000
Verktry, driftsmatriell, inventar		3 542	3 089	12 000	5 000
Telefon og porto		863	0	0	1 000
Drift maskiner		0	974	0	0
Andre driftsutgifter	7	14 354	5 336	20 820	24 500
Avskrivninger		5 800	5 800	0	0
Sum driftskostnader		1 122 878	994 123	1 053 602	1 279 230
Driftsresultat		2 422 490	2 749 771	1 490 597	2 782 109
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 021	16 908	0	0
Rentekostnad		2 186 090	1 257 577	1 490 597	2 639 563
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 182 069	-1 240 669	-1 490 597	-2 639 563
Resultat	8, 9	240 421	1 509 102	0	142 546
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-240 421	-1 509 102	0	142 546
Sum disponering av resultat		-240 421	-1 509 102	0	142 546

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	60 600 000	60 600 000
Andre driftsmidler	10	5 317	11 117
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 605 317	60 611 117
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		186 780	149 630
Forskutting for andelseiere		0	2 288
Andre fordringer		99 832	99 812
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		56 901	2 016
Sum omløpsmidler	8	343 512	253 746
SUM EIENDELER		60 948 829	60 864 863

Balanserapport klient 225 STANSA PARK 1 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		100 000	100 000
Annen egenkapital		1 412 949	1 412 949
i rets resultat		240 421	0
Sum egenkapital	9	1 753 370	1 512 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev p n	11, 12	43 680 000	43 780 000
Borettsinnskudd	11, 12	15 150 000	15 150 000
Sum langsiktig gjeld		58 830 000	58 930 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		80 158	95 259
Gjeld til forretningsfjrrer		150 000	175 070
Leverandrgjeld		85 445	75 464
Skyldig off. myndigheter		0	-3
P ³ lnpne renter		49 857	33 720
Annen kortsiktig gjeld		0	42 404
Sum kortsiktig gjeld	8	365 459	421 914
Sum gjeld		59 195 459	59 351 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 948 829	60 864 863

Sted: _____, dato: _____

Tom Henriksveen
Styreleder

d yvind Nicolay Salvesen
Styremedlem

Grethe Lunde
Styremedlem

Tove Rytter Berrocal
Styremedlem

Geir Engelbert Lindvig
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av

Kr 200.000,- forlik mot utbygger

Kr 500,- garasjeportpener

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	13 375	18 563
Sum	13 375	18 563

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	48 000	30 000
Sum	48 000	30 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 768	4 230
Sum	6 768	4 230

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	6 196	7 466
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	2 783	6 644
6603 VEDLIKEHOLD VVS	86 698	35 125
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 569	7 863
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	1 047	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	11 943	65 413
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	610	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	36 712	1 276
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	40 494	36 250
6630 BRØD YTING	4 563	7 281
Sum	196 612	177 316

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Oppvarming

Avregning varme er fra 01.01.23 foretatt etter forbruk. Totalt forbruk er avregnet pr 31.12.2023.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	1 320	1 320
7720 GENERALFORSAMLING	6 818	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 514	2 516
7790 ANDRE KOSTNADER	3 702	0
Sum	14 354	5 336

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	-168 168	-13 070
i rets resultat	240 421	1 509 102
Tilbakeføring avskrivninger	5 800	5 800
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-100 000	-1 670 000
B. i rets endringer i disponible midler	146 221	-155 098
C. Disponible midler UB	-21 947	-168 168
Omløpsmidler	343 512	253 746
- Kortsiktig gjeld	365 459	421 914
Disponible midler 31.12	-21 947	-168 168

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.

Styret vurderer situasjonen fortløpende. Inndekning felleskostnader er rikt b³ de i 2021, 2022 og 2023 og styret vurderer situasjonen fortløpende. S³ ð BO har gitt et kortsiktig l³ n til Borettslaget p³ kr 150 000 slik at borettslaget kan betjene sine forpliktelser. Borettslaget har et positivt tilsagn fra DNB om ³ rjke l³ nerammen.

Note 9 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	1 412 949	-96 153
i rets resultat	240 421	1 509 102
Sum egenkapital 31.12	1 753 370	1 512 949

Note 10 - Anleggsmidler

	Eiendom	Snnfres
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 600 000	29 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 600 000	29 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	23 683
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 600 000	5 317
i rets avskrivninger :	0	5 800
Anskaffelses ³ r :	2018	2019
Antatt levetid i ³ r :		5

Note 10 - Anleggsmidler

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt, jmf note vedlikehold.

Nedskrivning / oppskrivning

Styret har vurdert at verdien p³ eiendommen totalt sett fortsatt er p³ nivå som opprinnelig kostpris. Det har vært salg av leiligheter som indikerer marginal prisnedgang sammenlignet med opprinnelig kjøpspris. Situasjonen vil bli videre fulgt opp av styret i borettslaget. Pr 31.12.2023 vurderer styret at det ikke har vært en varig prisnedgang som gir grunnlag for nedskrivning av bygningens verdi, men estimatet er forbundet med usikkerhet.

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	58 830 000	58 930 000
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	1 770 000	1 670 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	60 600 000	60 600 000

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB
L ³ nenummer:	12138457948
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019
Rentesats:	6.15 %
Betingelser:	Flytende rente 5,80 % nominelt + 35 (legge p ³ noe ekstra)
Beregnet innfridd:	25.06.2064
Opprinnelig l ³ nebelrjp:	45 450 000
L ³ nesaldo 01.01:	43 780 000
Avdrag i perioden:	100 000
L ³ nesaldo 31.12:	43 680 000
Andelssaldo 01.01:	1 670 000
Innbetalt IN i perioden:	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	1 770 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	45 450 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12138457948	2	2 842 500	5 685 000
	3	2 692 500	8 077 500
	3	2 467 500	7 402 500
	1	2 317 500	2 317 500
	2	2 242 500	4 485 000
	1	2 167 500	2 167 500
	1	2 092 500	2 092 500
	1	1 992 500	1 992 500
	2	1 942 500	3 885 000
	1	1 492 500	1 492 500
	1	1 472 500	1 472 500
	1	1 342 500	1 342 500
	1	1 267 500	1 267 500

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rjkning
Forventet m ³ nedlig rjkning av fellesutgifter ved frjste avdrag	2	2 842 500	1 366
L ³ n 12138457948 har frjste avdrag 25.06.2024 med kr 59 092	2	2 692 500	1 294
	3	2 467 500	1 186
	1	2 317 500	1 114
	2	2 242 500	1 078
	1	2 167 500	1 042
	1	2 092 500	1 006
	1	1 992 500	958
	2	1 942 500	934
	1	1 492 500	717
	1	1 472 500	708

Pantegjeld

1	1 342 500	645
1	1 267 500	609
1	2 692 500	0

L³ n nr 1213.84.57948 er avdragsfritt frem til juni 2024. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra april 2024. Det understrekes at dagens l³ neavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen av forventet økning i fellesutgiftene nevnt ovenfor gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.

Det er derfor vanskelig ³ si noe sikkert om utvikling i de m³ nedlige felleskostnadene i fremtiden, og man m³ utvise forsiktighet med ³ bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for ³ dekke renter og avdrag tilknyttet l³ net er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksternt l³ ngiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksternt l³ ngiver inntil l³ net er nedbetalt.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for STANSA PARK 1 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Styreleder	Tom Henriksveen (sign.)	18.04.2024
Styremedlem	Geir Engelbert Lindvig (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Grethe Lunde (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Øyvind Nicolay Salvesen (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Tove Rytter Berrocal (sign.)	17.04.2024

Til generalforsamlingen i Stansa Park 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stansa Park 1 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 borettslagets 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-18 13:50:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N5T2Q-BHQJ8-YPWQY-HNP0Y-F6FE3-MQHUUQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG mandag 29.04.2024 kl. 18:00
- Middelskolen Lillesand.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås styrets leder, Tom Henriksveen

Vedtak:

Tom Henriksveen valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Stig Meberg (SØBO)

Vedtak:

Stig Meberg valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen

Vedtak:

Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede 10 + 5 med fullmakter.

Totalt 15 stemmeberettiget

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Oppløsning av Borettslaget

Det er innkommet forslag om å oppløse BRL, dvs å seksjonere det opp slik at hver leilighet blir selveiende.

Vilkårene for å løse opp et BRL er flg:

Beslattes på ordinær generalforsamling med minst 2/3 flertall, og bekreftes med samme flertall på en ekstraordinær generalforsamling minst 3 måneder senere.

Vedtak:

Innkommet forslag ble nedstemt

5. Saker fra styret

Styret har ingen saker til behandling, men har invitert Jarle Tjelland fra Deholdtgruppen (som eier nabotomta) til å holde en kort orientering om prosjektet og fremdriften her.

Jarle vil ta sin presentasjon før generalforsamlingen starter.

Vedtak:

Jarle Tjelland informerte om prosjektet.

Ble tatt som en orienteringssak

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Tom Henriksveen som er dagens styreleder ønsker ikke gjenvalg. Det er innkommet kun ett forslag til styreleder som er Helge Løland.

Vedtak:

Helge Løland valgt som styrets leder for 1 år

7.2 Valg av styremedlemmer

Som styremedlemmer er det innkommet forslag om følgende kandidater:

Malin van der Rijzen

Tove Rytter Berrocal

Dag Auby Hagen

Øyvind Salvesen selger og flytter. Han har ett år igjen. Det foreslås at han erstattes av Tove Rytter Berrocal for den gjenværende periode på ett år.

Vedtak:

Følgende ble valgt som styremedlemmer:

Tove Rytter Berrocal valgt for 1 år

Dag Auby Hagen valgt for 2 år

Malin-Anna van de Rijzen valgt for 2 år

Grethe Lunde, ikke på valg, etter år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtektene er endret så BRL har ingen vara, kun styremedlemmer.

Vedtak:

Borettslaget velger ingen varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Henriksveen (sign.)	30.04.2024
Sekretær	Stig Meberg (sign.)	30.04.2024
Protokollvitne	Magne Larsen (sign.)	30.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i STANSA PARK 1 BORETTSLAG mandag 17.06.2024 kl. 18:00 - Middelskolen .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Til møteleder foreslås fungerende styreleder, Grethe Lunde

Vedtak:

Grethe Lunde valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Til å føre protokollen foreslås Tove Berrocal (styremedlem Stansa Park 1).

Vedtak:

Tove Berrocal valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Til å signere møteprotokollen foreslås Magne Larsen.

Vedtak:

Til å signere møteprotokollen ble valgt Magne Larsen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Til stede 5 stemmeberettiget + 1 med fullmakt.

Totalt 6 stemmeberettiget.

Vedtak:

Til stede 5 stemmeberettiget + 1 med fullmakt.

Totalt 6 stemmeberettiget.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden foreslås godkjent.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten anmerkninger.

2. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

Vedtak:

ingen saker meldt inn fra eierne

3. Saker fra styret

3.1 Valg av ny styreleder

Helge Løland trakk seg som styreleder rett etter ordinært generalforsamling og ny styreleder må velges.

Grethe Lunde har stilt seg som kandidat for 1 ett år.

Vedtak:

Grethe Lunde ble valgt som styreleder for 1 år.

Ingen endring i øvrig styre. På det ordinære årsmøte ble følgende styremedlemmer valgt:

Tove Rytter Berrocal valgt for 1 år

Dag Auby Hagen valgt for 2 år

Malin-Anna van de Rijzen valgt for 2 år

Protokoll ekstraordinært møte for STANSA PARK 1 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Grethe Lunde (sign.)	21.06.2024
Sekretær	Tove Rytter Berrocal (sign.)	21.06.2024
Protokollvitne	Magne Larsen (sign.)	21.06.2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 05.07.24 Side 1 av 2

STANSA PARK 1 BORETTSLAG	V ³ r ref.:	225/18	Fjdselsdato eier:	08.10.1961
Mnglestuveien 23	Type:	Borettslag		
4790 LILLESAND	Eiere:	Anita Van Der Walle		
Organisasjonsnr: 921 687 761	Andelsnr:	18		

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 12 303

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	3 738
	Avdrag felles ³ n	1 096
	Renter felles ³ n	-3 876
	Renter felles ³ n	11 288
	Avdrag felles ³ n	-376
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredb ³ nd	433

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 470 283	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 481 915
Klient ajourf. l ³ n:	45 381 597,95	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	43 870 820

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12138457948, DNBAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.07.2024: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 05.07.2024: 40 925 814

Andel av saldo: 1 470 284

Første termin: 25.09.2019Første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.06.2064)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 770 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 768 841

Brl. har IN avtale p³ andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig ³ innbetale.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Grethe Lunde

Adresse: Mnglestuveien 23

Postnr/-sted: 4790 LILLESAND

Telefon: Mob.: 92645459

E-post: stansapark1@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.07.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	1 481 915	Andre inntekter:	198
Annen formue:	0	Utgifter:	77 313	

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr: 18		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 42/939

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 05.07.24 Side 2 av 2

STANSA PARK 1 BORETTSLAG

V³ r ref.: 225/18

Fødselsdato eier: 08.10.1961

Møglestuveien 23

Type: Borettslag

4790 LILLESAND

Eiere: Anita Van Der Walle

Organisasjonsnr: 921 687 761

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0001939076

HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

Advokathjelp ved boligkjøpet

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 4 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 500

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



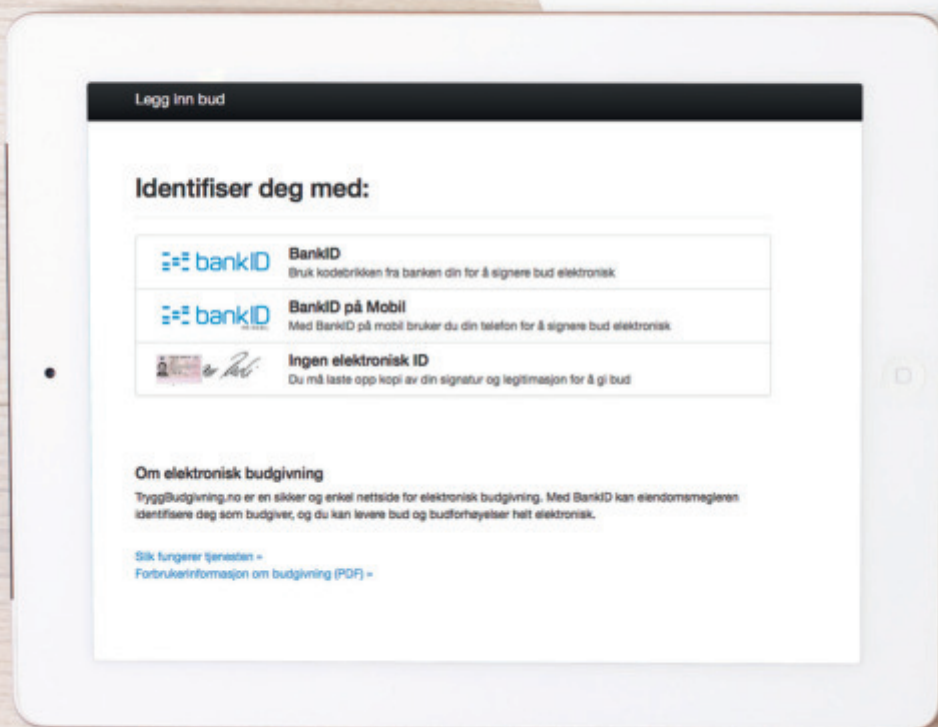
Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 900/3 600/3 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

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 post@help.no

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

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

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

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

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på:

Adresse: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Gnr: _____ Bnr: _____ Snr: _____ i _____ Kommune

Pålydende kr.: _____ + omkostninger i henhold til salgsoppgaven.

Beløp med bokstaver: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen.

Finansieringsmåte (Hvordan skal eiendomskjøpet finansieres):

Lån (sett opp hvilken bank samt kont.person): _____

Egenkapital (sett opp navn på bank samt kont.person): _____

Overtakelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende frem til og med (dato/kl.slett) _____

Eventuelle forbehold (sett inn eventuelle forbehold eller betingelser for budet):

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøperforsikring

Ønsker de boligkjøperforsikring

☐ JA ☐ NEI

Navn budgiver nr. 1 (blokkbokstaver):

Navn budgiver nr. 2 (blokkbokstaver)

Fødselsnr(11 siffer) _____

Fødselsnr(11 siffer) _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststed: _____

Poststed: _____

Tlf (priv/mob) _____

Tlf (priv/mob) _____

E-post: _____

E-post: _____

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

Sted: _____ Dato: _____

Sted: _____ Dato: _____

(Signatur) _____

(Signatur) _____

Kun for Exbo:

Fin. sjekket: _____

_____ (Godkj.av navn/dato/kl.)

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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

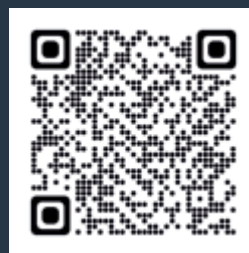
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre 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.

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN

Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

- Konkurransedyktige priser og betingelser
- Personlig rådgivning fra engasjerte ansatte
- Kundeutbytte på både lån og innskudd

Sjekk ut vår nettside!



NIKLAS

Låne- og forsikringsrådgiver

M: 40 22 00 65

HEIDI

Lånerådgiver

M: 95 07 94 13



lillesands-sparebank.no | 372 69 200

NOTATER

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dashed lines.



exbo

— VI KAN
SØRLANDET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Nadia Paaske Forsberg

T: 98 81 02 16

npf@exbo.no

Følg oss på



Lillesands Sparebank