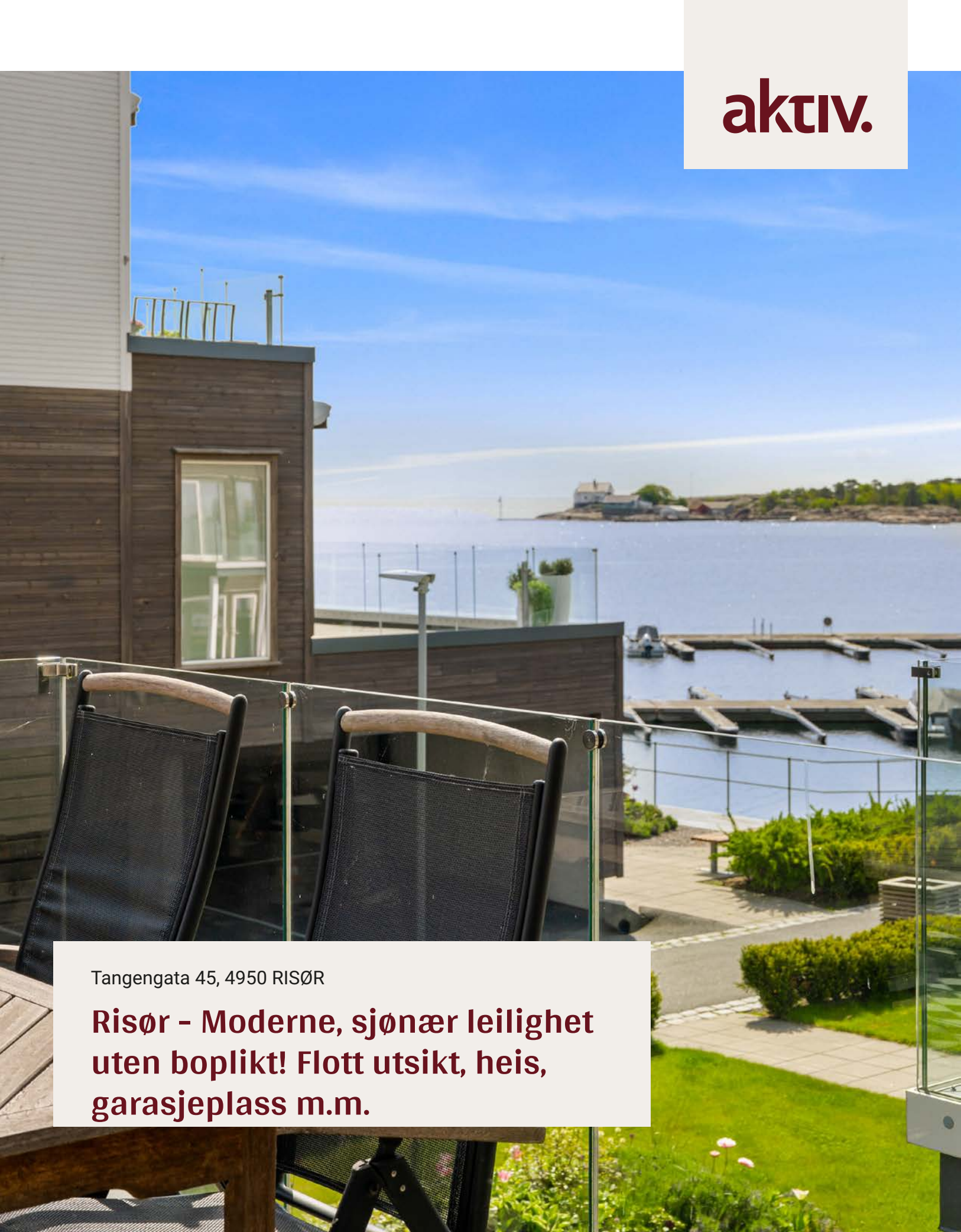




aktiv.

Tangengata 45, 4950 RISØR

**Risør - Moderne, sjønær leilighet
uten boplikt! Flott utsikt, heis,
garasjeplass m.m.**



Eiendomsmegler/Partner

Gina Jørgensen

Mobil 472 01 275

E-post gina.jorgensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Omkostn.: Kr 95 100,-
Total ink omk.: Kr 3 845 100,-
Felleskostn.: Kr 3 122,-
Selger: Offentlig skifte/
Advokat Jon Kristen Bosvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 58/58 kvm
Tomtstr.: 10313.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 24
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1409250081

Velkommen til Tangengata 45 !

Dette er en sjelden beliggenhet som kombinerer det beste av sørlandsidyll og moderne komfort! Plassert i sjøkanten, kun noen få minutters gange fra Risør sentrum har man en unik kombinasjon av nærhet til både byliv og natur! Her kan man gå rett ut i vakker natur eller ta seg et bad i friskt saltvann!

Samtidig som man har alt av byens fasiliteter i gangavstand, så ligger man tilbaketrukket i forhold til støy.

En lettstelt leilighet med alt på en flate i 2. etasje, god standard, adkomst via heis eller garasjeanlegg i samme nivå/2. etasje. Utvendig trapp ned til fellesområdene og sjøen. Fra stue/kjøkken er det dør direkte ut til en romslig terrasse med flott utsikt mot Stangholmen fyr, havet og områdene rundt. Her kan man nyte kaffen fra tidlig morgensol!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	48
Andre vedlegg	51
Budskjema	119

Beskrivelse

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA totalt: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 58 m² Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10313.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt med pent opparbeidede fellesarealer bestående av plenarealer, beplantning, brygger og steinbelagte områder. Til leiligheten tilhører en privat terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Her kan du nyte kaffen i tidlig morgensol, og med fantastisk utsikt til Stangholmen fyr, havet og områdene rundt.

Beliggenhet

Dette er en sjelden beliggenhet som kombinerer det beste av sørlandsidyll og moderne komfort! Plassert i sjøkanten, kun noen få minutters ganga fra Risør sentrum, har man en unik kombinasjon av nærhet til både byliv og natur!

Fra terrassen i 2. etasje er det flott utsikt mot Skagerrak og Stangholmen fyr. Kort gangavstand langs idylliske og sjønære omgivelser inn til Risør sentrum med alt av fasiliteter, samtidig som man ligger tilbaketrukket i forhold til støy.

Flotte fellesområder hvor du kan ta et friskt morgenbad i saltvann eller ta en gåtur i naturen med merkede løyper og skogssti rett på utsiden av inngangsdøren.

Flisvika er utviklet med fokus på komfort og tilgjengelighet. Sameiet tilbyr fasiliteter som heis, garasjeanlegg, båtplasser og felles uteområder med hager og stier. Det er ingen boplikt, noe som gjør det ideelt både for fastboende og fritidsbrukere .

Med sin unike beliggenhet, høye standard og nærhet til både natur og by, er dette et sted hvor du kan nyte det beste av Sørlandet – hele året.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i Flisvika Sameie i Risør er et moderne og gjennomført boligprosjekt som kombinerer høy komfort med maritim sjarm. Prosjektet ble ferdigstilt i to byggetrinn mellom 2018 og 2019, med flere bygg langs sjøkanten. Arkitekturen er moderne og funksjonell, med store vindusflater og sørvendte balkonger som gir maksimalt lysinnslipp og panoramautsikt over Skagerrak.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod på opprinnelig tegning er omgjort til soverom, og det er ikke søkt bruksendring. Det minste soverommet har for lite vindu mht. dagslysflate ihht. byggeforskriftene.

Barnehage/Skole/Fritid

Risør barne- og ungdomsskole 1. til 10. klasse.
Flere barnehager i nærområdet.

Skolekrets

Risør

Bygningssakkyndig

Sørtakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges som offentlig skifte/dødsbo. Selger har derfor ingen kunnskap om eiendommen utover hva som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport. Interessenter anbefales å lese denne nøye før det legges inn bud på eiendommen.

Innhold

2. etasje (adkomst via heis, garasjeanlegg eller utvendige trapper)
Entre med flislagt gulv, kjøkken/stue i åpen løsning med utgang til terrasse, 2 soverom, flislagt bad med servant i innredning, dusj med innfellbare dører og toalett.
Garasjeplass og bod.

Standard

Leiligheten er oppført i 2018 og har gjennomgående god standard.

Vannbåren gulvvarme gir jevn og behagelig oppvarming i hele leiligheten.

Balansert ventilasjonssystem sikrer godt innneklima og energieffektivitet.

Gulv i stue, kjøkken og soverom har eike parkett. Det må nevnes at det er et merke i gulvet/parketten på stue.

Innvendige vegger er sparklet og malt.

Takene er utført med gipshimling, og overganger mellom tak og vegger er uten listverk for et rent og minimalistisk uttrykk.

Kjøkkenløsning fra HTH med integrerte hvitevarer og vaskemaskin.

Flislagt bad med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og servant i innredning.

Det er en god planløsning på leiligheten, som er lettstelt og har alt på en flate.

Adkomst enten via garasjelegget som er på samme plan som leiligheten, via heis eller utvendige trapper som fører rett til flotte fellesområder.

Frem mot inngangsparti til leiligheten er et hyggelig og pent opparbeidet uteområde.

Det henvises forøvrig til vedlagte tilstandsrapport utført av Sørtakst AS. Her fremgår det at følgende punkter har TG2:

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak : Dører må justeres.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Integrerte hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin medfølger.

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber.

Parkering

Det er tilhørende garasjeplass i samme nivå/etasjeplan som leiligheten.
God plass til gjesteparkering.

Solforhold

Tidlig morgen/dag/noe ettermiddag.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

1861357

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Kr. 11.372,-pr. år. Dette inkluderer eiendomsskatt.

Info eiendomsskatt

Årlig eiendomsskatt Kr. 5612,-.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 527 782

Som sekundærbolig: kr 2 111 127

Info vannavgift

Det betales kr. 342,- pr. mnd. à konto for oppvarming varmtvann og gulvvarme. Dette avregnes etter faktisk bruk.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

58/8424

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 2480,- pr. mnd. Dette inkluderer:

A-konto oppvarming/gulvvarme kr. 342,- pr. mnd.

Parkeringsplass kr. 300,- pr. mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 122

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Flisvika Brygge

Organisasjonsnummer

821018242

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter. Dette under forutsetning av at det ikke er til sjanse for øvrige beboere. Det anbefales å lese vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 24, seksjonsnummer 19 i Risør kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/16/24/19:

08.02.1963 - Dokumentnr: 183 - Best. om adkomstrett
for allmenheten.

Overført fra: Knr:4201 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1982 - Dokumentnr: 394 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: Risør Kommune

Overført fra: Knr:4201 Gnr:16 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2019 - Dokumentnr: 337732 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Risør Kommune
Org.nr: 964 977 402
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2018 - Dokumentnr: 809760 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/8424

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger. Datert 20.10.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.10.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål.

Se vedlagte reguleringsplankart og kommuneplan med reguleringsbestemmelser.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Etter avtale.

Leiligheten overleveres som forevist uten ytterligere nedvask enn det som allerede er foretatt.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

95 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 856 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 858 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er tegnet bolisælgerforsikring, og det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjælpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt 2 % salgsprovisjon. Minimumsprovisjon er Kr. 45.000,-. I tillegg kommer kr. 44.789,- til dekning av tilrettelegging, garantipremie, oppgjørsgebyr, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnboksutskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg.

Oppdragsansvarlig

Gina Jørgensen
Eiendomsmegler/Partner
gina.jorgensen@aktiv.no
Tlf: 472 01 275

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

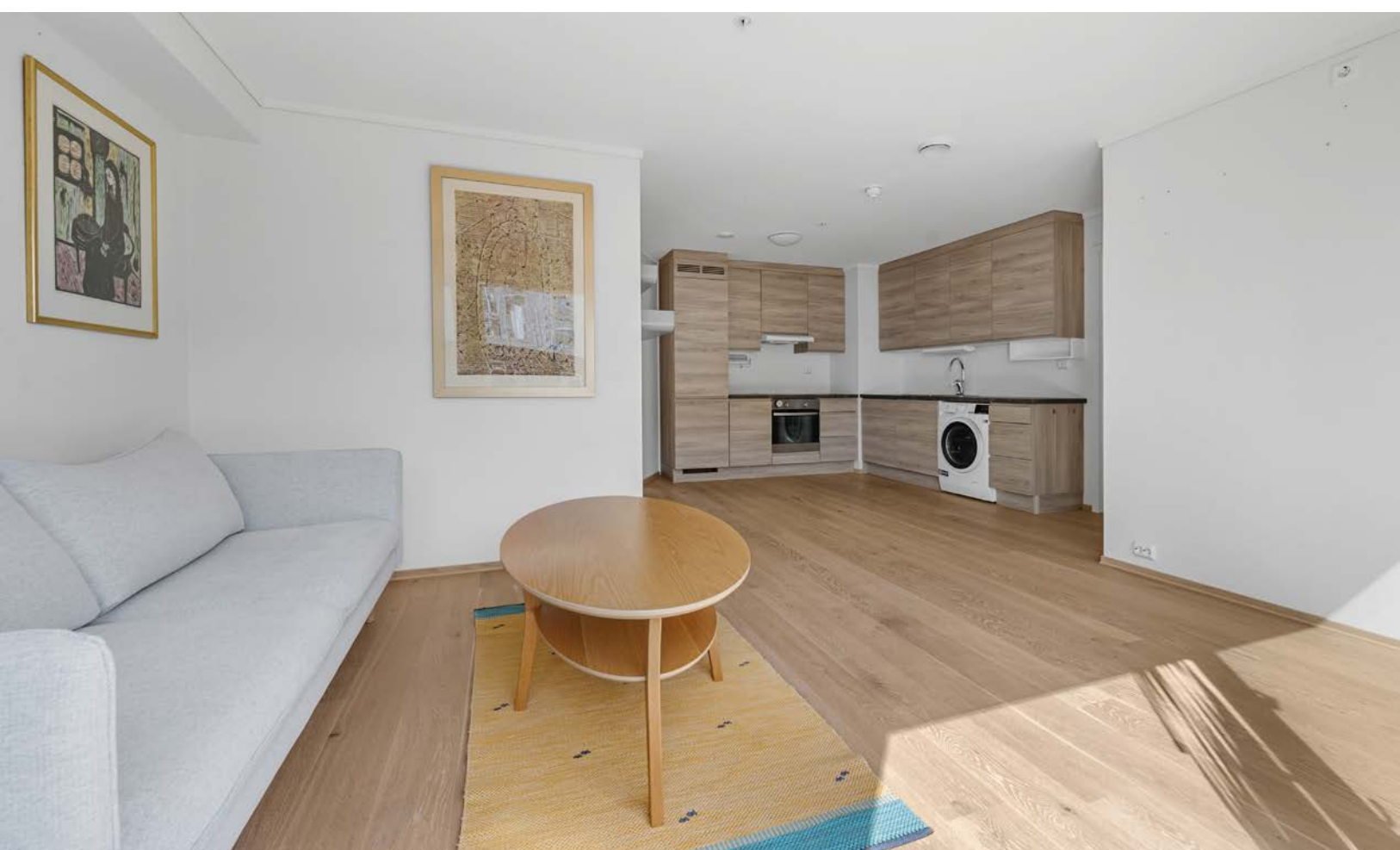
03.06.2025





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tangengata 45, 4950 RISØR

 RISØR kommune

 gnr. 16, bnr. 24, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 26.04.2025

Rapportdato: 26.04.2025

Oppdragsnr.: 15711-1320

Referansenummer: VI3875

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/eierseksjon fra 2018.

Leiligheten har gjennomgående god standard og fremstår med normal bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er vinduer med isolerglass.

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør. Terrassedøren er skyvedør

Det er terrasse i betongkonstruksjon.

Det er betongheller på dekket. Disse har fall inn mot huset, men eier har ikke opplevd at vann har samlet seg over nivået til betonghellene. Sluket er ikke inspisert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet ble bygget opp på nytt etter vannlekkasje, i 2021.

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.

Det er flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Membran/slukmansjett er ikke renskåret i sluket.

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er vannbåren gulvvarme.

Det er sikringsskap med automatsikringer.

Bygget er sprinklet og det er røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

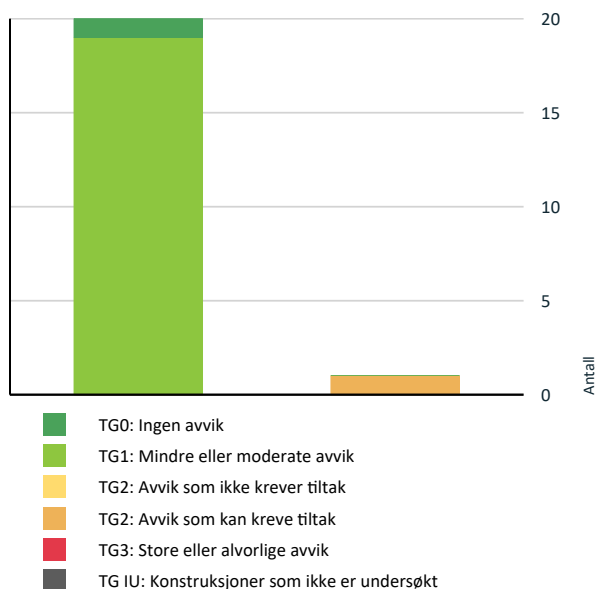
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bod på opprinnelig tegning er omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten. Eventuelle tekniske rapporter for fellesdelene er ikke fremvist.

Hele rapporten må leses.

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

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Dører

Terrassedøren er skyvedør

TG 2 Dører - 2

Inngangsdør til leiligheten er brann- og lyddør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Døren må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i betongkonstruksjon.

Det er betongheller på dekket. Disse har fall inn mot huset, men eier har ikke opplevd at vann har samlet seg over nivået til betonghellene. Sluket er ikke inspisert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlige smak og ønsker.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

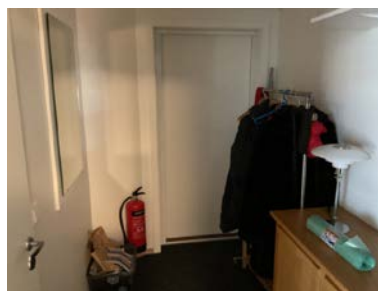
Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 1 Radon

Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det forutsettes at bygget er utført med radospærre.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet ble bygget opp på nytt etter vannlekkasje, i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Bad med fliser på vegg og malte himlingsplater.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og vannbåren gulvvarme.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Membran/slukmansjett er ikke renskåret i sluket.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE > BAD

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



1 TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme. Vurdering av tilstanden til oppvarmingsanlegget, herunder tanker og pumper krever spesialkompetanse- og utstyr og er ikke utført av takstmannen.
Tilstandsgrad er kun satt mht. alder på anlegget.



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

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?
Ja

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget er sprinklet og det er røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

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

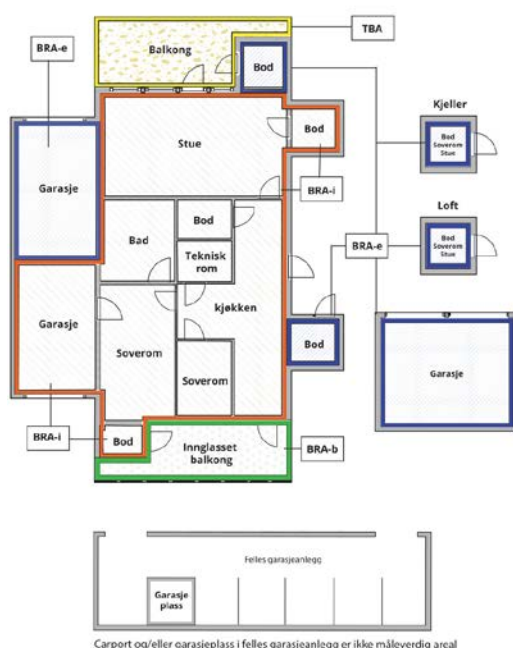
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	58			58	
SUM	58				
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg er det garasjeplass i parkeringskjeller og bod på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bod på opprinnelig tegning er omgjort til soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Badet ble bygget nytt i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det minste soverommet har for lite vindu mht. dagslysflate ihht. byggeforskriftene.

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	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	16	24		19		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tangengata 45

Hjemmelshaver

Foldal Gry Kerstin

Kommentar

I tillegg er det en ideell andel av seksjonsnummer 96, som er felles parkeringskjeller.

Eierandel

58 / 8424

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på bryggekannten med mulighet for båtplass og fine grøntområder, ca. 350 meter fra Risør sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Infoland.no			Innhentet		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2022	
2	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VI3875>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250081	
Selger 1 navn	
Advokat Jon Kristen Bosvik	
Gateadresse	
Tangengata 45	
Poststed	Postnr
RISØR	4950
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gry Kerstin Foldal
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250081

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Kristen Bosvik	57017d3499a75d94921e6a 8d0ce430b7c2222ced	24.04.2025 08:13:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250081

- 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>

Nabolagsprofil

Tangengata 45 - Nabolaget Kamperhaug/Tangen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Risør Tollboden Linje 150, 162, 163, 165, 166	9 min 0.7 km
Grenstøl bussterminal Linje F5	28 min 28.9 km
Kristiansand Kjevik	1 t 23 min

Skoler

Risør barneskole (1-7 kl.) 307 elever, 17 klasser	3 min 1.2 km
Risør ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Det Lille Hotel Strandgata 4	9 min
Det Lille Hotel Tollboden	9 min

«Det virkelige Kardemommeby
:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

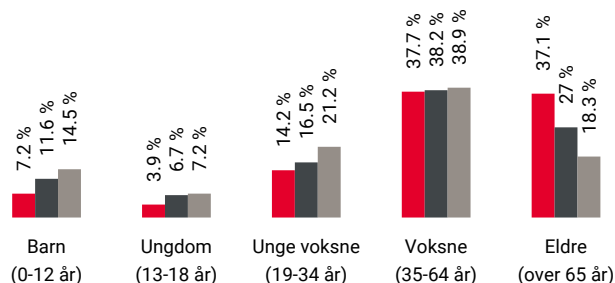
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kamperhaug/Tangen	659	580
Risør	4 553	2 555
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjenna barnehage (0-5 år) 49 barn	15 min 1.3 km
Trollstua barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 1.8 km
Frydenborg barnehage (1-5 år) 61 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Prix Risør PostNord	11 min 0.8 km
Joker Risør Søndagsåpent	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



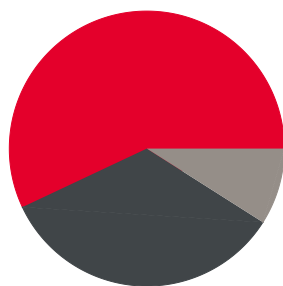
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽	Hasdalen - Nærmiljøanlegg	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
⚽	Tjenna nærmiljøpark	16 min	🚶
	Ballspill	1.3 km	
🚴	Atletix Risør	24 min	🚶

Boligmasse



57% enebolig
34% blokk
9% annet

Varer/Tjenester



Grisen Storsenter

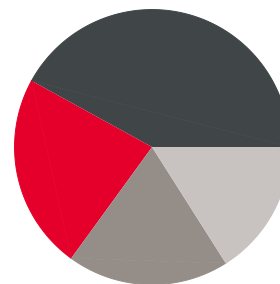
27 min 🚗



Apotek 1 Risør

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
42% 6-12 år
19% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



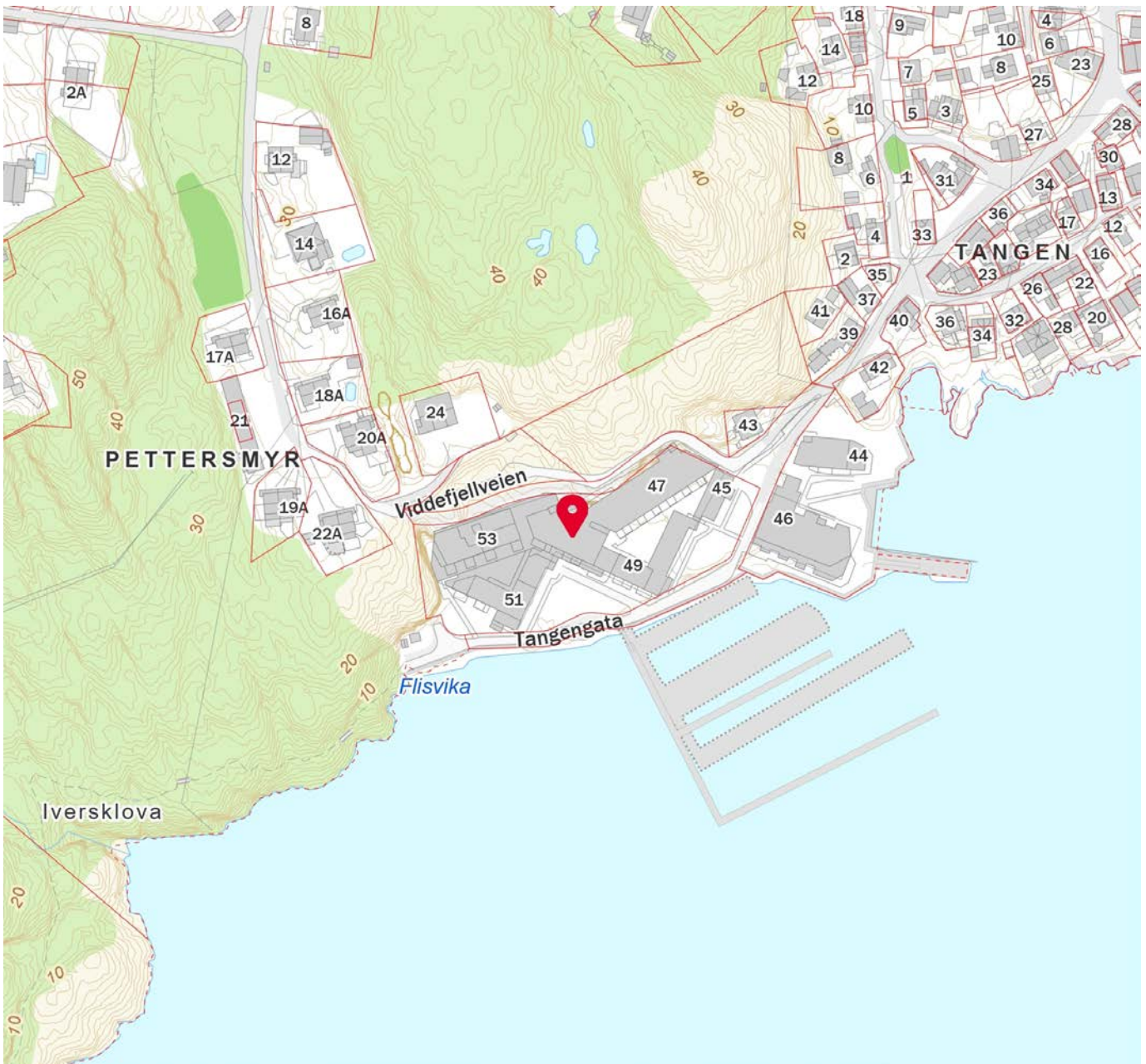
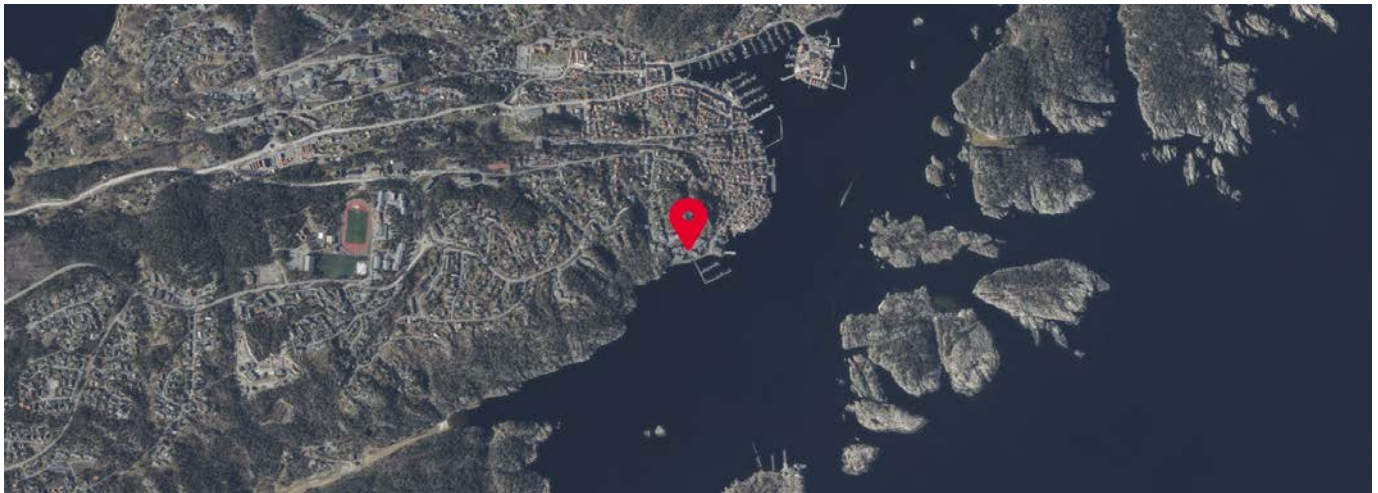
0%

58%

Kamperhaug/Tangen
Risør
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



HUSORDENSREGLER

SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Ordensregler har man for å skape et godt bomiljø for fastboende, fritidsbeboere og deres besøkende. Vi har alle et felles ansvar for å bidra til å gjøre Flisvika Brygge til det flotte stedet vi ønsker det skal være.

Alle oppfordres derfor til å engasjere seg i utvikling av sameiet, bidra til et godt naboskap og til at vedtekter og ordensregler etterleves. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, og andre som benytter sameierens leilighet.

Husordensregler blir aldri helt uttømmende. Derfor kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som seksjonseierne plikter å forholde seg til.

Husordensreglene er forankret i vedtekter for Sameiet Flisvika Brygge (avsnitt 3.7) og Sameiet Flisvika Garasje. Ved eventuell tvil om forståelsen av husordensreglene vil bestemmelsene i nevnte vedtekter alltid være bestemmende.

Henvendelser til Styret skjer skriftlig via e-post til post@sameiet-flisvika.no

1. BRUK AV SEKSJONEN

Seksjonseier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon. Seksjonseier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov. Hvis skader oppstår på grunn av manglende vedlikehold, egne reparasjoner og vedlikeholdsarbeider, er seksjonseier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.

Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for andre seksjonseiere

For øvrig vises til sameiets vedtekter avsnitt 2, 3 og 5, henholdsvis «Disposisjonsretten over seksjonene», «seksjonseierens bruksrett» og «seksjonseierens vedlikeholdsplikt».

2. RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det vises et særskilt hensyn, slik at andre seksjonseieres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at lyd bærer godt utendørs på terrassen, så musikk og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23 er lite nabovennlig. Nabovarsel anbefales ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy. Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager. Klager på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle sameier. Ved gjentatte tilfeller kan

klage rettes til Styret.

3. ENDRINGER UTENFOR EGEN SEKSJON

Endringer som ønskes foretatt utenfor egen seksjon, krever styrets forhåndsgodkjennelse. Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. TERRASSER, BALKONGER OG UTEAREALER

Terrasser og balkonger skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for andre.

Seksjonseier

har ansvar for at sluk på terrassene holdes åpne. Gjenstander må ikke plasseres slik at det kan falle ned.

Bruk av høytrykksspyler og plassering av boblebad på terrassene er ikke tillatt. Vær forsiktig med spyling med slange mot husvegg/ytterkant av terrasse da det kan medføre vannskade hos nabo under.

Det er kun tillatt å benytte gass- eller elektrisk grill da kullgrill er svært brannfarlig. Ref. Branninstruks.

Det vises for øvrig til vedtektenes avsnitt 3.

5. BODER

Bodene skal brukes hensysfult i forhold til nabo-boder, fellesarealer og andre omgivelser. Det er ikke anledning til å ha permanente strømkrevende installasjoner i bodene (f.eks. kjøleskap, fryseboks). Det er ikke anledning til å stenge de åpne områdene øverst på veggene. Det må ikke stables ting helt opp til taket, det må være rom for sprinklerdyser til å fungere, også til tilstøtende områder.

6. HUSDYRHOLD

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for naboene. For sameiere som har katter, pass på at kattene ikke benytter de andre beboernes blomsterkasser som toalett, eller på andre måter er til sjenanse. Hunder skal føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal naturligvis fjernes umiddelbart. Det vises til vedtektenes punkt 3.8.

7. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid og skal kun benyttes til parkering. På egen P-plass kan man oppbevare slik som skiboks, skistativ, ett hjulsett, sykler, kajakk og båt (frakoblet motor/strøm og med tom/full drivstofftank) så lenge det er innenfor egen garasplass. I boder er det ikke tillatt å oppbevare

beholdere for gass/propan og bensin. Private gjenstander skal ikke plasseres i fellesområder i sameiet eller i garasjeanlegget. Ref. Branninstruks og garasjesameiets vedtekter pkt 8.1 og 8.2.

Det er ikke tillatt til annen aktivitet i garasjeanlegget (lek, vask av biler o.l.). Fastmontering til vegg og tak i garasjeanlegg er ikke tillatt.

Parkering skal skje på anmerket plass i P-hus. Gjester hos sameierne skal benytte seksjonens p-plass eller anviste gjesteparkeringsplasser (med parkeringskort). Parkeringstid pr opphold er begrenset til 48 timer. Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.

Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn og utkjøring. Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn/ut.

Det vises for øvrig til garasjesameiets vedtekter avsnitt 8.

8. UTLEIE

Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, tlf. og e-postadresse, slik at leietakere blir inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. Seksjonseier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 2.3.

9. FELLESAREALER

Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til fortrengsel for andre seksjonseiere. Det er vårt felles ansvar å ikke forsøple fellesarealene. Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles Styret umiddelbart.

Av sikkerhetsgrunner skal alle låsbare dører ut mot fellesarealene alltid være låst.

Det vises for øvrig til Seksjonsameiets vedtektenes avsnitt 3.

10. SØPPELANLEGG

Søppel skal kildesorteres og emballeres iht. Risør kommunes forskrifter og sameiets HMS-regler. Se nettside: www.rta.no

All søppel skal pakkes godt inn og kastes i respektive søppelcontainer. Vær nøye med at avfall emballeres tilstrekkelig for å unngå forsøpling og lukt fra containerne. Plastavfall skal skylles godt. Papp/papiravfall skal sammenbrettes og deles opp slik at det ikke sperrer papircontainer. Annet avfall og større

enheter skal brukerne selv levere på gjenbruksstasjon på Hestemyr.

Avfall fra fisk og skalldyr, som kan frembringe sterk lukt, skal om mulig kastes i sjøen.

Søppel skal aldri plasseres utenfor søppelcontainere. Ref. HMS-regler.
Kostnader som følge av brudd på ovennevnte punkt, som kan henvises til enkeltseksjoner, blir fakturert seksjonseier.

Ansvar for at disse reglene blir overholdt ligger hos vedkommende seksjonseier. Ordensreglene innskrenker ikke Styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

11. LEVEGGER PÅ UTEPLASSER

Det tillates ikke oppsetting av permanente levegger eller andre installasjoner som f.eks. planter i potter/kasser i grupper eller sammenhengende på terrasser, balkonger og utearealer. Uttrekkbare vindskjermer trekkes ut bare ved aktiv bruk av uteplassen. Det betyr at de skal være trukket inn for natten og ved fravær. Sameiet er utformet for mest mulig utsikt for alle seksjoner og det må ivaretas.
Styret kan gi dispensasjon etter befaring og dialog med berørte naboer.
Plassering, materialvalg og farger skal være etter instruks fra Styret.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Det vises til vedtektenes pkt 3.5.

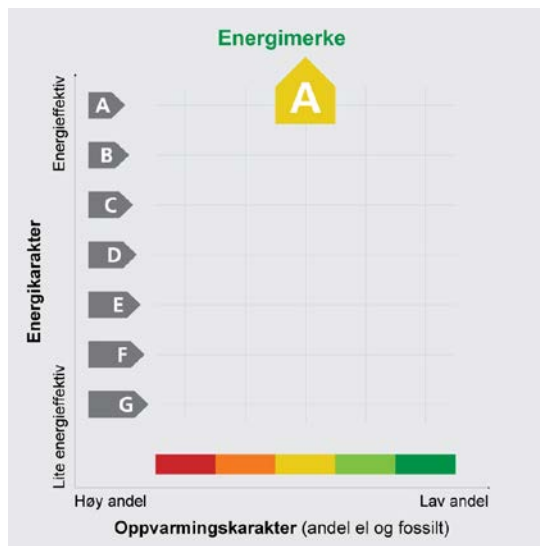
Styret i Sameiet Flisvika Brygge

Risør, 27.april 2019

Oppdatert Risør, 1.juni 2024

Adresse	Tangengata 45
Postnr	4950
Sted	Risør
Leilighetsnr.	
Gnr.	16
Bnr.	24
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	300657117
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-916388
Dato	16.08.2018

Innmeldt av Multiconsult AS v/ Jürgen Kiedaisch



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

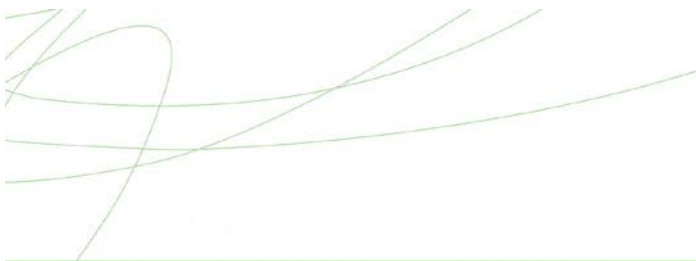
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

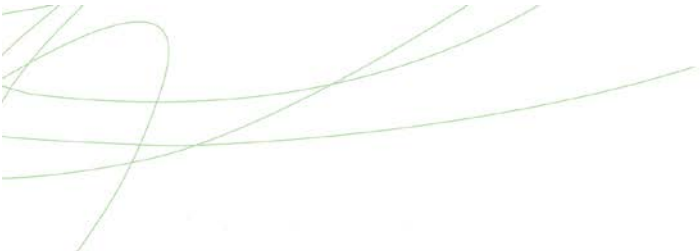
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2018
BRA: 57,0

Dato for lekkasjetallmåling: 07.06.2018

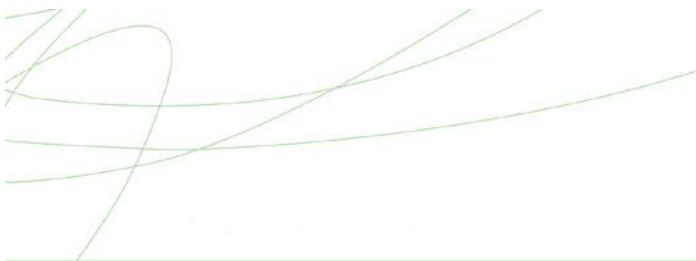
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tangengata 45

Postnr/Sted: 4950 Risør

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 16.08.2018 09:32:12

Energimerkenummer: A2018-916388

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Multiconsult AS v/ Jürgen Kiedaisch

Gnr: 16

Bnr: 24

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr: 300657117

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0901
Gnr.	16
Bnr.	24
Snr.	19
Fnr.	
Gateadresse	Tangengata 45
Postnummer	4950
Poststed	Risør
Bygningsnr.	300657117
Bolignr.	H0201
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	15.08.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppplastet	Nei
Dato for oppplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	59 m ²
Areal tak	36 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	57 m ²
Totalt BRA	57 m ²
Oppvarmet luftvolum	151 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,96 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	55,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,45 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.06.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	204 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,38
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,74
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,85
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,79
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Torungen (Arendal) (MeteoNorm)
Dato for beregning	15.8.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
Navn person	Jürgen Kiedaisch

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	46,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	8,9
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	1,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	122,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4680 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	81,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2513 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	75,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4350 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4680 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4680 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	49,7 %
--------------------------------------	--------

Regler og spesifikasjon av sol- og vindskjerming, screens og levegger

Solskjerming i form av markise til egen terrasse eller ZIP screen til utsiden av vinduer, kan den enkelte seksjonseier skaffe seg så lenge den er ihht spesifikasjoner nedenfor.

Levegg og vindskjerm som er fastmontert, krever styrets forhåndsgodkjennelse.

Se Husordensreglene pkt. 10.

Markiser

Dukfarge og kvalitet skal være Sandatex 407/326 eller den nye duken i samme farge, som heter «Dovre».

Duken er et sterkt og solbestandig markisestoff med en nøytral farge som skal passer i våre omgivelser.

Bærekonstruksjon i stål skal fortrinnsvis være i antrasittgrå.

Markiser skal være motoriserte og det er påkrevd med påmontert vindføler (shaker). Det anses som nødvendig av sikkerhetsgrunner pga vindforholdene i Flisvika.

Screens

For utvendig monterte screens på vinduer, gjelder sorte screens av typen Comfort ZIP screens C95 m/motor og fjernkontroll med Tibelly Serge Sort duk T71818.

Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

Eier står fritt til selv å velge leverandør så lenge det er ihht oppgitte spesifikasjoner.

Firmaet Celcius AS har utført de fleste monteringer i sameiet. Kontaktinformasjon finnes på «Kontakter» på hjemmesiden. Sameiet Flisvika Brygge, juni 2021

Oppdatert april 2024

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Møtedato: lørdag, 1. juni 2024
Møtetidspunkt: Klokken 13:00
Møtested: Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

Forretningsfører Solibo var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Rolf Erlend Grundt** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Asgeir Moripen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

31 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 31 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Protokolltilførsel fra Tollef Schiander:

Styrets oppfordres av årsmøte til å ha ett eget punkt i årsmeldingen om gjennomført vedlikehold og knyttet opp mot vedlikeholdsrapporten som styret har fått utarbeidet.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret for den gjennomførte styreperioden på kr. 230.000,- hvor kr. 50.000,- kostnadsføres i regnskapet til garasjesameiet. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Mari Krosshavn Ekeberg ble valgt som styreleder for **2** år ved akklamasjon.

Vedtak: Godkjent

5.2. Valg av styremedlemmer

Håkon Farnes ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.
Terje Gullaksen ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

Vedtak: Godkjent

5.3. Valg av varamedlemmer

Eirik Bunæs ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.

Vedtak: Godkjent

5.4. Valg av valgkomité

Asgeir Moripen og **May Britt Sandvik** ble valgt som valgkomité for **2** år.

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret og valgkomité følgende sammensetting:

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg: 2026
Styremedlem:	Rolf Erlend Grundt	På valg: 2025
Styremedlem:	Sven Henry Ordahl	På valg: 2025
Styremedlem:	Håkon Farnes	På valg: 2026
Styremedlem:	Terje Gullaksen	På valg: 2026
Varamedlem:	Eirik Bunæs	På valg: 2025
Valgkomité:	Asgeir Moripen	På valg: 2026
Valgkomité:	May Britt Sandvik	På valg: 2026

6. Innmeldte saker

i. Husordensregler

Forslagstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Oppdaterte husordensregler for sameiet som fremlagt tas til orientering

Vedtak:

Godkjent.

ii. Levegger og solskjerming

Forslagstiller:

Styret

Styrets saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Oppdaterte regler og spesifikasjon av sol- og vindskjerming, screens og levegger for sameiet som fremlagt tas til orientering

Vedtak:

Godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge /s/

Protokollvitne:

Asgeir Moripen /s/

Protokollfører:

Rolf Erlend Grundt /s/



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Brygge

24. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet og håper så mange som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse, eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Flisvika Brygge

Org.nr.: 821 018 242

Til eiere i Sameiet Flisvika Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 24.05.2025
Tidspunkt: 12:00
Sted: Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

6. INNMELDTE SAKER

- i. Fra styret: Faste elektriske installasjoner i sportsbod
- ii. Forslag til ekstra kompensasjon til styreleder i Sameiet Flisvika Brygge ifm. rettsaken.



1. KONSTITUERING

- i. Valg av møteleder
- ii. Valg av protokollfører
- iii. Valg av protokollvitne
- iv. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- v. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2026
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2026
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2025
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2026
Valgkomitè	May Britt Sandvik	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Sameiet Flisvika Brygge \(sameiet-flisvika.no\)](https://sameiet-flisvika.no)

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Eierskifter

I løpet av året ble det foretatt 7 eierskifter i 2024 og 5 i 2025. Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika Brygge!

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **2117652**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 19 styremøter i 2024 og 20 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

Kommunikasjon med sameiets medlemmer

Sameiet bruker styret.com som portal for kommunikasjon med sameiere. Portalen brukes også til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mv. Styret sender også ut informasjon på e-post med løpende informasjon til sameiets medlemmer, det legges ut informasjon på hjemmesiden <http://www.sameiet-flisvika.no/> og «Flisvika tidende» kommer ut med ujevne mellomrom.

Alvorlige reklamasjoner og rettslig behandling

Styret har i perioden fulgt opp de to store og viktige reklamasjonssakene og mange mindre saker hvor en stor andel av disse har blitt løst.

Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp spesielt de alvorlige avvikene og reklamasjonene mot utbygger og total entreprenør med påfølgende rettsprosess. I forbindelse med reklamasjoner på garasjeanlegget, ble det avholdt informasjonsmøte på Risør hotell for beboerne i sameiet april 2024. På møtet redegjorde styret med innleide fageksperter og advokat for alvorlige avvik for betongdekket og sprinkelanlegget i garasjeanlegget. Dette er beskrevet i egne avsnitt under.

Avvikene må utbedres, men utbygger og totalentreprenør har ikke tatt ansvar for dette. Det ble derfor tatt rettslige skritt. Stevning ble levert i mai 2024, og rettssak ble gjennomført 3.-7. mars 2025 i Agder Tingrett. Dom i saken ble mottatt 11. april 2025. Resultatet er at vi har fått medhold på de vesentligste punktene, og fått tilkjent mesteparten av erstatningskrav og saksomkostninger. Dommen er enstemmig. Ankefrist er satt til 21. mai pga. påsken. Styreleder Marit K. Ekeberg og Advokat Alf-Erik Vollen vil redegjøre for saken og dommen på årsmøtet.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 gikk reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så ble foreldelsesfristen utsatt i flere omganger til 31. desember 2024 for saker som ikke allerede var foreldet.

Sprekker i garasjeanlegget

Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekkene i betongen fra andre etasje. Slik har det vært siden starten høsten 2018. Styret reklamerte på dette og har siden fulgt det opp. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekkene hvert år siden 2019 tom våren 2023 med unntak av 2021. Etter



styrets vurdering har utbedringene ikke bidratt til å løse problemet med sprekkene da det fortsatt er lekkasjer, også der hvor sprekkene ble forsøkt utbedret. Derfor ble to eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. I tillegg ble firmaet Degree of Freedom engasjert for å vurdere armering i garasjeanlegget.

Undersøkelsene av garasjeanlegget konkluderer med at det foreligger feil og mangler i betongdekket som bl.a. forårsaker unormal mengde sprekker. Resultatene er dokumentert i flere rapporter. Det er vist høye konsentrasjoner av klorider (salter) i sprekkene, noe som vil skade armeringen hvis det ikke utbedres. Vann med vegsalter renner ned gjennom sprekkene til 1. etg. Det er dokumentert at den bærende armeringen som går på tvers av kjøreretningen i garasjen, i utgangspunktet er tilstrekkelig. Dette er imidlertid den del av armeringen som er spesielt følsom for korrosjon pga. klorider (salter).

Det er dokumentert fortsatte bevegelser i bygget pga temperaturvariasjoner gjennom året. Disse bevegelsene er målt til å være så store at det med stor sannsynlighet vil medføre ytterligere sprekkdannelse. Armeringen som ligger i kjøreretningen og over den bærende armeringen som skal holde strekket i betongen, er kun på 30% av minimumsarmering. Dette er en viktig grunn til at det fortsatt kan forventes videre oppsprekking og riss av garasjedeckket ved temperaturvariasjoner fordi betongen utvider seg i varme perioder og trekker seg sammen i kulde. Det er også dokumentert at det er for lite armering tilknyttet en del søyler og langs ytterveggene.

Sprinkelanlegget i garasjeanlegget

Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er støpt inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke iht. lover og forskrifter. Det er også registrert andre alvorlige avvik, bl.a. at sprinklene i garasjeanlegget korroderer som følge den saltholdige frostsikringsvæsken som har vært benyttet i anlegget fordi områder i taket ved innkjøringen i 2. etasje kan være utsatt for frost om vinteren.

Det måtte skiftes 16 sprinkler i løpet av sommeren 2024 som følge av at sprinklene lakk. Dette medfører store vedlikeholdskostnader og svært redusert levetid for anlegget. Avvikene er dokumentert i flere rapporter.

Andre reklamasjoner

Styret har reklamert på arbeidet som har vært utført på el-anleggene av sameiets elektrikerfirma El-team Arendal. Som en konsekvens av dette har El-team jobbet med å utbedre belysningen i garasjeanleggene og utebelysning i blomsterbed, atrium og gangveier. De har også gjort utbedringer i tekniske el-rom. Det gjenstår imidlertid utbedring av en delfeil og mangler ifm. etablering av el-anlegg for elbilladere. I vinter oppstod igjen feil i lysarmatur som medførte mørke lyspærer i de fleste blomsterbedene. Styret følger opp arbeidet med å rette opp feil og mangler.



I byggetrinn 1 er to av åtte varmtvannsberedere ute av drift pga. jordfeil som har oppstått i varmekolbene ila. de to siste årene. Mye tyder på at kapasiteten fortsatt er tilstrekkelig. Styret avventer derfor videre tiltak. Dette har skjedd utenfor reklamasjonstiden.

I byggetrinn 2 har det stadig oppstått havari på varmekolber i varmtvannsberedere, og veldig mange varmekolber er blitt byttet. Det medførte merkbart kaldere vann. Rørleggerfirmaet Erling Olsen AS leide inn en ekspert som skulle undersøke problemet. Det har så langt ikke kommet avklaring på dette. I påvente av en forklaring på problemet ble den midterste av tre varmekolber i berederne koblet ut i høst i hver av de to varmtvannsberederne. Dette reduser varmebelastningen på de to som fortsatt er på drift. Etter dette har det ikke havarert varmekolber.

Teknisk rom i Bt2

Det har flere ganger oppstått lekkasje i kobberrør i teknisk rom. Dette har blitt utbedret. Det er foretatt målinger av om det er spenningsforskjeller mellom gods på anleggsdeler pga. dårlig jording. Det er så langt ikke målt noe.

Det har også blitt lagt opp fast opplegg for etterfylling av gulvvarmevann og fast røropplegg for utevann i Bt1 og Bt2.

ANEO Mobility

Produktstrukturen til ANEO ble endret høsten 2024. Dette innebærer at det ikke lenger er en fast pris på de enkelte energipakkene per måned. Dette er nå endret til spotpris på energiforbruket. Dette kan medføre høyere ladekostnad, primært for de med lavt forbruk. Styret tok dette opp med ANEO da vi anså at dette ikke er i hht. vår avtale, men dette ble avvist av ANEO. ANEO avviste vårt krav om å få tilbake fastprisproduktene. De gir i stedet 50 kr i rabatt på ladeabonnementet. En rekke borettslag og sameier i Bergen har gått sammen og har engasjert advokat i saken. Styret har kontakt med denne sammenslutningen og følger saken videre.

El-anlegg

Elanleggene for fellesområdene gjennomgår årlig inspeksjon og tilsyn iht. servicavtale med El Team. I avtalen inngår også nødlysanlegget og kontroll av brannvarslingsanlegget fra leilighetene og fellesrom.

Dokumenterte avvik følges opp av styret. Her inngår bl.a. batterier som skal holde oppe brannvarslingssystemet og nødlysene ved strømbrudd.

Hagegruppa og dugnad

Hagegruppa har gjort en kjempejobb gjennom hele året med å holde det fint i bed og fellesområder. Gjøre målene koordineres og avtales med vaktmesteren, som også gjerne tar imot tips, råd og hjelp fra beboerne. Bruk av vaktmester og etablering av Hagegruppen har gjort det mulig for styret å ikke inngå nye avtale med Garthe Grøntanlegg. Her må særlig Inger Turid Salvesvold berømmes for sitt initiativ og arbeid med bedene.



De større oppgavene i utearealene har blitt løst med dugnad. I juni i fjor ble det avholdt dugnad hvor blomsterbed og gangveier ble luket. I september var det også dugnad med å rydde opp i bedene, plante løker og klippe hekker og luke gangvegene.

Snø og vintervær

I fjor vinter kom det over 1 m snø ila. nyttårshelga. Dessverre ble det på noen balkonger liggende snø som ved snøsmeltingen og samtidig regn medførte flere tilfeller av vannlekkasjer inn i samme leilighet eller den under. Lekkasjeene har blitt rapportert inn til forsikringsselskapet. Arbeidet med utbedringer av disse sakene pågikk til langt ut på høsten.

Også i år fikk vi et betydelig snøvær med påfølgende mildvær. Styret fulgte tett opp med informasjon og oppfordring om å montere varmekabler fra vegg til sluk for å smelte snø og is på hellene, slik at vann kommer fram til slukene på balkonger og terrasser. Det ble ikke registrert skader som er rapportert til forsikringsselskapet som følge av årets snøvær.

I fjor ble det også driftstans på heisen i BT2 fordi utetemperatur ble for lav. Det medførte også frosset sprinkleranlegg i trappehuset. Det er nå montert ekstra strømuttak og varmovn for å forebygge at det fryser i trappehus.

Skjeggkre

Det ble registrert skjeggkre i i flere leiligheter i BT2, Tangengata 46, på høsten. Dette ble rapportert til forsikringsselskap og det ble gjennomført behandling av alle leilighetene i bygget i desember. Det stoffet som ble lagt ut, vil virke i noen år fremover.

Varmeanlegg i gulv

Det er flere tilfeller av saker med tap av varme eller unormal varme i gulvet, hvor det har vært nødvendig å bytte selve styringsenheten. Disse sakene har også blitt innrapportert til forsikringsselskapet, men har kun blitt dekket når dette er dokumentert som en plutselig oppstått hendelse. Det viser seg at styringsenheten har gått ut av produksjon. Derfor medfører havariet store kostnader siden også termostatene i hvert rom må byttes for å kunne fungere mot ny type sentral.

Det som skjer oftere er at en eller flere av ventilene som regulerer varmen og vannet inn i gulvene, ryker eller begynner å lekket vann. Skjer dette må ventilene byttes.

Garasjeanlegget og parkering i vinter

For å begrense skadeutvikling i garasjeanlegget ble det anskaffet en rengjøringsmaskin på våren 2024 som også suger opp vann. Denne benyttes for å holde det mest mulig rent.



I november innførte vi også tiltak med utlån av p-plasser i 1. etg. til de som har p-plass i 2. etg. Bytteplass skulle benyttes når bilen var våt eller med snø. Dette for å begrense belastning på garasjedekket med snø/vann med salter som renner ned gjennom sprekkene.

Sykelstativ

Vi har mange sykler i garasjeanlegget og har så langt kun anskaffet ett stativ. Plassen for utstyr til båthavna vil bli ryddet, og det vil bli satt opp et sykkelstativ med større kapasitet der.

Skalldører

Skalldørene har blitt stående mye åpne. Det er derfor nå satt på en egen lukkemekanisme slik at dørene automatisk lukker seg. Dørene skal alltid være lukket og låst.

Vedlikehold av bordkledning og utvendig vinduskarmer

Behandlingen av bordkledningen, MørøRoyal, kan ihht anbefalt vedlikeholdsinstruks og -intervall holde i ca 10-20 år uten behandling. Av kosmetiske hensyn kan en friske opp pigmentet etter noen år. Ut fra dette vil Sameiet skaffe ekspertuttalelse og innhente tilbud basert på gode råd på tiltakstype. Av økonomiske grunner ser vi for oss tiltak delt på to eller tre år med planlagt oppstart neste år

Malingslitte vinduskarmer utvendig begynner også å oppstå enkelte steder. Dette må tas samtidig med veggene. Si gjerne fra hvis du oppdager vinduskarmer der hvitmalingen er slitt ned.

Andre forhold

Filterbyte i ventilasjonsskapene ble gjennomført i høst. For noen var det også behov for reparasjon eller byte av ventilator.

Det har vært jobbet med å få etablert få mer bølgebrytende steinfylling ved moloen, der det naturlig vaskes ut masser fra sjøen. Kommunen trenger mer detaljerte tegninger for å godkjenne tiltaket.

Fellesarealene, plasser som ikke er merket for parkering, i 1. og 2. etg, skal ikke brukes til plassering av private eiendeler som sykler, kanoer, etc. Stort sett er dette ivarettatt, men det er fortsatt noen få plasser som ikke er ryddet.

Garasjeporten i 1. etg ble utsatt for skade og er blitt reparert.

Trafikkspeilet ved utkjøringen ble skadet og er byttet.

På grunn av takpapp som ikke var tilstrekkelig festet oppstod det lekkasje fra taket og ned på to balkonger i 6. et. Dette er nå blitt utbedret.



Telia har fått godkjenning av kommunen og fylket for å sette opp mast på knausene bak Flisvika, ovenfor avfallsanlegget. Det er forventet at den settes opp innen kort tid.

Lagring av utstyr i båthavna er blitt flyttet ut i et lager som er satt opp bak p-plasser for beboerparkering innerst mot teknisk rom i BT2.

Bryggeanlegget

Ettersom de fleste av sameiets andelshavere også er andelshavere i bryggesameiet, har styret, som et ledd i ivaretagelsen av våre interesser, utarbeidet forslag til vedtekter for bryggesameiet (båthavnen). Utkastet fremmes på vegne av Sameiet Flisvika Brygge som sak til behandling på bryggesameiets årsmøte. Sameiet har foreslått et årlig bidrag til bryggeanlegget med referanse til boligsameiets bruk av bryggeanlegget.

Sameiets serviceavtaler og tjenester

Vaktmestertjeneste

Arnt Birger Selåsvassenden, som bor i sameiet, har vært sameiets vaktmester fra 01.01.2022. Han vil også kunne påta seg oppdrag for våre beboere. Kontaktinformasjon og priser foreligger på sameiets hjemmeside.

Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om levering av TV/Internett. som heter Flex Premium 50 bredbåndshastigheten på 50/50 Mbps. Den avtalen gir mulighet til å velge bare TV eller bare internett. Avtalen er fleksibel og seksjonseierne kan selv oppgradere TV-pakken og/eller bredbåndshastigheten og få faktura for dette direkte fra Telia. Ruterne ble byttet i nesten alle leiligheter høsten 2023.

Flere leverandører har kommet med tilbud som erstatning for Telia. Styret anser at det er på tide med en evaluering av Telia og vurdering av andre tilbud, men at arbeidsmengden med andre saker tilsier at vi venter med å gjøre fullstendig vurdering av leverandører.

Renhold og matteleie

Sameiet bruker Resolve AS til å vaske fellesområder.

Ventilasjonsanlegg- Caverion AS

Sameiet har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt bytte av filter i alle leiligheter og på fellesareal. Ifm. den årlige kontrollen i 2022, ble det funnet feil på ventilasjonsanleggene i flere leiligheter. Leverandøren rettet opp alle feil uten kostnad for sameiet, da dette var innenfor reklamasjonsfristen. Den årlige kontrollen i 2023 fant også feil i BT1 som leilighetseier selv bekostet siden 5 års reklamasjonsfristen utløp i juli. BT2 var innenfor reklamasjonstiden.



Internkontroll av det elektriske anlegget - Arendal EI Team AS

Det utføres årlig service på det elektriske anlegget, nødlysanlegg og brannsentralen, og det blir utarbeidet en internkontrollrapport. Bl.a. påpekes avvik når skjøteledning føres ut fra bod til parkeringsplass gjennom dør eller åpning i vegg,

Varme- og Sprinkleranlegg

Det er avtale Erling Olsen AS på service på varmeanlegget 2-4 ganger per år, med kontroll av trykk, verdier på vannet i varmeanlegget, sirkulærpumper og alarmer. Sprinkleranlegget kontrolleres og det gjennomføres service årlig av Norsk Sprinkelteknikk, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, og sprinkler/alarmsentral testes.

Heisanlegg- TK Elevator Norway AS (tidl. navn ThyssenKrupp Elevator AS)

Sameiet har fem heiser og har inngått avtale om fire servicebesøk per år med kontroll og service av alle heisene samt alarm tilknyttet døgnbemannede vaktjenester.

TK Elevator har ettersyn og rapportering fire ganger pr år. Siste besøk (nr. to for 2025) var i slutten av april

I tillegg har Heiskontrollen ettersyn annet hvert år. Neste ettersyn kommer sommeren 2026.

Avfallsanlegg

Det Oslobaserte Ren Dunk AS har hatt årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slidedeler og luftfjerner. Styret har i samarbeid med Total Holding valgt å avvike den årlige avtalen. Det er derfor ikke lagt inn noe fast beløp på budsjettet. Reparasjon og service vil for fremtiden føres under vedlikehold.

Styret kontakter Total Holding ved behov, Vi gjør full rengjøring av anlegget i forkant av sommersesongen, når bruken øker og luktproblematikk lettest oppstår

Brannvern /alarm utrykninger/årsavgift brannalarm-Arendal Kommune/Add Secure

Sameiet er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler årlig kr. 15 000 for dette. I tillegg må vi betale for mer enn én utrykning per år med kr. 6 300 per gang. Vi har hatt flere slike utrykninger i 2024. Ellers har vi hatt noe feilsøking på brannsentralen i 2024, samt byttet noen branndetektorer. Feilsøking og detektorer bistår Arendal EI Team AS oss med.

Sameiet har også en avtale med Velux Commercial Bramo AS som sjekker brannlukene våre og påser at de er i god stand.



Techem – for avlesing av forbruk av vann og varme

Sameiet har så langt hatt avtale med Techem for avlesing av forbruk vann og varme. Dette har blitt gjennomført med akonto innbetaling og avregning halvårlig via forretningsfører.

Andre avtaler

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS.

Det er avtale med ANEO Mobility som eier ladeanlegget om ladeløsning for el-biler i garasjeanlegget.

Det er avtale med Parqio styringsenhet med abonnement til begge garasjeportene for åpning og lukking av garasjeporten via mobil eller app.

Styret jobber med serviceavtale med Låssenteret Arendal, som dekker dørpumper i hele anlegget. Avtaleforslag er mottatt og blir vurdert.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultatet viser et overskudd på kr 24.906. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Felleskostnader pr P-plass har siden 02.01.24 vært kr 300 pr måned. Styret avventer eventuelt å regulere felleskostnader for p-plassene til det foreligger en rettskraftig dom i saken mot Lindal Hus/Kamperhaug.

Inntekter og utgifter vedrørende garasjen føres i balansen. Hittil (fra 2018) er det bokført kr 466.854 mer i utgifter enn inntekter. Styret avventer også her resultat av endelig dom før det eventuelt gjøres vedtak om regulering/innbetaling fra P-plasseierne.

Sameiets disponible midler ved årets utgang utgjør kr 2.013.353. Av dette utgjør vedlikeholdfondet kr 1.729.000

Egenkapitalen pr 31.12.24 er kr 560.267.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Flisvika Brygge

Org.nr.: 821 018 242

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Flisvika Brygge Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader	2	3 269 496	3 055 764	3 269 700	3 531 000
Andre inntekter - fra Telenor		40 097	50 703	72 900	40 000
Annen inntekt fra viderefakturerings	2	95 681	0	0	0
Sum inntekter		3 405 274	3 106 467	3 342 600	3 571 000
Driftskostnader					
Strømutgifter		155 009	176 144	204 000	200 000
Vann og avløpsgebyr		26 155	19 547	35 000	35 000
Andre personalkostnader	3	30 343	20 065	25 400	25 400
Styrehonorar	3	230 000	180 000	230 000	230 000
Avskrivninger	4	30 360	6 238	15 000	6 238
Revisjonshonorar		11 260	10 000	12 000	11 880
Forretningsførerhonorar		242 364	228 000	242 400	250 847
TV / Bredbånd - Get		534 614	509 685	541 600	553 350
Honorar advokat / andre konsulenter		33 140	291 665	0	0
Ekstrafaktura forretningsførsel utlegg		23 179	27 125	0	10 000
Styreportal		21 205	22 719	45 000	29 500
Vaktmestertjenester - Annet		323 989	289 750	382 200	375 000
Vaktmestertjenester - Renhold		173 333	167 500	176 500	200 000
Matteleie		37 651	31 661	36 400	40 000
Bygningsforsikring		223 966	197 597	217 400	257 791
Ventilasjonsanlegg		205 334	162 714	194 000	227 500
El-Anlegg - internkontroll		74 604	44 980	45 000	40 000
Varme / Sprinkleranlegg		83 888	32 287	36 000	75 750
Heis		133 167	132 526	100 000	139 250
Avfallsanlegg		36 124	33 603	0	37 500
Brannalarm / brannvern		94 597	48 884	30 000	65 575
Andre serviceavtaler		0	0	0	35 000
Inventar / Utstyr		0	8 000	10 000	10 000
Driftsmateriell		16 461	26 145	23 800	25 000
Andre driftskostnader		73 176	72 213	42 600	65 000
Vedlikehold		322 900	69 727	300 000	300 000
Vedlikehold / Skjødsele utareale		13 677	0	100 000	65 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		303 300	303 300	303 300	303 300
Sum driftskostnader		3 453 795	3 112 074	3 347 600	3 613 880
Driftsresultat		-48 521	-5 607	-5 000	-42 880
Finansinntekter		73 427	62 088	50 000	60 000
Resultat av finansposter		73 427	62 088	50 000	60 000
Årsresultat		24 906	56 481	45 000	17 120
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	24 906	56 481		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Flisvika Brygge

Org.nr.: 821 018 242

Sameiet Flisvika Brygge**Balanse 2024**

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Feiemaskin	4	37 425	43 663
JP 5-48 Jetpumpe	4	142 000	0
Gulv-vaskemaskin	4	96 490	0
Sum anleggsmidler		275 915	43 663
<u>Fordringer</u>			
Kompensasjon EL-bil lading		-27 000	-53 000
Garasjeanlegg	6	466 854	36 393
Fordring Rettshjelpsforsikring	6	0	251 830
Forskuddsbetalt leverandør		812 174	301 706
Restanser sameieekostnader		79 451	15 544
Påløpt inntekt - oppstartskapital		7 913	7 913
Påløpt inntekt - Komm.avgifter		0	47 024
Sum fordringer		1 339 392	607 410
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 763 135	1 737 469
Sum bankinnskudd og kontanter		1 763 135	1 737 469
Sum eiendeler		3 378 442	2 388 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5	560 267	535 361
Sum opptjent egenkapital		560 267	535 361
Sum egenkapital		560 267	535 361
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		1 729 000	1 425 700
Sum avsetning for forpliktelser		1 729 000	1 425 700
Sum langsiktig gjeld		1 729 000	1 425 700
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameieekostnader		86 451	59 784
Leverandørgjeld		758 649	133 003
Annen kortsiktig gjeld		146 050	141 072
Avsetning strømkostnader		64 639	105 072
Avregning strøm og vann / avløp		33 385	-11 451
Sum kortsiktig gjeld		1 089 174	427 480
Sum kortsiktig gjeld		1 089 174	427 480
Sum gjeld		2 818 174	1 853 180
Sum egenkapital og gjeld		3 378 442	2 388 541

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den _____

**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader

	2024	2023
Innkrevde sameiekostnader	3 269 496	3 055 764
Sum innkrevde sameiekostnader	3 269 496	3 055 764

Annen inntekt på kr. 95.681,- er viderefakturerings av utført arbeid som sameiet har forskuddbetalt og deretter fakturert direkte til seksjonseier. Bl. annet egenandeler.

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	230 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	25 343	20 453
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser - gavekort	5 000	0
Sum	260 343	200 453

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Eiendeler**Maskiner - Karcher Feiemaskin KM 75/40**

Kostpris, tilgang 2021	62 375
Avskrevet verdi	24 950
Avskrevet i år	6 238
Bokført verdi pr. 31.12.	37 425

Avskrivningsats er satt 10 % og avskrives over 10 år.

Maskiner - JP 5-48 Jetpumpe

Kostpris, tilgang 2024	142 000
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	0
Bokført verdi pr. 31.12.	142 000

Avskrivningsats er satt 20 % og avskrives over 5 år fra år 2025

Maskiner - Gulv-vaskemaskin

Kostpris, tilgang 2024	120 613
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	24 123
Bokført verdi pr. 31.12.	96 490

Avskrivningsats er satt 20 % og avskrives over 5 år.

Totalt avskrevet i 2024	30 360
-------------------------	--------

**Note nr. 5 - Egenkapital**

Sameiet Flisvika Brygga, består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.		
<u>Endringer:</u>	1 917 399	1 551 380
Årets resultat	24 906	56 481
Avskrivning Snøfreser/Feiemaskin	30 360	6 238
Anskaffet JP 5-48 Jetpumpe	142 000	0
Anskaffet Gulv-vaskemaskin	120 613	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12.	2 013 353	1 917 399
<u>Annen egenkapital</u>		
Annen egenkapital 01.01.	535 361	478 879
Årets resultat	24 906	56 481
Sum egenkapital pr. 31.12.	560 267	535 361

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg	2024
Innbetalt for garasjeplasser	479 900
IB fra år 2023	36 393
Vaktmestertjeneste	43 595
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	269 751
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	343 233
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	17 595
Arbeid sprinkleranlegg - Norsk Spinklerteknikk AS	246 104
Feilsøkt port, byttet kretskort etc. - Assa Abloy E.S	16 001
Byttet 6 detektorhode - Sodec Norge AS	10 529
Sjekket 2 maskiner - Pema Miljøteknikk AS	2 025
Rep. vifte etter service - Caverion Norge AS	9 242
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	50 113
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	-97 826
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	466 854

**Note nr. 5 - Egenkapital**

Sameiet Flisvika Brygge, består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.		
<u>Endringer:</u>	1 917 399	1 551 380
Årets resultat	24 906	56 481
Avskrivning Snøfreser/Feiemaskin	30 360	6 238
Anskaffet JP 5-48 Jetpumpe	142 000	0
Anskaffet Gulv-vaskemaskin	120 613	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12.	2 013 353	1 917 399
<u>Annen egenkapital</u>		
Annen egenkapital 01.01.	535 361	478 879
Årets resultat	24 906	56 481
Sum egenkapital pr. 31.12.	560 267	535 361

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg	2024
Innbetalt for garasjeplasser	479 900
IB fra år 2023	36 393
Vaktmestertjeneste	43 595
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	269 751
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	343 233
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	17 595
Arbeid sprinkleranlegg - Norsk Spinklerteknikk AS	246 104
Feilsøkt port, byttet kretskort etc. - Assa Abloy E.S	16 001
Byttet 6 detektorhode - Sodec Norge AS	10 529
Sjekket 2 maskiner - Pema Miljøteknikk AS	2 025
Rep. vifte etter service - Caverion Norge AS	9 242
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	50 113
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	-97 826
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	466 854

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

Sameiet Flisvika Brygge

Org.nr.: 821 018 242

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129 05 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Flisvika Brygge som viser et overskudd på NOK 24 906. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Solhøi Revisjon AS • Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg • E-post: post@solhoi.no • Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-konkret (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.04.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

Sameiet Flisvika Brygge

Org.nr.: 821 018 242

**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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 intern 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 28. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Sertifisert av
SIGNICAT
28.04.2025



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 230000,-. Av honoraret vil kr. 50000,- føres mot Sameiet Flisvika Garasje. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

i. 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Rolf Erlend Grundt stiller til valg som styremedlem for **2** år

Sven Henry Ordahl stiller til valg som styremedlem for **1** år

ii. 5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Eirik Bunæs stiller til valg som varamedlem for **1** år



6. INNMELDTE SAKER

i Faste elektriske installasjoner i sportsbod

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:**Fast tilkoblet elektriske apparater i sportsboder.**

Styret har besluttet at det gis tillatelse til å kunne tilkoble elektriske apparater som kjøleskap eller fryser i kontakten i sportsbod.

Strømmen som brukes fra kontaktene i sportsbodene belastes på Sameiets felles strømforbruk – ikke på leiligheten. Derfor fordrer at fast tilkoblede apparater meldes inn til styret og vil bli belastet med 50 kr,- mnd ekstra i felleskostnadene.

Styrets innstilling og vedtak:

Styret har vedtatt at beboere kan ha faste apparater (ikke fastmontert installasjon) i sportsbod som kjøleskap eller fryser mot en økning i felleskostnader på 50,- mnd.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling og vedtak tas til orientering.

ii Forslag til ekstra kompensasjon til Styreleder i Sameiet Flisvika Brygge ifm. rettsaken.

Forslagsstiller:

Kåre Svendsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg vil benytte anledningen til å gratulere Styret som fikk medhold på de største og viktigste punktene i Tingretten.

Jeg var selv tilstede i retten alle fem dagene, og jeg fikk her oversikt over hvor omfattende denne saken har vært.

Styret har også gitt uttrykk for at saken har vært svært omfattende og tidkrevende. Det har tydeligvis blant annet vært mange avklaringer og møter med spesialister innenfor flere fagområder, grundig forberedelse av rettsaken og Styreleders deltagelse i retten i fem dager.



Ifølge flere styremedlemmer er det Styreleder som har hatt den største belastningen i forbindelse med rettsaken, og bare i retten i fem dager med reise tur/retur Risør/Arendal blir det totalt tidsbruk på 50 timer.

Jeg vil på grunnlag av overnevnte beskrivelse forslå at Årsmøte godkjenner en ekstra kompensasjon til Styreleder på kr. 95.000,- som utgjør kr. 1.000,- pr. leilighet.

Ankefristen er satt til 21. mai, men vi får håpe at saken ikke blir anket av motparten. Men uansett har Styreleders tidsbruk resultert i at Sameiet fikk medhold i Tingretten.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling er å stille seg bak forslaget. Styreleder har erklært seg inhabil i saken.

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Garasje

24. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse, eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Flisvika Garasje

Org.nr.: 821 018 242

Til eiere i Sameiet Flisvika Garasje

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:**24.05.2025****Tidspunkt:****12:00****Sted:****Risør Hotell, Tangengata 16, Risør**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA



1. KONSTITUERING

- i. Valg av møteleder
- ii. Valg av protokollfører
- iii. Valg av protokollvitne
- iv. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- v. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2026
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2026
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2025
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2026
Valgkomitè	May-Britt Sandvik	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Sameiet Flisvika Brygge \(sameiet-flisvika.no\)](https://sameiet-flisvika.no)

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **2117652**

Sameiet har felles bygningsforsikring.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 19 styremøter i 2024 og 20 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

Kommunikasjon med sameiets medlemmer

Sameiet bruker styret.com som portal for kommunikasjon med sameiere. Portalen brukes også til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mv. Styret sender også ut informasjon på e-post med løpende informasjon til sameiets medlemmer, det legges ut informasjon på hjemmesiden <http://www.sameiet-flisvika.no/>.

Alvorlige reklamasjoner og rettslig behandling

Styret har i perioden fulgt opp de to store og viktige reklamasjonssakene og mange mindre saker hvor en stor andel av disse har blitt løst.

Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp spesielt de alvorlige avvikene og reklamasjonene mot utbygger og total entreprenør med påfølgende rettsprosess. I forbindelse med reklamasjoner på garasjeanlegget, ble det avholdt informasjonsmøte på Risør hotell for beboerne i sameiet april 2024. På møtet redegjorde styret med innleide fagekspert og advokat for alvorlige avvik for betong-dekket og sprinkelanlegget i garasjeanlegget. Dette er beskrevet i egne avsnitt under.

Avvikene må utbedres, men utbygger og totalentreprenør har ikke tatt ansvar for dette. Det ble derfor tatt rettslige skritt. Stevning ble levert i mai 2024, og rettssak ble gjennomført 3.-7. mars 2025 i Agder Tingrett. Dom i saken ble mottatt 11. april 2025. Resultatet er at vi har fått medhold på de vesentligste punktene, og fått tilkjent mesteparten av erstatningskrav og saksomkostninger. Dommen er enstemmig. Ankefrist er satt til 21. mai pga. påsken. Styreleder Marit K. Ekeberg og Advokat Alf-Erik Vollen vil redegjøre for saken og dommen på årsmøtet.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 gikk reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så ble foreldelsesfristen utsatt i flere omganger til 31. desember 2024 for saker som ikke allerede var foreldet.

Sprekker i garasjeanlegget

Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekkene i betongen fra andre etasje. Slik har det vært siden starten høsten 2018. Styret reklamerte på dette og har siden fulgt det opp. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekkene hvert år siden 2019 tom våren 2023 med unntak av 2021. Etter styrets vurdering har utbedringene ikke bidratt til å løse problemet med sprekkene da det fortsatt er lekkasjer, også der hvor sprekkene ble forsøkt utbedret. Derfor ble to



eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. I tillegg ble firmaet Degree of Freedom engasjert for å vurdere armering i garasjeanlegget.

Undersøkelsene av garasjeanlegget konkluderer med at det foreligger feil og mangler i betongdekket som bl.a. forårsaker unormal mengde sprekker. Resultatene er dokumentert i flere rapporter. Det er vist høye konsentrasjoner av klorider (salter) i sprekkene, noe som vil skade armeringen hvis det ikke utbedres. Vann med vegsalter renner ned gjennom sprekkene til 1. etg. Det er dokumentert at den bærende armeringen som går på tvers av kjøreretningen i garasjen, i utgangspunktet er tilstrekkelig. Dette er imidlertid den del av armeringen som er spesielt følsom for korrosjon pga. klorider (salter).

Det er dokumentert fortsatte bevegelser i bygget pga temperaturvariasjoner gjennom året. Disse bevegelsene er målt til å være så store at det med stor sannsynlighet vil medføre ytterligere sprekkdannelse. Armeringen som ligger i kjøreretningen og over den bærende armeringen som skal holde strekket i betongen, er kun på 30% av minimumsarmering. Dette er en viktig grunn til at det fortsatt kan forventes videre oppsprekking og riss av garasjedeckket ved temperaturvariasjoner fordi betongen utvider seg i varme perioder og trekker seg sammen i kulde. Det er også dokumentert at det er for lite armering tilknyttet en del søyler og langs ytterveggene.

[Sprinkelanlegget i garasjeanlegget](#)

Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er støpt inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke iht. lover og forskrifter. Det er også registrert andre alvorlige avvik, bl.a. at sprinklene i garasjeanlegget korroderer som følge den saltholdige frostsikringsvæsken som har vært benyttet i anlegget fordi områder i taket ved innkjøringen i 2. etasje kan være utsatt for frost om vinteren.

Det måtte skiftes 16 sprinkler i løpet av sommeren 2024 som følge av at sprinklene lakk. Dette medfører store vedlikeholdskostnader og svært redusert levetid for anlegget. Avvikene er dokumentert i flere rapporter.

ANEO Mobility

Produktstrukturen til ANEO ble endret høsten 2024. Dette innebærer at det ikke lenger er en fast pris på de enkelte energipakkene per måned. Dette er nå endret til spotpris på energiforbruket. Dette kan medføre høyere ladekostnad, primært for de med lavt forbruk. Styret tok dette opp med ANEO da vi anså at dette ikke er i hht vår avtale, men dette ble avvist av ANEO. ANEO avviste vårt krav om å få tilbake fastprisproduktene. De gir i stedet 50 kr rabatt på ladeabonnementet. En rekke borettslag og sameier i Bergen har gått sammen og har engasjert advokat i saken. Styret har kontakt med denne sammenslutningen og følger saken videre.

Garasjeanlegget og parkering i vinter



For å begrense skadeutvikling i garasjeanlegget ble det anskaffet en rengjøringsmaskin på våren 2024 som også suger opp vann. Denne benyttes for å holde det mest mulig rent.

I november innførte vi også tiltak med utlån av p-plasser i 1. etg. til de som har p-plass i 2. etg. Bytteplass skulle benyttes når bilen var våt eller med snø. Dette for å begrense belastning på garasjedekket med snø/vann med salter som renner ned gjennom sprekkene.

Andre forhold

Garasjeporten i 1. etg ble utsatt for skade og er blitt reparert.

Trafikkspeilet ved utkjøringen ble skadet og er byttet.

Sameiets serviceavtaler og tjenester

Sprinkleranlegget kontrolleres og det utføres service årlig av Norsk Sprinkelteknikk, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, og sprinkler/alarmsentral testes.

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS.

Det er avtale med ANEO Mobility som eier ladeanlegget om ladeløsning for el-biler i garasjeanlegget.

Det er avtale med Parqio styringsenhet med abonnement til begge garasjeportene for åpning og lukking av garasjeporten via mobil eller app.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultatet viser et overskudd på kr 24.906. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Felleskostnader pr P-plass har siden 02.01.24 vært kr 300 pr måned. Styret avventer eventuelt å regulere felleskostnader for p-plassene til det foreligger en endelig dom i saken mot LindalHus/Kamperhaug.

Inntekter og utgifter vedrørende garasjen føres i balansen. Hittil (fra 2018) er det bokført kr 466.854 mer i utgifter enn inntekter. Også her avventer styret resultat av endelig dom før det eventuelt gjøres vedtak om regulering/innbetaling fra P-plasseierne.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg 2024

Innbetalt for garasjeplasser	479 900
IB fra år 2023	36 393
Vaktmestertjeneste	43 595
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	269 751
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	343 233
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	17 595
Arbeid sprinkleranlegg - Norsk Spinklerteknikk AS	246 104
Feilsøkt port, byttet kretskort etc. - Assa Abloy E.S	16 001
Byttet 6 detektorhode - Sodec Norge AS	10 529
Sjekket 2 maskiner - Pema Miljøteknikk AS	2 025
Rep. vifte etter service - Caverion Norge AS	9 242
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	50 113
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	-97 826
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	466 854

Forslag til vedtak:

Regnskapsoversikt over garasjeinntekter og kostnader godkjennes.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiet Flisvika Garasje

Org.nr.: 821 018 242

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgto 6129,05,44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Flisvika Brygge som viser et overskudd på NOK 24 906. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Skarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.04.2025



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- a. 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.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 8. mai 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det samme styret har jobbet også for eierseksjonssameiet, og har beregnet kr. 50000,- i eget styrehonorar for garasjesameiet. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

Styret anbefaler å velge samme nye styremedlemmer og vara som til styret i eierseksjonssameiet Sameiet Flisvika Brygge, - og med samme varighet på de ulike verv.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

VEDTEKTER

For

Sameiet Flisvika Garasje - Org nr 931 070 827

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 12 november
2022, revidert den 10 juni 2023

1 Sameierne og forutsetningene for sameiets etablering m.v.

- 1.1 Sameiet Flisvika Garasje (heretter benevnt garasjesameiet eller sameiet) er et tingsrettslig sameie i snr 96 i eiendommen gnr 24, bnr 16 i Risør kommune (heretter benevnt eiendommen). Sameierne eier dermed en seksjon i eierseksjonssameiet Flisvika Brygge sameie (gnr 24, bnr 16 snr 96).

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen.

- 1.2 Garasjesameiet består av eierparter til 143 parkeringsplasser for bil, samt kjøreareal. I tillegg omfatter sameiet eierparter for 8 boder og 3 andre.

Garasjesameiet består av 154 andeler med en sameierbrøk, som fordeler seg i grupper som følger:

- 143 andeler for p-plass til bil, hver utgjør 1/154, (til sammen 143/154).
- 8 andeler for ekstra boder tilhørende eiere av boligseksjoner i Sameiet Flisvika Brygge.
- 3 andre.

2 Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av eiendommen. Garasjesameiet kan fastsette regler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

3 Styret

- 3.1 Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og inntil 4 andre styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara. Sameiermøtet kan vedta at styrets sammensetning skal være det samme som styret i Sameie Flisvika Brygge.
- 3.2 Styremedlemmene velges for 2 år av gangen om ikke sameiermøtet bestemmer det annerledes. Styrets leder velges særskilt.
- 3.3 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Står stemmene likt, gjør styreleder - eventuelt møtelederens stemme utslaget".
- 3.4 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.5 Styret holder møte når styrets leder eller minst to styremedlemmer krever det.

vhp.

- 3.6 Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet, fastsetter sameiernes månedlige bidrag til fellesutgiftene og skal iverksette sameiermøtets vedtak. Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av skal organiseres og utføres.
Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver.
- 3.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle offentligrettslige krav, eks i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt. Styret skal også påse at vedtektene og husordensreglene til Sameiet Flisvika Brygge etterfølges.
- 3.8 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.
- 3.9 I saker av felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

4 Sameiermøtet

- 4.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes årlig innen utgangen av juni måned. Innkalling sendes sameierne minst 14 dager før møtet. Ved ekstraordinært sameiermøte er fristen 7 dager.
- 4.2 Årsberetning, regnskap, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Kunngjøring om fristen skal skje skriftlig pr. mail og på hjemmesidene til Flisvika Brygge sameiet, se nest 14 dager før fristen. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet.
- 4.3 Alle sameiere har en stemme tilsvarende deres ideelle andel (på 1/154) på sameiermøtet. Der andelen eies i sameie mellom flere personer, må det avklares hvem som stemmer på vegne av andelen. Stemme kan avgis ved fullmektig. Stemmene regnes etter deres ideelle andel. Fullmakter må være skriftlige og datert og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Sameiermøtet ledes av styrets leder hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med møtets leder. Protokoll fra sameiermøtet sendes sameierne.
- 4.5 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.
- 4.6 Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Etablering av et felles anlegg for elektrisk lading av biler kan vedtas med vanlig flertall.

- 4.7 Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
- o Årsberetning
 - o Regnskap
 - o Eventuell godtgjørelse for styrets medlemmer
 - o Valg av styre
- 4.8 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

- 5.1 Kostnader med eiendommen skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- a. eiendomsforsikring
 - b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
 - c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
 - d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
 - e. renhold av fellesarealer, kjøresoner og p-plasser
 - f. Oppmerking av p-plasser
 - g. garasjeport med portåpner
 - h. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
- 5.2 Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 5.1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller boder er overlevert til eier eller overlevert til Sameiet Flisvika Brygge. Dersom ikke alle har dekket de kostnader som er påløpt frem til i dag, skal det gjøres en etterberegning av disse kostnadene og beløpet innkreves av de dette gjelder.

6 Disposisjonsrett over sameieandel

- 6.1 Alle sameiere har en ideell andel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Sameierne kan bare overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

6.2 Sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel i garasjesameiet iht. pkt. 1.3 ovenfor gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en bestemt parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. bruksplan for parkering.

7 Overdragelse/salg.

- 7.1 Den sameier som overdrar eller leier ut garasje plass, må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til garasjesameiet v/styret, Dersom en sameier leier ut parkeringsplassen, er leietaker ansvarlig for at sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler blir etterlevd. Seksjonseier som leier ut har uansett ansvaret for eventuelt mislighold fra leietaker.
- 7.2 Overdragelse av andel vedr boder må også meldes til styret/forretningsfører.

7.3 Bytte av parkeringsplass

Sameierne har anledning til å bytte garasjeplasser internt i garasjesameiet, men sameier plikter skriftlig å melde et slikt bytte til garasjesameiet v/styret først, slik at oversikten over p-plasser kan registreres og oppdateres i garasjesameieregisteret/bruksplan/fordelingsliste.

7.4 Salg av andel i garasjesameiet

Ved salg til andre andelseiere enn de som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge, av andel i garasjesameiet, enten p-plass eller bod, har andelseiere som er seksjonseiere i Sameiet Flisvika Brygge forkjøpsrett på ellers like vilkår.

Dette gjelder kun dersom bod og/eller p-plass (en eller flere) ikke følger seksjonen ved salg.

8 Garasjeanlegget - bruk

8.1 Garasjeanlegget må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan oppbevares dekk, sykler, kajakk og båt (frakoblet batteri/strøm, og tom/full drivstofftank) så lenge denne er innenfor egen garasjeplass. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjesameiets eiendom. Garasjeplass og felles områder holdes ryddig og rent. Alle parkeringsplasser må være tilgjengelige ved generell rengjøring av garasjeanlegget.

8.2 I boder skal det ikke oppbevares beholdere for gass/propan og bensin.

8.3 Lading av elbil

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene for etablering og service av fellesanlegget skal anses som en felleskostnad. Kostnadene ved etablering, bruk og drift av de enkelte ladestasjoner skal anses som særkostnad og belastes eier av det aktuelle ladepunkt.

8.4 Ved behov for tilrettelagt parkering

En sameier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en sameier uten behov for en tilrettelagt plass, (handicap plass), å bytte til seg en av de vedtatte HC-plassene som finnes. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjesameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass (handicap plass) varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

8.5 All ferdsel i garasjeanlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller at skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.6 Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter lov, vedtekter og vanlige erstatningsrettslige prinsipper.

VWR

- 8.7 Dersom en sameier parkerer på en annen garasjeplass i sameiet enn den han er tildelt og har rett til å parkere på uten avtale med eier, kan styret besørge borttauing på eiers kostnad.
- 8.8 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene.

9 Tinglysing

Disse vedtekter skal registreres i Enhetsregisteret

Vedtekter

CS

ABS

4

vuf.

10 Sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller ufravikelige lovbestemmelser, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 med mindre ikke sameiets eiendom totalødelegges ved brann, eksplosjon eller annen hendelse eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).



SOLIBO
Forsikringsaktørens ansvar og
eller boligselskapets verdier



De Presno & Partnere AS

E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Flisvika Brygge

13.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025

Boligselskap: Sameiet Flisvika Brygge

Organisasjonsnr: 821 018 242

Gnr./bnr: 16 / 24

Eier(e): Gry Kerstin Foldal

Seksjonsnr: 19

Adresse: Tangengata 45, 4950 Risør

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fbry/

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/fbry/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Protector Forsikring, avtalenr . 1861357
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

• **Parkering:** Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.480,- pr. md.
A-konto oppvarming varmtvann/gulvvarme	kr 342,- pr. md.
Parkeringsplass	kr 300,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.122,- pr. md.

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmester, felles strøm service- og vedlikeholdsavtaler, heiser, samt avsetning til fremtidig vedlikehold og andre driftskostnader. A-konto varmtvann/gulvvarme avleses og avregnes en gang pr. år.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 893	0

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

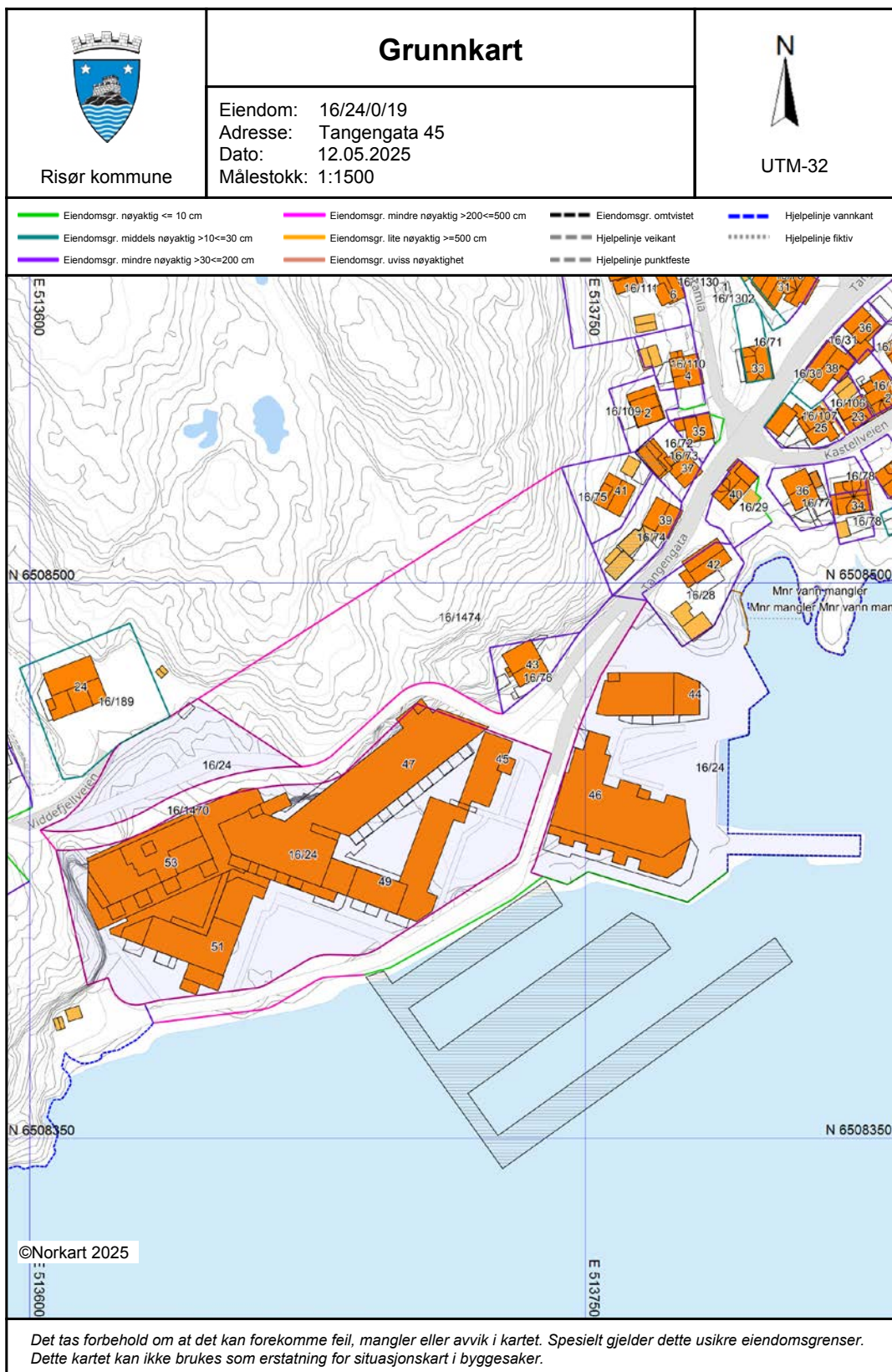
Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**





Risør kommune

Utskriftsdato: 13.05.2025

Postadresse: Postboks 158, 4952 RISØR

Telefon: 37 14 96 00

E-post: post@risor.kommune.no

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Risør kommune

Kommunenr.	4201	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	24	Festenr.		Seksjonsnr.	19
Adresse:	Tangengata 45, 4950 RISØR								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp - kun abonnementsgebyr	3450
Eiendomsskatt	5612
Feiing	-
Renovasjon	-
Septiktømming	-
Tomteleie/festeavgift	-
Vann - kun abonnementsgebyr	2310

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tangengata 45
4950 RISØR

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gina Jørgensen

Telefon: 472 01 275
E-post: gina.jorgensen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre