

aktiv.



Brinken 26, 4843 ARENDAL

**Oppgradert 3-roms endeleilighet
med innglasset veranda. - Solrikt -
Parkering i garasjeanlegg! 1/2
etasje ned fra inngang.**



Eiendomsmegler

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220

E-post hakon.olsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 281 652,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 273 002,-
Felleskostn.: Kr 6 312,-
Selger: Harald Emil Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 55/79 kvm
Tomtstr.: 4805.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 507, bnr. 1801
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1409250186

Oppgradert 3-roms endeleilighet med innglasset veranda. - Solrikt - egen parkering!

Solrik 3-roms endeleilighet med innglasset veranda og tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg! Leiligheten ligger kun 1/2 etasje ned fra inngang. Mulighet for trappefri inngang via felles sykkelbod. Lys og lekker leilighet som er vesentlig oppgradert de senere årene med nyere kjøkken og overflater på gulv, vegger og i himling. Badet er totalrenovert i 2017. Leiligheten fremstår som smakfull og tidsriktig! Her kan du flytte rett inn!

Området er attraktivt med gode bussforbindelser og dagligvarebutikk i nærområdet. Kort vei til lysløype og fine turområder. I lysløypa kjøres det opp skispor om vinteren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bodrom

2. etasje

BRA-i: 55 m² Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

BRA-b: 20 m² Innglasset terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 55m².

P-rom = 55m².

Her følger også med en parkeringsplass i felles areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4805.1 m²

Tomtebeskrivelse

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt

Beliggenhet

Sentralt beliggende på vestsiden av Solåsen, ca 3 km fra Arendal sentrum i et veletablert og fredelig boligområde. Blokken ligger vestvendt, høyt og fritt, med meget gode solforhold på egen innglasset veranda. Det er fine, solrike fellesområder og pent opparbeidet

fellesarealer med flott utsikt til Galtesund og Torungene.

Adkomst

Fra sentrum til store solåsen, ta til høyre nesten på toppen (Brinken). Følg veien og hold til høyre til nr. 26 som ligger på høyre hånd. Velkommen! Gjesteparkering nr.1-11 på garasjetak kan fritt benyttes.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn 0.8 km

Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn 1.1 km

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn 1.4 km

Skole:

Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser 1.7 km

Arendal vgs - Mølleheia

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 3.6 km

Fritid/Sport:

Solåsen/neptunvn Ballspill 0.2 km

Ribberåsen balløkke Ballspill 1 km

Arendal Sport og Fitnessenter 7 min

Skolekrets

Birkenlund

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Solsiden Linje N110, 111 0.3 km

Tog:

Arendal stasjon Linje R50 1.6 km

Fly:

Kristiansand Kjevik 54 min

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 24 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostander/økt fellesgjeld

Svar: Ja. Beskrivelse: Vedtak om bygging av nytt parkeringshus.

Kommentar: Litt kalkutslag i taket på kjellerbod.

Innhold

Inngang/vindfang, bad/wc/vaskerom, to soverom, stue med utgang til stor innglasset veranda samt kjøkken. Bod tilhørende leiligheten i underetasjen. Det er felles trappegang med sykkelbod og søppelrom.

Standard

Lys og lekker leilighet som er vesentlig oppgradert den senere tid med oppusset kjøkken og bad samt nye overflater på gulv, vegger og i himling. Leiligheten fremstår som smakfull og tidsriktig! Her kan du flytte rett inn!

På gulv finnes Fjorddal eikparkett og på vegger finnes i hovedsak malt gips samt malt dekke i himling. Lekker kjøkkeninnredning med glatte fronter i hvit høyglans og med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr i ståhøyde, platetopp og ventilator. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Et praktisk kjøkken med god benke- og skaplass avdelt fra stuen. Flott stue med store vindusflater og utgang til innglasset veranda. Bad/wc med belegg på gulv og vegger, dusjkabinett, hvit innredning med hvit vask, klosett samt opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Renoveret i 2017. Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak: Burde vært større høydeforskjell på gulvet.

Konsekvens: Ingen umiddelbare tiltak.

- Varmtvannsbereder

VVS bereder i fra 2024 i kjøkkenbenk står an rett på sokkelen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Skal stå på eget fundament.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak: Ingen umiddelbare behov for tiltak

Forhold som har fått TG3: Ingen

Takstmannens konklusjon:

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på borettslaget. Innvendig er samtlige rom den senere tid oppgradert. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten er pusset opp for ca 10 år siden. Bad er pusset opp i 2017 av tidligere eier, samt nytt el-anlegg. Alle overflater leiligheten foruten bad er malt i 2018.

Modernisert/Påkostet år

2017

TV/Internett/Bredbånd

Canal Digital - kabeltv og internett.

Parkering

Garasjeplass nr. 2 medfølger, og det er tilhørende gjesteparkeringsplasser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002033596

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i leiligheten som ikke har festmonterte/veggfaste varmeklider, medfølger det heller ikke varmekilder i disse rom.

Info strømforbruk

Ca. 6 000 kWh

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 990 000

Formuesverdi primær

Kr 472 535

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 890 138

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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

Felleskostnader inkluderer

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Avdrag andel fellesgjeld 980
FELLESUTGIFTER 3 991
Rentekostnader andel fellesgjeld 868
Rentekostnader andel fellesgjeld 121
Avdrag andel fellesgjeld 102
Tilleggsytelser: GARASJELEI 250

Det foreligger forslag til enten å renovere eller bygge nytt garasjeanlegg. Man må derfor regne med at fellesgjeld og fellesutgiftene vil øke dersom dette blir realisert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 312

Andel Fellesgjeld

Kr 281 652

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 03594, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 15.09.2025: 11 310 000
Andel av saldo: 255 716
Første termin: 30.03.2012Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.03.2047)
Renteswap til 30.03.2022 3,77 + margin

Lånenummer: 60308122460, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 15.09.2025: 1 147 120
Andel av saldo: 25 936
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 082

Rentekost. fellesgjeld

Kr 989

Andel fellesformue

Kr 24 812

Andel fellesformue dato

15.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Skrenten Borettslag 2

Organisasjonsnummer

854363182

Andelsnummer

2

Om borettslaget

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne

har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.
Borettslaget er i tillegg medlem av sikringsfond/ tilleggsforsikret

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 03594, Nordea Bank Norge ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.07.2024: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 24.07.2024: 11 830 000

Andel av saldo: 267 474

Første termin: 30.03.2012 Første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 30.03.2047)

Renteswap til 30.03.2022 3,77 + margin

Lånummer: 60308122460, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.07.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 24.07.2024: 1 200 000

Andel av saldo: 27 132

Neste termin/avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2039)

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 74,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Forkjøpsrett

Jfr. borettslagets vedtekter så har de øvrige andelseiere dernest medlemmer i Arendal boligbyggelag forkjøpsrett når en andel skal selges.

Forkjøpsrett gir andre andelseiere i borettslaget og boligbyggelaget som boligen er tilknyttet, en mulighet til å tre inn i avtalen som kjøper og selger har inngått. Forkjøpsrett innebærer at den som har forkjøpsrett kan kjøpe boligen i stedet for den som selger har inngått avtale med. Du betaler da den prisen som kjøper og selger har blitt enige om.

Forkjøpsrett avklares etter budaksept.

Se Skrentenborettslag II sine vedtekter pkt. Forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold defineres i borettslaget som hund eller katt, og er kun tillatt etter søknad til styret. Det må presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for naboer eller bomiljøet for øvrig. Dersom dette ikke overholdes, kan tillatelse trekkes tilbake.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 507, bruksnummer 1801 i Arendal kommune. Andelsnr. 2 i Skrenten Borettslag 2 med orgnr. 854363182

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/1801:

27.10.1980 - Dokumentnr: 8232 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

05.03.1980 - Dokumentnr: 1872 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:199
Gnr: 507 Bnr:1336

01.01.2020 - Dokumentnr: 596308 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1801

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 02.012.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.12.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan: gjeldene kommuneplan: Planperiode 2023-2033. Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16

Reguleringsplan: Vedtatt i kraft: 24.11.1976. Arealplanid: 2216r2. Plannavn: Solåsen.
Formål: Blokkbebyggelse
Felles lekeareal, Annet friområde, Friluftsområde.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

1 990 000 (Prisantydning)

281 652 (Andel av fellesgjeld)

2 271 652 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 273 002 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 280 902 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 283 702 (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 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,27% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Garantipremie/inneståelse
- 18 750 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørsvederlag
- 4 389 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 385 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 575 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 94 055

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler bistås av

Håkon Olsen
Eiendomsmegler
hakon.olsen@aktiv.no
Tlf: 941 70 220

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

10.10.2025



















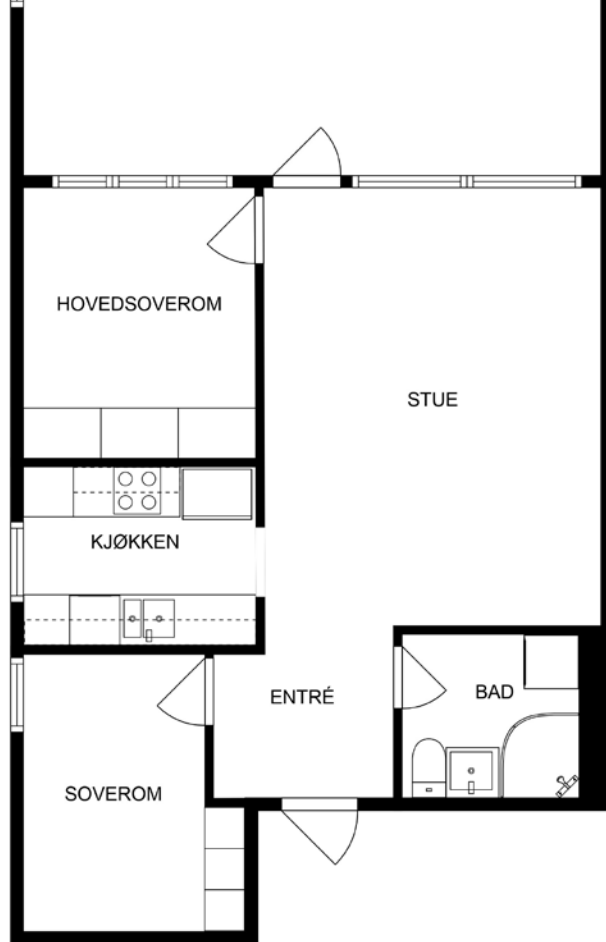














Vedlegg

Tilstandsrapport - NS 3600

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr: 507 Bnr: 1801



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen

Rapport kode: 073616

Opprettet: 22.09.2025

Utskrift: 22.09.2025



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer





Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendomme.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Drenering

Drenering og fuksikring

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
22 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
2 stk**Bad**

Overflater - Gulv

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
0 stk

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.09.2025
Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG IU
2 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på borettslaget.

Innvendig er samtlige rom den senere tid oppgradert.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Harald Emil Olsen

Rekvirert dato: 17.09.2025

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen
Harald Emil Olsen

Besiktigelsesdato: 18.09.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Brinken 26, 4843 Arendal

Kommunnr: 4203

Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
507	1801

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Harald Emil Olsen

Borettslaget / sameiets navn: Skrenten Borettslag 2



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring. Kvittering bad.		

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	4 805,1
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
1981



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
1. etasje		4	
2. etasje	55		20
Sum:	55	4	20
Sum BRA:	79		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-e: Bodrom.
2. etasje	BRA-i: Gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken. BRA-b: Innglasset terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 55m².

P-rom = 55m².

Her følger også med en parkeringsplass i felles areal.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terrenget er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av betong.

TG 1

Kledning

Vegger er utvendig kledd med plater og noe stående kledning, har vanlig elde.

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.09.2025
Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og 2 stk. i plast, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side vest virker ok.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon

Taket er av type flatt. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med papp/duk, er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2017.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulvet er med belegg, ingen tett oppkant ved dør. Høydeforskjell på gulvet fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Burde vært større høydeforskjell på gulvet.

Konsekvens: Ingen umiddelbare tiltak.

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.09.2025
Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser, dør trenger litt justering.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Belegg utgjør tettsjikt og går ned i sluk.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Ventilasjon

EL. vifte montert i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til dusjen står mot fellesareal.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Renovert i ca. 2013.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.09.2025
Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



TG 1

Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Høydeavvik i gang er 7mm.

Høydeavvik i kjøkken er 12mm.

TG er ut i fra standard.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vindu på soverommene.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vindu på soverommene.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:
Erik Sørensen
Opprettet: 22.09.2025
Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

Fellesareal

Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer. For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjøkken benk, er ikke funksjonstestet. Walkerguard montert.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 2

Varmtvannsbereder

VVS bereder i fra 2024 i kjøkkenbenk står an rett på sokkelen.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Skal stå på eget fundament.

Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventil i toppen av et vinduene, utlufting av leilighet innvendig bør utbedres.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer montert i felles gang på vegg syd.
Hovedsikring 35 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	1981	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	Kontroll utført i regi av borettslaget, ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannsløkkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	

Brinken 26

4843 Arendal

Gnr.: 507 Bnr.: 1801

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 22.09.2025

Utskrift: 22.09.2025

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 22.09.2025

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse			
Postnr.		Sted	
Når kjøpte du boligen?	1. okt. 2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☐ Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Polise/avtalenr.		
Selger 1 Fornavn	Harald Emil Olsen	Etternavn	Olsen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Litt kalkutslag i taket på kjellerbod.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

Harald E. Olsen

Signatur selger 2:

Syrrøve Olsen

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.

I første omgang kan du ta kontakt med:

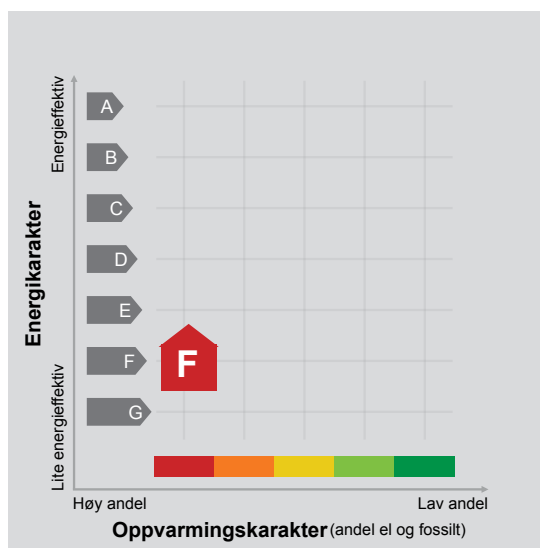
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Brinken 26
Postnummer	4843
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	1801
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167038239
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-10433
Dato	16.08.2024



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

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

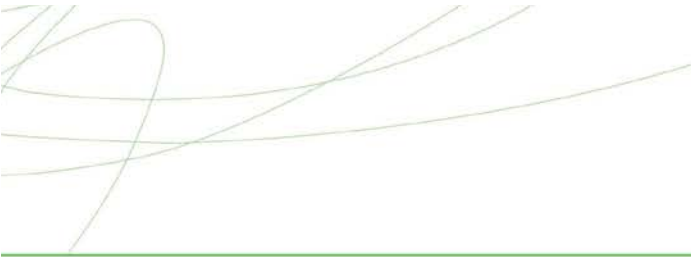
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

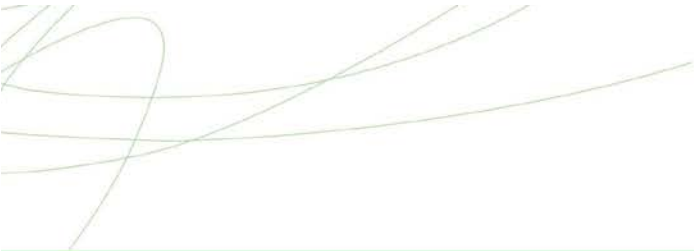
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner

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



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	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Brinken 26 - Nabolaget Solåsen - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Solsiden Linje N110, 111	3 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	16 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	54 min

Skoler

Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Solhaug Eldresenter - Arendal komm...	10 min
Birkenlund Skole - Arendal kommune	14 min

«Veldig stille. Kort veg til det aller meste.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

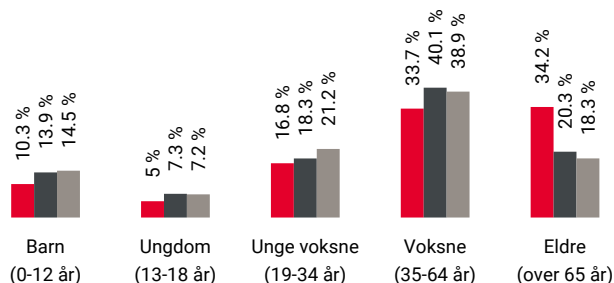
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solåsen	794	439
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 0.6 km
Gullfakse barnehage (0-5 år) 57 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Kiwi Nyli PostNord	12 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



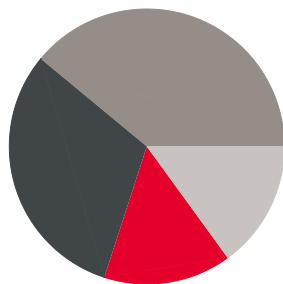
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Solåsen/neptunvn	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	Ribberåsen balløkke	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	MOVA Arendal Sentrum	8 min	
	Arendal Sport og Fitnessenter	7 min	

Boligmasse



15% enebolig
31% rekkehus
39% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



ALTI Arena

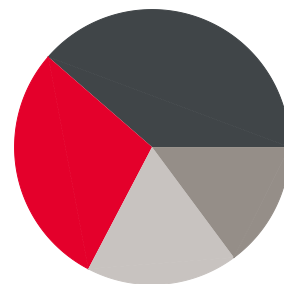
8 min



Boots apotek Arendal

22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
39% 6-12 år
15% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



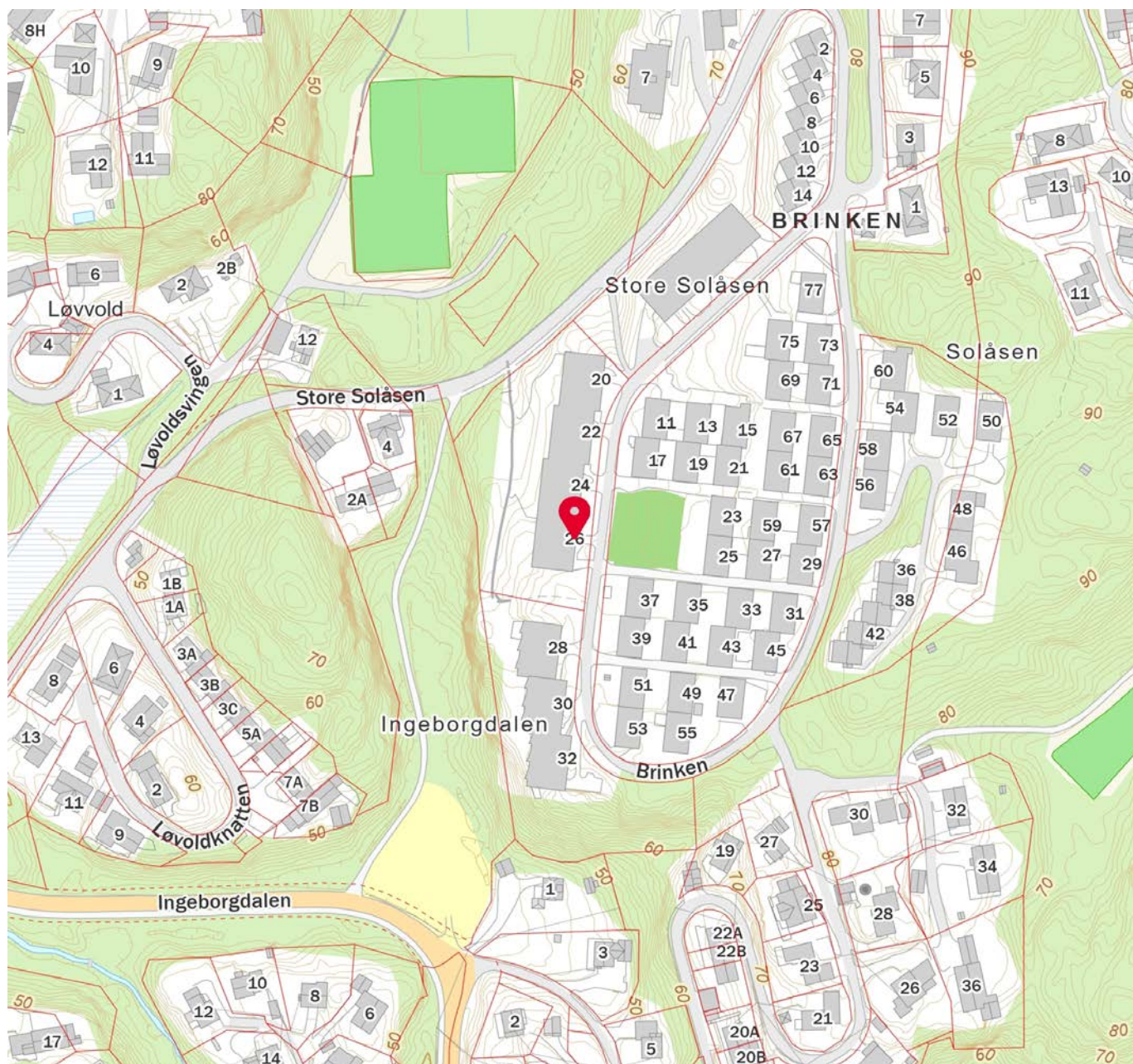
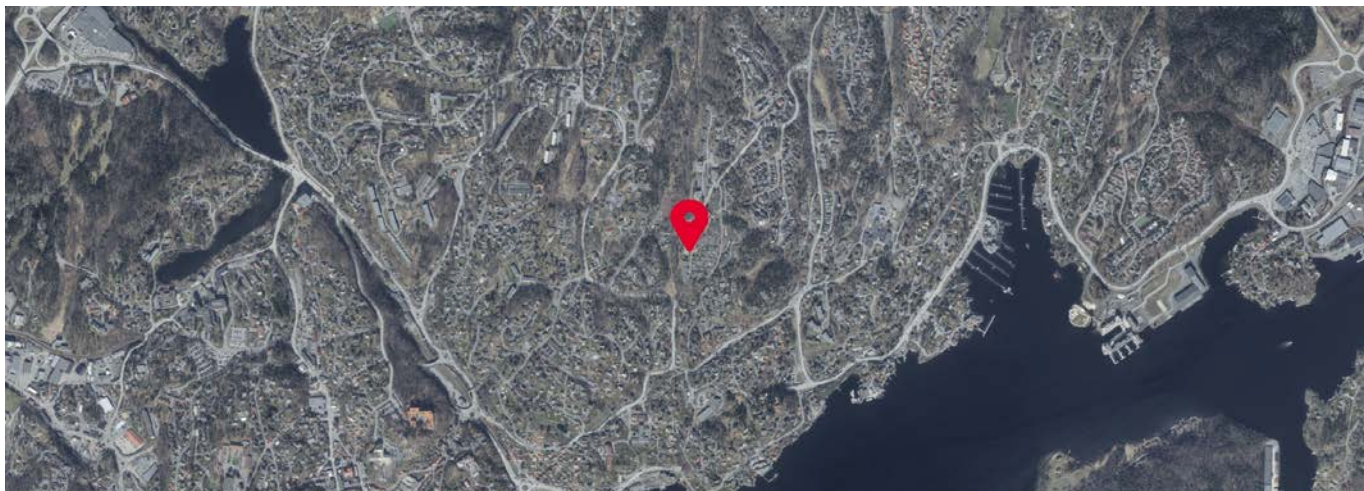
0%

52%

Solåsen
 Arendal
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Vedtekter

For **Skrenten Borettslag II** org nr **854 363 182**

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **22. november 1978**, sist endret den **08. april 2013**.

(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.
Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skrenten Borettslag II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.**

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR SKRENTEN BORETTSLAG II

Ordensreglene bygger på «Lov om borettslag§ 5-11», og vedtektene for Skrenten borettslag II. Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre, bidrar til ro, orden, sikkerhet og trivsel. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Eieren er ansvarlig for at andre husstandsmedlemmer, besøkende og framleietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

Brudd på reglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget. Dersom regelbrudd er vesentlig, kan det føre til at borettslaget gir andelseieren salgspålegg, etter Borettsloven§ 5-2.

Ro

Lydnivå på TV, radio og musikkanlegg må være slik at naboer ikke sjeneres. Uhemmet festing, skrik og skråll som forstyrrer naboene, aksepteres ikke. Som en tommelfingerregel skal det være ro i blokka i tidsrommet mellom kl. 23.00 - 07.00 og til klokka 0900 på søn- og helligdager. Bruk av arbeidsverktøy som kan forstyrre naboene, bør henlegges til tiden mellom kl. 08.00-19.00. Slikt arbeid bør også unngås på søn- og helligdager.

Låsing av dører

Hovedinngangsdøren skal være låst. Videre skal utgangsdøren fra sykkelbod og dør mellom fellesgang og sykkelbod, også være låst. Den enkelte oppfordres til å påse at disse dørene er låst.

Håndtering av avfall

Avfall kildesorteres i samsvar med gjeldende regler fra Agder Renovasjon IKS. Avfall som kan fremkalle lukt, må rengjøres før det legges i dunkene. Dunkene er kun ment for ordinært husholdningsavfall. Pappkartonger og lignede må deles opp eller brettes sammen slik at de tar minst mulig plass i dunkene. Større avfallsmengder som ikke kan regnes som husholdningsavfall, må eieren selv sørge for å frakte bort. Bokser og flasker som kan pantes skal ikke kastes i dunkene.

Utsetting av avfallsdunkene på hentedagene (se den årlige tømmekalenderen fra Agder Renovasjon) foretas av en person mot godtgjørelse fra borettslaget. Innsetting av dunkene må imidlertid den enkelte andelseier være behjelpelig med.

Diverse forhold som gjelder balkongene

Risting/banking av tepper må ikke foretas fra balkongene.

Oppsett av fuglenek eller annet matarrangement for fugler er ikke tillat fra balkongene.

Ved vask/rengjøring av balkong må det kun nyttes vanlige former for rengjøring/støvsuging. Spyling/bruk av større vannmengder er forbudt, da dette kan skade underliggende balkong/leilighet.

Bruk og disponering av fellesbodene

Fellesbodene er for oppbevaring av utstyr/eiendeler som den enkelte ikke har plass til i egen leilighet eller bod. I boder hvor det er egne rom, eller er avsatt oppmerkede felt for den enkelte leilighet, skal

disse benyttes. I øvrige boder må det vises hensyn slik at den enkelte får rimelig plass for oppbevaring. Eiendelene skal merkes med navn. Ta gjerne kontakt med hverandre slik at konflikter unngås.

NB! Oppvaring av våpen, ammunisjon, og brannfarlige væsker/gasser er forbudt. Se punktet om Helse, miljø og sikkerhet.

Bruk og orden i sykkel-/avfallsbodene, samt felles trappoppgang

Sykelbodene skal kun nyttes til å oppbevare sykler, elsykler, sparkesykler, el sparkesykler, rullestoler, rullatorer og barnevogner. NB! Batteriene til elsykler og elsparkesykler skal tas av og oppbevares privat. Eventuelle «sykkelvrak», og sykler mv, som ikke lenger er i bruk må fjernes fra rommet. Sykler mv uten identifisert eier vil også bli fjernet. Diverse felles hageverktøy, feiekoster mv lagres i sykkelboden. Avfallsdunkene skal stå i avfallsboden. Se også pkt. «Håndtering av avfall».

Oppbevaring av motorkjøretøy i sykkelbodene er forbudt.

Sykler, barnevogner eller annet utstyr skal ikke plasseres i ganger eller trappeoppganger. Det er tillatt med små pyntegjenstander, blomster eller lignende ved inngangsdøren til leiligheten.

Bruk av uteområdene rundt blokka

Områdene rundt blokka er i prinsippet felles. De skal behandles pent, ikke skades eller forurenses. Vi ser det som naturlig at beboere i 1. etasje disponerer plen-området foran sin leilighet. Det er imidlertid ikke tillatt med fast oppstilling av hagemøbler, blomsterbed eller liknende på plenen. NB! Vaktmesteren må til enhver tid kunne komme til med plenklipperen.

Kasting/utlegging av mat/matrester i blokkas uteområder er forbudt. Dette kan tilkalle/forårsake nærvær av enkelte skadedyr (f.eks. rotter).

Det er viktig for bomiljøet, at det til enhver tid ser pent og ryddig ut i blokkas nærområde, spesielt ved inngangspartiene. Vi ser dette som et felles ansvar, og vi ber alle være behjelpelig her, så sant man har helse og anledning til slikt arbeid (f.eks. delta på dugnad).

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Vær nøye med å følge de regler som gjelder for brannvern, elektrisk anlegg, vann og avløp i egen leilighet. I sikringsskapene er det kun tillatt å skifte sikringer. Skifting av lyspærer og lysrør i fellesgangene er en sak for styret. Meld ifra hvis noen lamper er defekte.

Ved vannskader, gjør straks følgende:

Skru igjen stoppekrana, som er under kjøkkenbenken

På hverdager mellom klokken 0800- 1500, ring Arendal Boligbyggelag på telefon 37005450 og meld fra om skaden

På hverdager etter klokken 1500, samt på søn-/helligdager, ring IF Skadeforsikring på telefon 21492400.

Brannvern.

Oppstår det brann i leiligheten din, som du ikke får kontroll over, ring umiddelbart til Brannvesenet på **telefon 110**. Meld også umiddelbart fra til naboer. Se for øvrig branninstruksen, som er oppslått i gangen like ved utgangsdøren.

Det skal være minst en røykvarsler og et brannslukningsapparat i hver leilighet. Røykvarsleren skal være plassert slik at den høres fra alle soverom, selv med lukket dør. Brannslukningsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i, eller i tilknytning til soverommet. Meld fra til styret hvis du mener er feil/mangler ved brannvernutstyret. Sjekk at røykvarsleren virker med jevne mellomrom.

Ved brann i leiligheter og/eller i felles ganger/trappeoppganger kan man også bruke brannslangen i brannskapet mellom 2. og 3. etasje.

Brannlukene på balkongene må ikke tildekkes. Det skal være frie rømningsveier.

TV/data-anlegget i den enkelte leilighet

Ved feil på anlegget/manglende signal, ta kontakt med Telenor kundeservice, tlf 91509000.

Røyking er ikke tillatt i felles ganger/oppganger

Eventuell utlufing av røyklukt fra leiligheten må foretas gjennom vinduer/balkongen.

Grilling

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på balkongene eller på fellesområdene rundt blokka. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på beboernes ansvar. Vær særdeles varsom i forbindelse med oppbevaring av brannfarlige væsker og gasser. Produktene skal være tydelig merket, og de bør oppbevares i rom med god lufting. Følgende mengder er tillatt uten spesiell tillatelse: Bensin, rødsprit, lynol o.l. (A-væsker): 5 liter. Parafin (B-væsker): 50 liter. Propan (brannfarlig gass): 55 liter.

NB! Brannfarlige gasser er ikke tillatt oppbevart i rom under bakkenivå.

Oppbevaring av våpen og/eller ammunisjon i fellesbodene er forbudt. Dette er kun tillatt i privat bod eller leilighet, og da i godkjent sikringsskap.

Skadedyr

Oppdages det skadedyr i leiligheten, meld straks fra til styreleder. Denne tar kontakt med et godkjent firma som står for den videre behandling av skadetilfellet.

Parkering og bilkjøring

Det er ikke tillatt å parkere langs den kommunale veien som går gjennom vårt boligområde. Skilt angir dette. Ved inngangspartiene er kortere stopp, inntil 30 minutter, tillatt i forbindelse med vareleveranser og av- og pålessing. Besøkende må henvises til gjeste- parkeringen på garasjetaket.

Veien som går inn foran blokka er stengt med bom. Den er i utgangspunktet kun en gangvei, men skal også være en vei for eventuelle utrykningskjøretøy ved brann, ulykker og sykdom.

Beboere i 1. etasje kan benytte veien ved tyngre vareleveranser, flytting o.l. Nøkkel til bommen fås hos styreleder eller nestleder.

Parkering i oppkjøringen foran bommen er forbudt (angitt med skilt)

El sparkesykler, som er til utlån fra kommunen, skal ikke parkeres/hensettes på borettslagets eiendom. Det foreligger på nåværende tidspunkt ingen kommunale bestemmelser for parkering av disse syklene.

Dyrehold

Dyrehold defineres her som hund eller katt, og er kun tillatt etter søknad til styret. Det må presiseres at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for naboer eller bomiljøet. Vi finner det nødvendig å bemerke at hunden/katten ikke skal urinere eller gjøre fra seg på plenområdet ved inngangspartiet, eller i blokkens umiddelbare nærhet. Eventuell avføring skal straks fjernes.

Dersom dette ikke overholdes, kan tillatelsen trekkes tilbake.

Tvister

Tvister må søkes å løses på lavest mulig nivå. Eventuelle klager på brudd av regelverket skal rettes til styret og må være skriftlig.

Ovennevnte regler er vedtatt på styremøtet i forkant av generalforsamling 2025.

Styret i Skrenten borettslag li

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling.

Med dette innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag II.

Tidspunkt: Tirsdag 03.12.2024 kl. 17:45.

Sted: Fellesrommet .

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

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Bygging av nytt garasjebygg

Etter de ekstraordinære generalforsamlingen i Skrenten I, Skrenten II og Solli I den 28.10.24 er det klart at Solli ønsker at det startes prosjektering av nytt garasjebygg så raskt som mulig. Ytterligere utredninger for å fremskaffe enda flere opplysninger en det som ligger i saken vil koste både tid og penger.

Alle kostnader knyttet til dette må dekkes av det/de borettslagene som ønsker dette.

Styret innstiller på å bygge nytt garasjebygg, og viser til vedlagt saksgrunnlag.

Forslag til vedtak: Skrenten II vedtar at det bygges nytt garasjebygg til erstatning for det gamle.

Det forutsettes at planleggingen av nytt bygg starter så raskt som praktisk mulig.

Hilsen styret i
Skrenten Borettslag II

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Skrenten Borettslag II tirsdag 03.12.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Regler for fullmakter:

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

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

For borettslag gjelder det at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Leveres til møteleder

Bygging av nytt garasjebygg eller rehabilitering av det gamle.

1. Innledning.

Etter de ekstraordinære generalforsamlingen i Skrenten I, Skrenten II og Sollia I den 28.10.24 er det klart at Sollia ønsker at det startes prosjektering av nytt garasjebygg så raskt som mulig. Ytterligere utredninger for å fremskaffe enda flere opplysninger en det som ligger i saken vil koste både tid og penger. Alle kostnader knyttet til dette må dekkes av det/de borettslagene som ønsker dette.

Det er et faktum at vi gjennom den jobben som er gjort av Garasjelaget fra våren 2022 og frem til sommeren 2024 er fremskaffet betydelig med informasjon. Dette er presentert i mange ulike sammenhenger tidligere. Det gjentas derfor ikke her.

Det er beklagelig at sak 3 til den ekstraordinære generalforsamling 28.10.24 ble oppfattet som for tynn og at det manglet opplysninger som gav grunnlag for å fatte beslutninger. I denne saken vil vi samlet fremstille de to alternativene som har vært til debatt, de er:

- Bygging av nytt garasjebygg.
- Rehabilitering og utbedring av eksisterende garasjebygg.

2. Bygging av nytt garasjebygg.

Det har vært gjort undersøkelser i markedet i forhold til kostnadene ved å bygge nytt. Basert på disse har en konkludert med at en ramme på 40 mill. kroner vil være tilstrekkelig til å dekke kostnadene. Prosjektet vil omfatte:

- nytt garasjebygg, planlegging (herunder nødvendig konsulentbistand), anbud, rivning av eksisterende bygg og bygging av nytt bygg.
- infrastruktur til EL-billading i hele bygget.
- alle plasser vil bli under tak med unntak av gjeteparkeringsplassene.
- kostnader knyttet til midlertidig parkering under byggeperioden.

Hele beløpet forutsettes lånt med respektiv borettslags andel i garasjebygget.

Kostnadene for den enkelte boenhet vil bli som følger:

Lånebeløp:	Avdragstid:	Rente:	Månedlig termin totalt:	Måned pr. enhet
40.000.000,-	35 år	5,65%	218.811,-	1.530,15
40.000.000,-	40 år	5,65%	210.464,-	1.471,78

Med de forutsetninger som er lagt til grunn her vil de da skille ca. 60 kroner i måneden på å ha 35 års løpetid på lånet kontra 40 år.

Det bør akkumuleres et mindre årlig beløp til vedlikehold av det nye bygget, så de månedlige beløpene i de to alternativene settes til:

35 år: kr. 1.550,-
40 år: kr. 1.490,-

Det vil akkumulere i under kant av kr. 35.000,- i året. Det antas som tilstrekkelig.

Dersom en starter arbeidet med å planlegge nytt bygg må en anta at planleggingstiden vil ta fra 4 – 6 måneder og selve byggetiden ca 12 måneder. Dersom planleggingen starter i januar 2025 vil forhåpentligvis nytt garasjebygg kunne stå klart sommeren 2026.

3. Rehabilitering og utbedring av eksisterende garasjebygg.

Det er gjort et betydelig arbeide på å undersøke eksisterende bygg. Stærk brukte 7-8 måneder på dette arbeidet. Dette er behørig presenter gjennom diverse informasjonsskriv fra Garasjelaget, samt i årsmøter i Garasjelaget både i 2023 og 2024. I sine anbefalinger legger Stærk til grunn at det bør gjennomføres en rehabilitering til en kostnad på 14,5 mill. kroner. I dette beløpet er ikke kostnadene til EL-billading inne. Heller ikke kostnader med bytte av membran, asfalt og sluk på taket. Det må gjøres fordi at det er lekkasje ned til tredje etg.

Det er tidligere presentert følgende kostnadsoppsett på dette:

Formål:	Beløp:	Merknad:
Rehabilitering/utbedring	14.500.000,-	Stærk rapport sommeren 2023
Infrastruktur EL-billading	2.500.000,-	
Ny asfalt/membran tak	1.500.000,-	Må inkludere nye sluk

Dette alternativet innebærer at vi utbedrer på et bygg som er mer enn 40 år gammelt. Vi vet ikke hva som skuler seg bak de flater som ikke er sjekket, det må derfor løpende avsettes penger til fremtidig vedlikehold. Spørsmål knyttet til om det er behov for å øke brannsikring er ikke vurdert. Det bør gjøres en vurdering av dette spørsmålet dersom dette alternativet skulle bli valgt. Konklusjonen av en slik vurdering kan føre til økte kostnader. Disse er ikke tatt med i de beregninger som her er gjort og en har heller ikke funnet det nødvendig å bruke tid å ressurser på dette nå slik saken samlet sett står.

Det må avsettes et beløp i størrelsesorden kr. 500.000,- årlig til dette formålet.

I tillegg til dette ligger det i Stærk sin løsning at det skal settes strøm på armeringen (anodeanlegg). Dette har en årlig driftskostnad på i størrelsesorden kr. 100.000,-.

Basert på byggets alder kan det ikke forsvares å ha lengre løpetid på dette lånet enn 15 år. Renteforutsetningene er de samme som i alternativ 1.

Lånebeløp/ Avsetning m.m:	Avdragstid:	Rente:	Månedlig termin totalt:	Måned pr. enhet
18.500.00,-	15 år	5,65%	152.699,-	1.067,83
500.000,-			41.667,-	219,38
100.000,-			8.333,-	58,27

Ovenstående gir en økt månedlig utgift pr. enhet på: kr. 1.418,-

Ny garasjeleie med dette alternativet blir da slik:

	Beløp økning:	Gammel leie:	Ny leie:
Plass inne	1.418,-	250,-	1.668,-
Plass på taket:	1.418,-	100,-	1.518,-

4. Oppsummering og konklusjon.

Som det fremgår av punktene 2 og 3 er det marginale forskjeller i kostnaden ved å bygge nytt kontra rehabilitere det gamle bygget.

Bygging av nytt bygg gir kr. 1.550,- i månedlig utgift pr enhet om lånet er på 35 år og om det er på 40 år blir den månedlige utgiften kr. 1.490,-. Samtlige får plass under tak.

Rehabilitering gir kr. 1.668,- i måneden for plass inne og kr. 1.518,- for de som har plass på taket.

Basert på dette er alle råd som gis, at det eneste fornuftige valget er å bygge nytt garasjebygg. Bruke mer penger på mer utredning av alternativene fremstår som meningsløst.

Styret drøftet denne saken på møte i mandag 18.11.24. Et enstemmig styre stiller seg bak at det bygges nytt garasjebygg og at planlegging med det prosjektet starter umiddelbart.

5. Forslag til vedtak.

Skrenten II vedtar at det bygges nytt garasjebygg til erstatning for det gamle.

Det forutsettes at planleggingen av nytt bygg starter så raskt som praktisk mulig.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag II mandag 28.10.2024 kl. 18:30 - Fellesrommet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Mira Corneliussen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

22 eiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Overta eierskap til garasjebygg sammen med Skrenten I og Sollia Borettslag

Det vises til vedlagte notat fra styret i Solåsen Garasjelag SA, hvor det anbefales at dagens garasjebygg rives og erstattes av et nytt.

For å få finansiering til dette i banken, er det fornuftig å overdra eierskapet til garasjebygget, bygg og grunn, til borettslagene i felleskap. Dette for å få best rente i banken.

Garasjebygget overdras vederlagsfritt fra garasjesameiet til borettslagene. Eierskapet mellom borettslagene blir fordelt etter antall leiligheter i borettslaget.

Kjøp av fast eiendom krever 2/3 tilslutning fra generalforsamlingen, jf. borettslagslova § 8-9, tredje ledd.

Vedlagt også informasjonsskriv Solåsen Garasjelag SA har sendt ut i sakens forbindelse, samt oppsummering av rapport fra Stærk.

Vedtak:

Skrenten II kjøper garasjebygget, bygg og grunn, fra garasjesameiet, sammen med borettslagene Skrenten I og Sollia. Bygget overføres vederlagsfritt for kr 0, eierbrøken settes til antall andeler i de 3 borettslagene. Styret for garasjelaget etter dette består av alle 3 styreledere i borettslagene Skrenten I, Sollia og Skrenten II, evt en person som styret oppnevner, fra hvert borettslag. Overtakelses skjer formelt fra dette vedtaket godkjennes.

Enstemmig vedtatt.

3. Låneopptak - renovering av garasjeanlegg

Forutsatt at eierskapet til garasjebygget blir overtatt av borettslagene, er det behov for å finansiere kostnader til nytt garasjebygg.

For Skrenten II innebærer dette et låneopptak på 12,8 millioner. Dette forutsetter at generalforsamlingen i Skrenten I og Sollia også godkjenner låneopptak.

Et slikt låneopptak på 12,8 millioner, hvor nedbetalingstiden er 35 år og rentenivået er på 5,65 vil dette gi en økning i fellesutgiftene på kroner 1550,- per leilighet.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån med pant foran innskuddene med en ramme på kroner 12 800 000,- til renovering evt nybygg av garasjeanlegg. Total låneramme til prosjektet for alle 3 borettslag er på 40 millioner.

Fullmakten er betinget av at borettslagene Skrenten I og Sollia også godkjenner låneopptak.

Generalforsamlingen vedtar låneramma og prosjektet om enten rehabilitering eller nybygg.

Om det blir rehabilitering eller nybygg vil bli tatt opp på en senere generalforsamling.

Med disse forutsetningene ble saken enstemmig vedtatt.

4. Valg av ny styreleder

Styreleder Julie Aslaksen vil fratre fra vervet med umiddelbar virkning.

Svein Åril er foreslått som ny styreleder frem til ordinær generalforsamling i 2025.

Vedtak:

Som styreleder frem til neste ordinære generalforsamling velges Svein Åril. Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Skrenten Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Carl Vidar Egeland (sign.)

05.11.2024

Protokollvitne

Mira Corneliussen (sign.)

04.11.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Skrenten Borettslag II tirsdag 03.12.2024 kl. 17:45 - Fellesrommet .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Jørgen Kristian Olsen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

18 eiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Bygging av nytt garasjebygg

Etter de ekstraordinære generalforsamlingen i Skrenten I, Skrenten II og Sollia I den 28.10.24 er det klart at Sollia ønsker at det startes prosjektering av nytt garasjebygg så raskt som mulig. Ytterligere utredninger for å fremskaffe enda flere opplysninger en det som ligger i saken vil koste både tid og penger.

Alle kostnader knyttet til dette må dekkes av det/de borettslagene som ønsker dette.

Styret innstiller på å bygge nytt garasjebygg, og viser til vedlagt saksgrunnlag.

Vedtak:

Skrenten II vedtar at det bygges nytt garasjebygg til erstatning for det gamle.

Det forutsettes at planleggingen av nytt bygg starter så raskt som praktisk mulig.

16 stemte for nybygg, mens 1 stemte for rehabilitering.

Skrenten II borettslag går dermed for å rive og bygge nytt garasjeanlegg.

Protokoll ekstraordinært møte for Skrenten Borettslag II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	04.12.2024
Protokollvitne	Jørgen Kristian Olsen (sign.)	04.12.2024

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	2 263 910	2 668 476	2 924 772	3 217 320
Inbetalte IN avdrag	173 300	0	0	0
Andre driftsinntekter	40 050	0	0	0
Sum inntekter	2 477 260	2 668 476	2 924 772	3 217 320
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	105 433	122 469	129 618	129 618
Revisjonshonorar	10 313	11 750	12 500	13 125
i rskontigent boligbyggelag	17 100	13 500	17 100	17 100
Forretningsfjrererhonorar bbl	113 240	131 928	135 888	131 675
Kommunale avgifter	484 241	532 114	567 000	605 000
Kabel-tv	231 570	270 128	290 000	295 000
Forsikring	67 957	208 953	352 000	167 000
Vaktmestertjenester abbl	17 163	6 780	10 000	20 000
Vedlikehold	1 264 362	185 907	319 000	627 500
Elektrisk energi	36 653	42 677	50 000	50 000
Andre driftskostnader	73 367	138 603	76 666	91 302
Sum driftskostnader	2 421 397	1 664 808	1 959 772	2 147 320
Driftsresultat	55 863	1 003 668	965 000	1 070 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	53	26 281	35 000	30 000
Renter og avdrag p ³ l ³ n	435 797	509 623	1 000 000	1 100 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-435 744	-483 342	-965 000	-1 070 000
i rsresultat	-379 881	520 326	0	0
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	520 326	0	0
Sum disponert	0	520 326	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Svein i ril
Styreleder

J rgen Kristian Olsen
Styremedlem

Berit Grorud
Styremedlem

Gerd E. Lien
Styremedlem



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 tuner/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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brinken 26
4843 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Håkon Olsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

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 viderefremlet 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