



aktiv.



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Felleskostn.: Kr 3 330,-
Selger: Eima Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 77/85 kvm
Tomtstr.: 6380.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 305, bnr. 1114
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1409250047

Hisøy - Flott leilighet med stor balkong, gode solforhold og nydelig utsikt.

Lettstelt leilighet beliggende i naturskjønne omgivelser. Leiligheten ligger i 8 etg med flott utsikt og sen kveldssol. Innvendig er leiligheten pent holdt og holder normalt god standard med pent Sigdal kjøkken, flere skyvedørgarderobes og downlights. Parkering i garasjeanlegg hvor det er lagt opp til el-billader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	47
Energiattest	79
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m² Bod

8. etasje

BRA-i: 77 m² Gang, soverom 1, soverom 2, bad/wc, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

27 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6380.4 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomten er opparbeidet med flere murer og beplantning som prydbusker og bed, samt gjesteparkering. Bak blokkene er der fine naturområder som er opparbeidet med lekemuligheter for barn samt benker for de voksne. Der er felles uteareal bak blokkene som er perfekte for sosiale sammenkomster og brukes aktivt av beboerne i både blokk 1 og 2.

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktiv beliggenhet på Hisøy med butikker og bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Leiligheten er vestvendt med stor balkong hvor man har fantastisk utsikt over områdene rundt. Bygget er høyt og frittliggende i terrassert bebyggelse.

Leiligheten ligger på His med dagligvarebutikk rett ved. Kort vei til internasjonal skole

samt barne- og ungdomsskole med kunstgressbane, idrettshall - og et aktivt skole- og fritidsmiljø i nærheten. God offentlig kommunikasjon med jevnlig bussforbindelse samt ferge fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum. Det er sykkel og gangfelt mot Arendal sentrum. Flotte turområder både langs svaberg og i skog. Kort gangavstand til Stølsviga badestrand med friskt saltvann og utsikt til Torungene og havet - eller EB-stranda ved Nidelvas utløp med brakkvann. Gangavstand til Nidelv Brygge med sin populære sommer restaurant.

Adkomst

Fra Arendal til His ved rundkjøringen. Ta av mot kirken. Bebyggelsen liggert i åssiden på venstre hånd over jordet med innkjørsel ved Rema 1000. Leiligheten ligger i bygget til høyre. Det er heis i bygget.

Bebyggelsen

Terrassert blokkbebyggelse.

Skolekrets

Hisøy barne- og ungdomsskole. Arendal internasjonale skole ligger også like ved. Det er flere barnehager i nærheten.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Preben Nilsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

PVC vinduer med 3-lags glass. Pvc balkongdør og brann og lydklassifisert entrèdør. Terrasse i betong med flisoverflate. Etasjeskiller av betongdekke. Innvendige gulv av parkett. Vegger har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Balansert ventilasjon. Vann og avløpsrør i plast. Sentralanlegg for varmtvann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen kommentarert.

Tilleggsopplysninger gitt til takstmann: Leilighet har blitt overflatebehandlet. Oppvaskmaskin skiftet ut i 2025. Filter blir skiftet med faste intervaller. Eiers opplysninger: Ingen kjente feil/mangler, utover bruksmerker som er kommet i løpet av årene. Eier har ikke bodd i leiligheten selv, men eid den i perioden hvor leiligheten har vært bebodd.

Innhold

Gang, soverom, soverom 2, bad/wc, stue & kjøkken.

Bod.

Garasjeplass i felles parkeringsanlegg.

Standard

Lys og innbydende leilighet med fantastisk utsikt.

Leiligheten holder gjennomgående god standard og har materialvalg som holder seg godt.

Entrè som deler inn etasjen hvor man har stor skyvedørsgarderober med god plass til yttertøy og sko. Leilighetens har to soverom og disse ligger på venstre side fra gangen.

Hovedsoverom har stor skyvedørsgarderober og store vinduer hvor man har flott overblikk over nærområdene.

Leilighetens andre soverom har høyt vindu mot balkongen som sørger for fint lysinnslipp.

Mellomgang hvor man har skyvedørsgarderober på venstre hånd samt flislagt bad/wc på høyre hånd. Badet har også skyvedørsløsning hvor vaskemaskinen finner sin naturlige plass.

Romslig åpen stue og kjøkkenløsning med store skyvedører som åpner mot stor balkong som fungerer optimalt som en forlengelse av stuen. Her er det godt med plass til utemøblement.

Innholdsrik kjøkkeninnredning fra Sigdal. Her har man god skaplass og integrerte hvitevarer. Downlights. Det ble montert ny oppvaskmaskin April 2025. Med leilighetens hjørnebeliggenhet har man ekstra vindu på kjøkken som sørger for ekstra lys.

Stuen har god plass til spisegruppe og sofamøblement.

Perfekt leilighet for dem som ønsker å bo lettstelt og komfortabelt.

Velkommen!

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse i betong med flisoverflate.

Vurdering av avvik: Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Fliser kan løsne ved at

det kommer fukt under fliser og hvor f.eks. frost kan spreng dem løse.

Tiltak Det må foretas lokal utbedring. Fliser kan limes igjen, men ikke nødvendigvis en varig løsning.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tatt ut vilkårlige målepunkt målt med gulvlaser, hvor det er målt 11mm retningsavvik i stue/kjøkken ved terrassedør og til åpning til gang, innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er begrenset og alle funksjoner fungerer etter hensikten. Årsak til avvik er sannsynlige setninger og materialkrymp. Enkelte fotlister har mindre glippe mellom gulv og listverk.

Tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Leiligheten fungerer med avviket. Listverk må eventuelt justeres.

Kjøkken

Etasje 8 > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Normale bruksslitasje må påregnes, kjøkken har vært i bruk i ca. 13 år.

Tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er korrosjon på koplinger og rør inn til vannpumpe over ventilasjonsanlegget.

Tiltak: Skaden må utbedres, dette for å hindre følgeskader.

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

Daglysflate på soverom 2 er noe mindre enn dagens arealkrav på 10% av gulvets overflate.

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

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten har parkeringsplass i lukket anlegg.

Solforhold

Svært gode solforhold med sen kveldssol.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3758979-1.1

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm. Sentralanlegg for varmtvann.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 5 105

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Forbruk for vann og avløp faktureres til sameiet.

Renovasjon faktureres til sameiet.

Eiendomsskatt

Kr 8 052

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 706 212

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 824 847

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

Eierbrøk

82/4890

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaderne er fordelt slik:

Felleskostnader: Kr. 2701,-
Tv og internet GET Kr. 429,-
Måler: Kr. 200

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 330

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.03.2025

Andel fellesformue

Kr 3 701

Andel fellesformue dato

31.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet His Terrasse

Organisasjonsnummer

998396395

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sameiet består av 2 bygninger med til sammen 50 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Regnskap / budsjett og relevante dokumenter vedr. sameiet ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Se punkt 3-2 "Ordensregler" i sameiets vedtekter. Det må ikke holdes kjæredyr til sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 305, bruksnummer 1114, seksjonsnummer 24 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/305/1114/24:

23.03.2012 - Dokumentnr: 239240 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:255

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1114

Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2012 - Dokumentnr: 239289 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:1114

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2017 - Dokumentnr: 203727 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2019 - Dokumentnr: 1383389 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eimas AS
Org.nr: 823 767 692

03.04.2012 - Dokumentnr: 270422 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/4890

15.10.2018 - Dokumentnr: 1410201 - Reseksjonering
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/4890
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av tegninger

07.03.2017 - Dokumentnr: 203727 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4203 Gnr:305 Bnr:108

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.10.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033
Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Veg, kjøreveg, annen veggrunn

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.
Kommunedelplan: His bydelssenter - kommunedelplan - Arendal kommune
Formål: boligbebyggelse

Reguleringsplan:
Arealplanid: 1909r7
Plannavn: Solåsen, His
Vedtatt i kraft: 27.11.2003

Formål: Boligbebyggelse, Veg, kjøreve, annen veggrunn
Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.
Planer under arbeid: Ja
Merknader: Komb2, His - Arendal kommune

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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

Leiligheten er klar for rask overlevering.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (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 113 850

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Arendal kommune

Arealplanstatus

Matrikkelbrev

Bestemmelser

Vedtekter

Ordensregler

Budsjett og regnskap

Referat fra årsmøte

Energimerking

Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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

Meglerprovisjon: 1,3 % av oppnådd salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføringspakke: Kr. 18750,-

Oppgjørsvederlag: Kr. 6950,-

Utskrifter og elektroniske signeringer: Kr. 4389,-

Garantipremie: Kr. 3800,-

Eierskiftegebyr til ABBL samt opplysninger fra disse bekostes av selger.

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

02.05.2025























8. etasje





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kirkeveien 192, 4817 HIS

 ARENDAL kommune

 gnr. 305, bnr. 1114, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 12253-1059

Referansenummer: BD8497

Autorisert foretak: Takstmann Preben Nilsen AS

Vår ref:



Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394

Medansvarlig

Preben Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
post@prebennilsen.no
415 07 809



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal standard og vedlikehold. Leilighet med slette overflater, med gode utsikt og solforhold. Større terrasse tilhørende leilighet, hvor det er registrert at flis er løsnet og med bom. Må utføres tiltak.. Leilighet med mindre avvik, hvor leiligheten fungerer med disse. Enkelte bruksmerker i gulv og på vegger registrert, hvilket er å anse som normalt etter bruk av leilighet i dens levetid. Baderom med merke i overflate på gulvflis, har dog ingen innvirkning på funksjonaliteten til rommet. Kupling til vannvarmebatteri har trolig en korrosjon mellom galvanisering og kobber på vannrøret, og hvor kondens eller mindre lekkasje har ført til irr/korrosjon. Må utbedres.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Blokk ført over 10 etasjer, hvor primærkonstruksjon er i betong. Flatt tak og med diverse fasadeplater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Slette overflater med 3-stavs eikeparkett på gulv. Enkelte hakk og riper må påregnes. Diverse Amiga garderober.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt baderom med skyvedørsgarderobe, servant, wc (innebygget) og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal Kjøkken med slette fronter. Oppvaskmaskin skiftet ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Balansert ventilasjon og vannbåren varme på baderommet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles eiet og hvor borettslaget kaller inn og ordner med normalt vedlikehold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann utfører ikke destruktive inngripen i konstruksjoner for å kontrollere brannskiller, lydskiller og/eller om det er skjulte bygningsfeil.

Takstmann Preben Nilsen AS står ansvarlig for rapporten og undersøkelsene ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

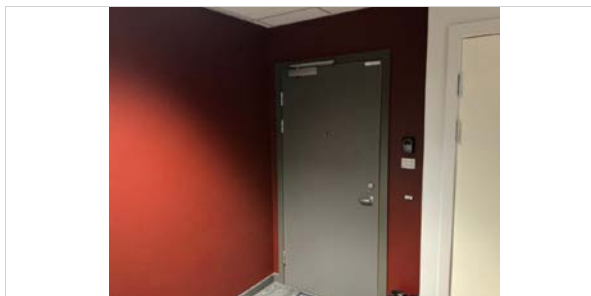


Kjøkken > Etasje 8 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2012

Standard

Eiers opplysninger:

Leilighet har blitt overflatebehandlet.

Oppvaskmaskin skiftet ut i 2025.

Filter blir skiftet med faste intervaller.

Eiers opplysninger:

Ingen kjente feil/mangler, utover bruksmerker som er kommet i løpet av årene.

Eier har ikke bodd i leiligheten selv, men eid den i perioden hvor leiligheten har vært bebodd.

Vedlikehold

Leilighet og bygning har normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med flisoverflate.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Fliser kan løsne ved at det kommer fukt under fliser og hvor f.eks. frost kan spreng dem løse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fliser kan limes igjen, men ikke nødvendigvis en varig løsning.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Normale riss, merker og slitasjeskader må påregnes, dette da boligen har hatt ett normalt bruk i ca. 13 år.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er tatt ut vilkårlige målepunkt målt med gulvlaser, hvor det er målt 11mm retningsavvik i stue/kjøkken ved terrassedør og til åpning til gang, innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er begrenset og alle funksjoner fungerer etter hensikten. Årsak til avvik er sannsynlige setninger og materialkryp. Enkelte fotlister har mindre glippe mellom gulv og listverk.

Konsekvens/tiltak

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

Leiligheten fungerer med avviket.

Listverk må eventuelt justeres.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 8 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er registrert slepemerke i overflate på gulvflis, dette har ingen negativ innvirkning på baderommets funksjonalitet, derfor TG1. Kan eventuelt forsøkes å vaske bort med egnet middel.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran med dokumentert utførelse. Membran begynner å nå halve sin antatte levetid, og på sikt så kan konstruksjonen holdes under oppsyn.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 8 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 8 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Normale bruksslitastjer må påregnes, kjøkken har vært i bruk i ca. 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

ETASJE 8 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskap. Er ikke rørskap i den forstend, men er koblingspunkt i himling på badrom, med bl.a. stoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er korrosjon på koplinger og rør inn til vannpumpe over ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden må utbedres, dette for å hindre følgeskader.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

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

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

400 V, automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
«Smartmåler»
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann er ikke utdannet elektriker, og det anbefales i alle tilfeller at fagperson ser over det elektriske anlegget, f.eks. det lokale el-tilsynet.

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

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

Slukke apparat, pulver. Røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

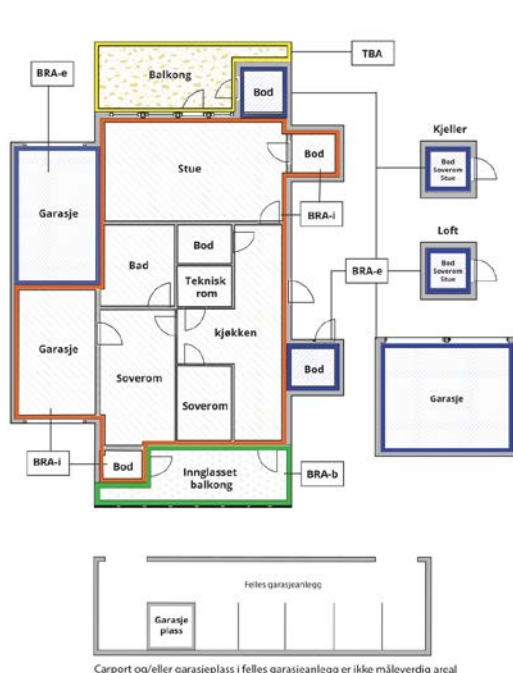
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 8	77			77	27
Etasje 1		8		8	
SUM	77	8			27
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 8	Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Etasje 1		Bod	

Kommentar

Leilighet har parkeringsplass i kjeller med el-billader. Samt utvendig bil oppstillingsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppvaskmaskin skiftet ut 2025.
Skiftet ut LED-lys.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate på soverom 2 er noe mindre enn dagens arealkrav på 10% av gulvets overflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	77	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Preben Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	305	1114		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Kirkeveien 192							
Hjemmelshaver							
Eima Holding AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i etablert boligblokk med kort vei til butikker og andre tjenester. Kollektiv transport like utenfor området. Kort vei på sykkel til skoler og barnehage. Ellers så er det en kort kjøretur til industriområde med mye butikker og handlesenter, samt en kort kjøretur til Arendal sentrum med alle byens fasiliteter. Fine turområder og kort vei til sjøen fra leilighet.

Adkomstvei

Offentlig, men hvor borettslaget har ansvar for området og vei opp til fellesområdet.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Felles eiet tomt. Biloppstillingsplass med el-bill lader medfølger i parkerings kjeller. Samt felles bil oppstilling på området.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 840 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigmelding/ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Matrikkel			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BD8497>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250047	

Selger 1 navn
Bjørn Jensen

Gateadresse	
Kirkeveien 192	

Poststed	Postnr
HIS	4817

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1409250047

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1409250047

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409250047

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Jensen	4cba32c91b30f310fcab3847 650426b0cce2d1ef	28.04.2025 11:04:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250047

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	305	Bnr.:	1114	Fnr.:		Snr.:	24
Adresse:	Kirkeveien 192, 48					Dato:	07.04.2025 UKN
Beregnet areal:	6380,4 m ²						
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettets krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 13 156,92

Herav eiendomsskatt pr år kr. 8052,00

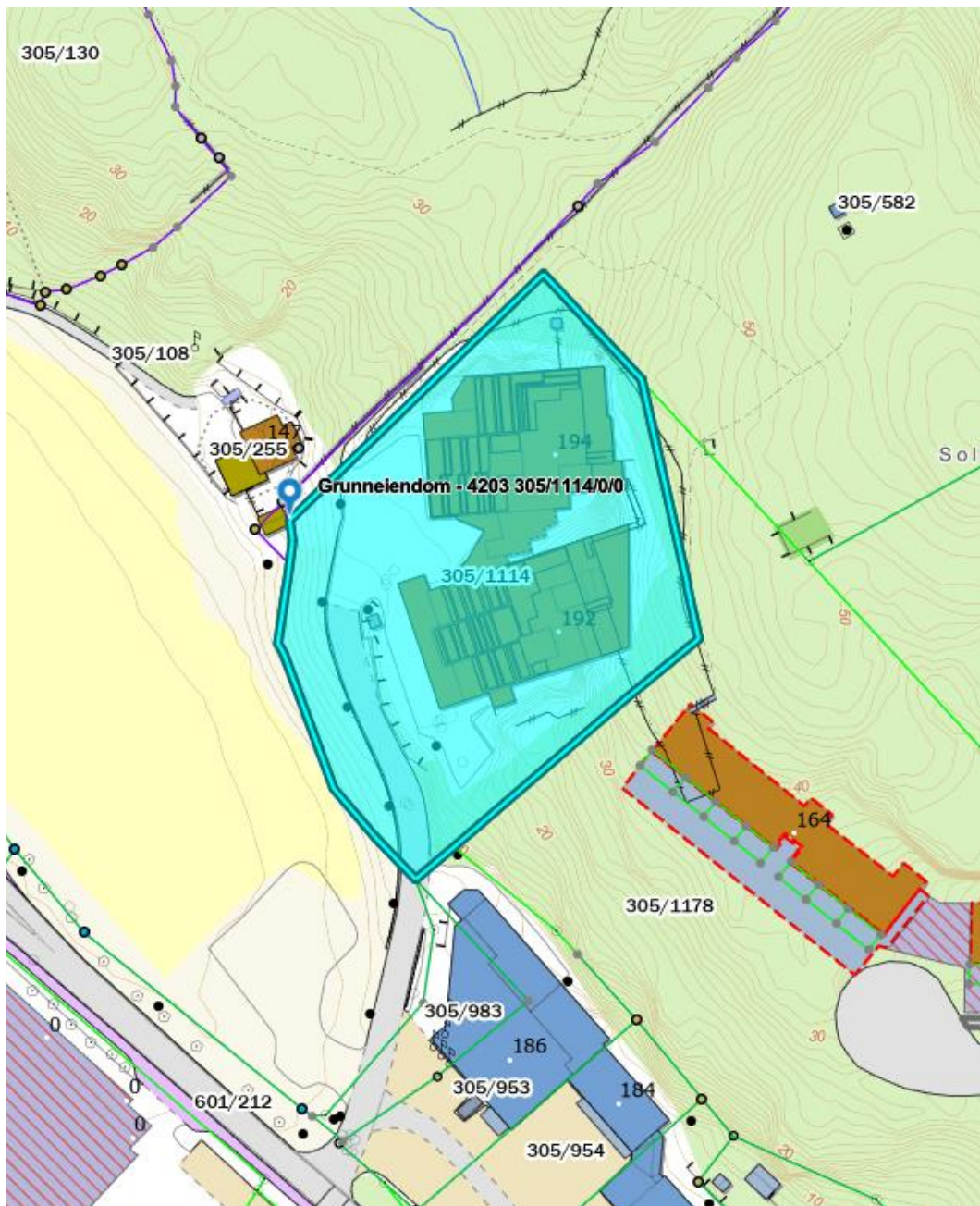
Forbruk for vann og avløp faktureres til sameiet

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

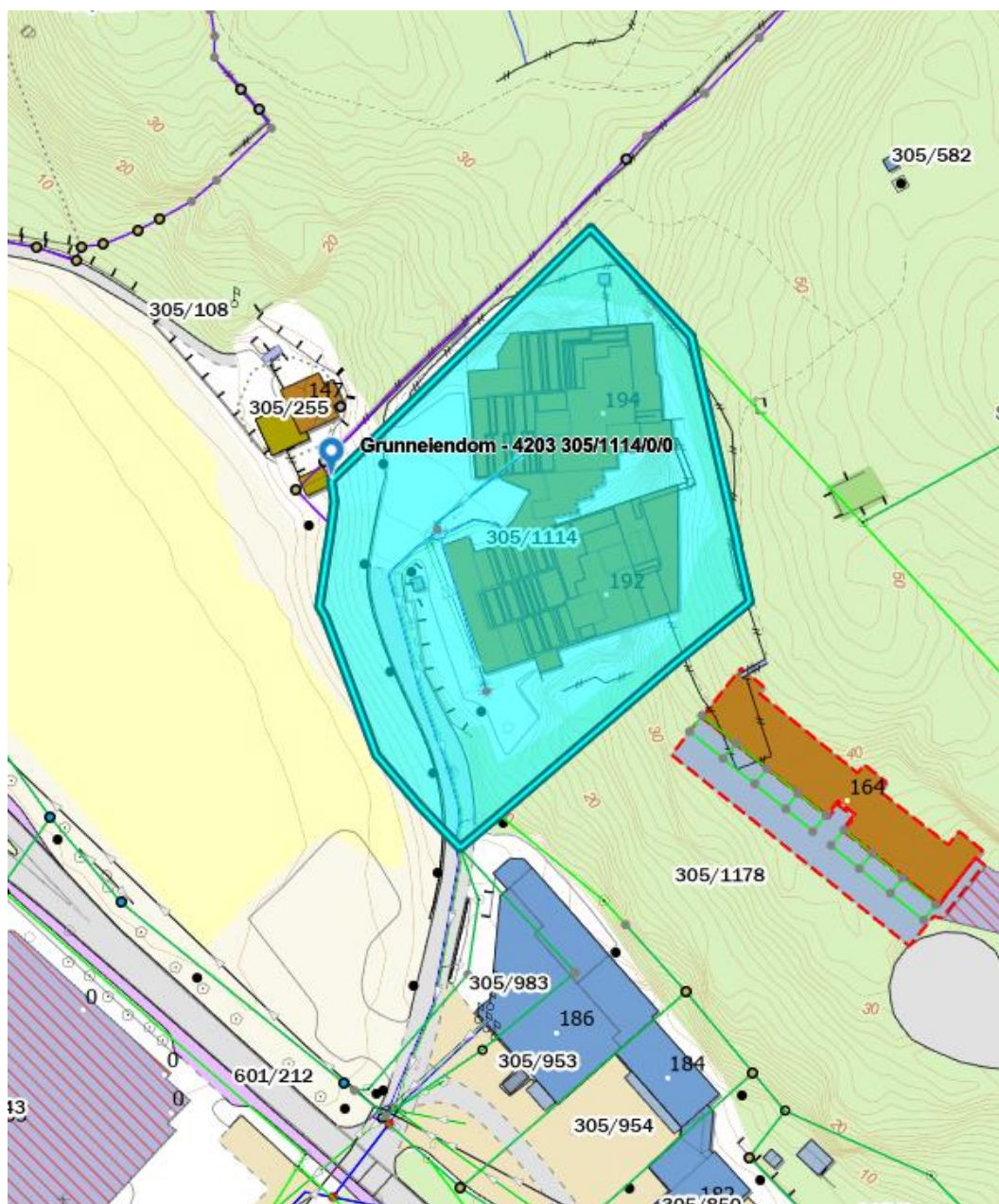
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring - Nøyaktig - Middels nøyaktig - Mindre nøyaktig - Mindre - lite nøyaktig - Unøyaktig	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring: — Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløpsanlegg	↑ N
---	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg - - - - Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg - - - - Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg - - - - Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 - - - - Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	305	Bnr.:	1114	Fnr.:		Seksj. nr.:	24
Adresse:	Kirkeveien 192, 4817 His					Dato:	01.04.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse
Veg, kjørevei, annen veggrunn

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Kommunedelplan: [His bydelssenter - kommunedelplan - Arendal kommune](#)

Formål: boligbebyggelse

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1909r7	Solåsen, His <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.11.2003

Formål:

Boligbebyggelse
Veg, kjørevei, annen veggrunn

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI ☒ JA

Merknader:

[Komb2, His - Arendal kommune](#)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

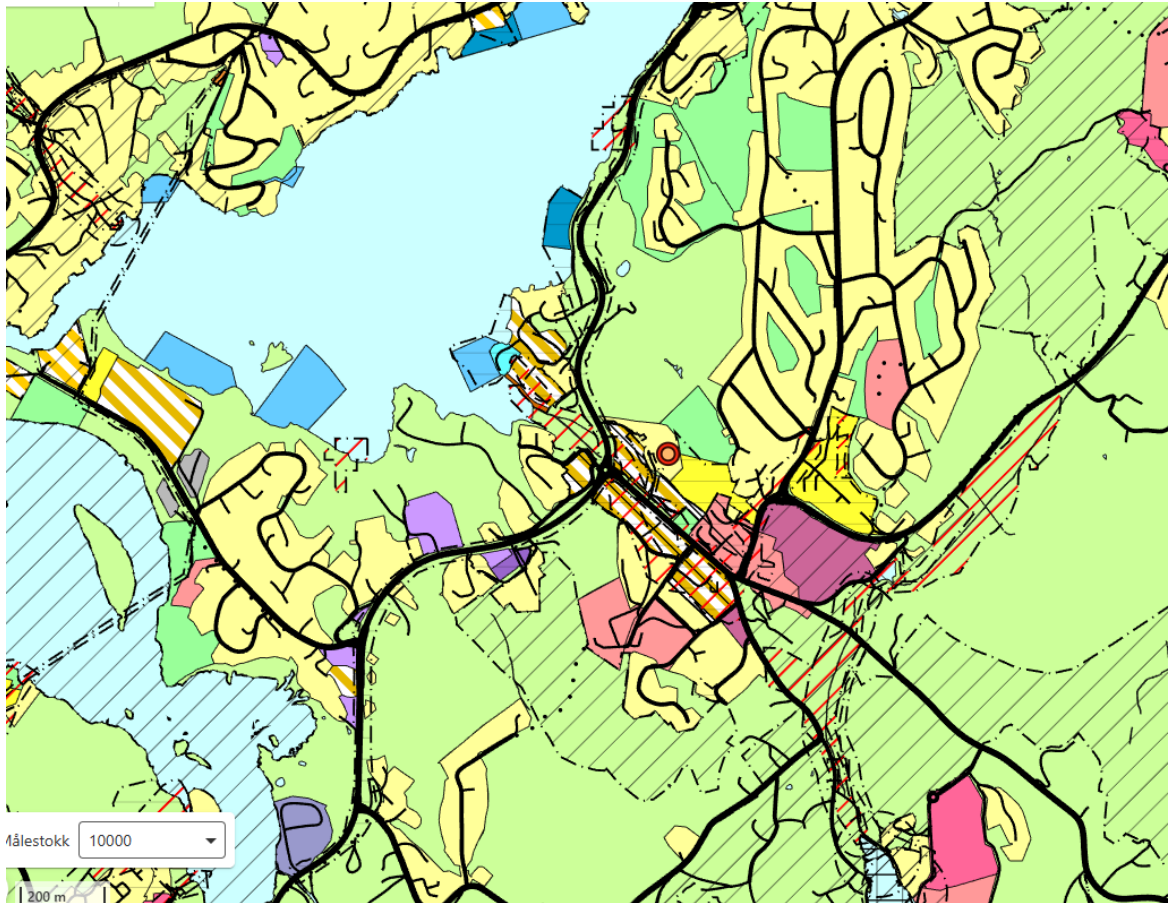


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert, og noe areal er angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor del
av planområdet

Side 3 av 4

Utsnitt av KOMMUNEDELPLAN	
<i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	

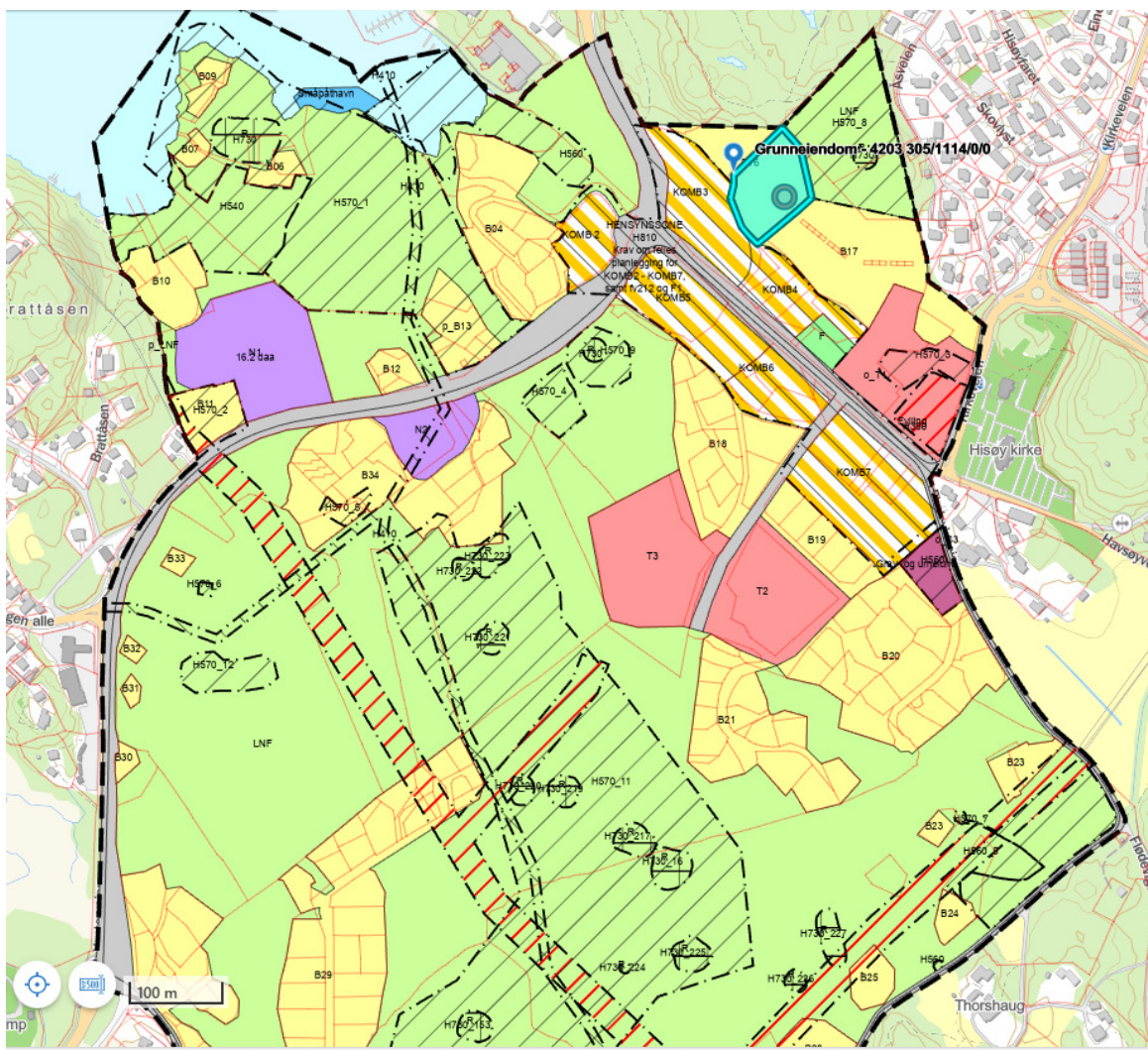


Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
 Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

305

Bruksnummer:

1114

Festenummer:

24

Seksjonsnummer:

Utskriftsdato / klokkeslett: 07.04.2025 kl. 09:57

Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	03.04.2012
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	82 / 4890 i matrikkelenhet 305 / 1114
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Andel
Hjemmelshaver		888989072	EIMA HOLDING AS	1 / 1
			Bruksenhet	Adresse
				Taubaneveien 11
				4825 ARENDAL

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 305/1114		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 305/1114/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/18		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/18		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/19		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/19		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/20		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/20		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/21		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/21		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/22		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/22		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/23		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/23		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/24		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/24		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/25		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/25		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/26		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/26		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/27		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/27		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/28		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/28		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/29		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/29		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/30		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/30		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/31		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/31		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/32		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/32		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/33		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/33		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/34		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/34		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/35		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/35		
		Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/36		
		Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/36		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Matrikkelføring
Signatur Dato

Status
Tinglysing
Endret dato

Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/37
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/37
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/38
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/38
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/39
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/39
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/40
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/40
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/41
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/41
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/42
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/42
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/43
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/43
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/44
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/44
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/45
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/45
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/46
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/46
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/47
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/47
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/48
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/48
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/49
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/49
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/50
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/50
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/51
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/51
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/52
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/52
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/53
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/53
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/54
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/54
Omnnummerert til:	4203 - 305/1114/0/55
Omnnummerert fra:	0906 - 305/1114/0/55

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Feilretting av seksjoner	30.03.2012	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	0906ano 30.03.2012
Feilretting	2012/2347	Etablert/Endret	0906 - 305/1114		
Nektet tinglyst		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/16		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/17		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/18		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/19		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/20		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/21		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/22		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/23		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/24		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/25		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/26		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/27		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/28		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/29		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/30		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	
					Signatur	Dato
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/31			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/32			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/33			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/34			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/35			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/36			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/37			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/38			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/39			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/40			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/41			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/42			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/43			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/44			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/45			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/46			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/47			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/48			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/49			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/50			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/51			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/52			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/53			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/54			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/55			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	22.03.2012	Tinglyst	12.04.2012	0906ano	22.03.2012
Seksjonering	2012/2347	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/16		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/17		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/18		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/19		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/20		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/21		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/22		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/23		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/24		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/25		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/26		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/27		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/28		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/29		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/30		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	
					Signatur	Dato
		Rolle	Matrikelenhet	Arealendring		
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/31			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/32			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/33			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/34			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/35			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/36			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/37			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/38			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/39			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/40			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/41			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/42			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/43			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/44			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/45			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/46			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/47			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/48			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/49			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/50			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/51			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/52			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/53			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/54			
		Etablert/Endret	0906 - 305/1114/0/55			

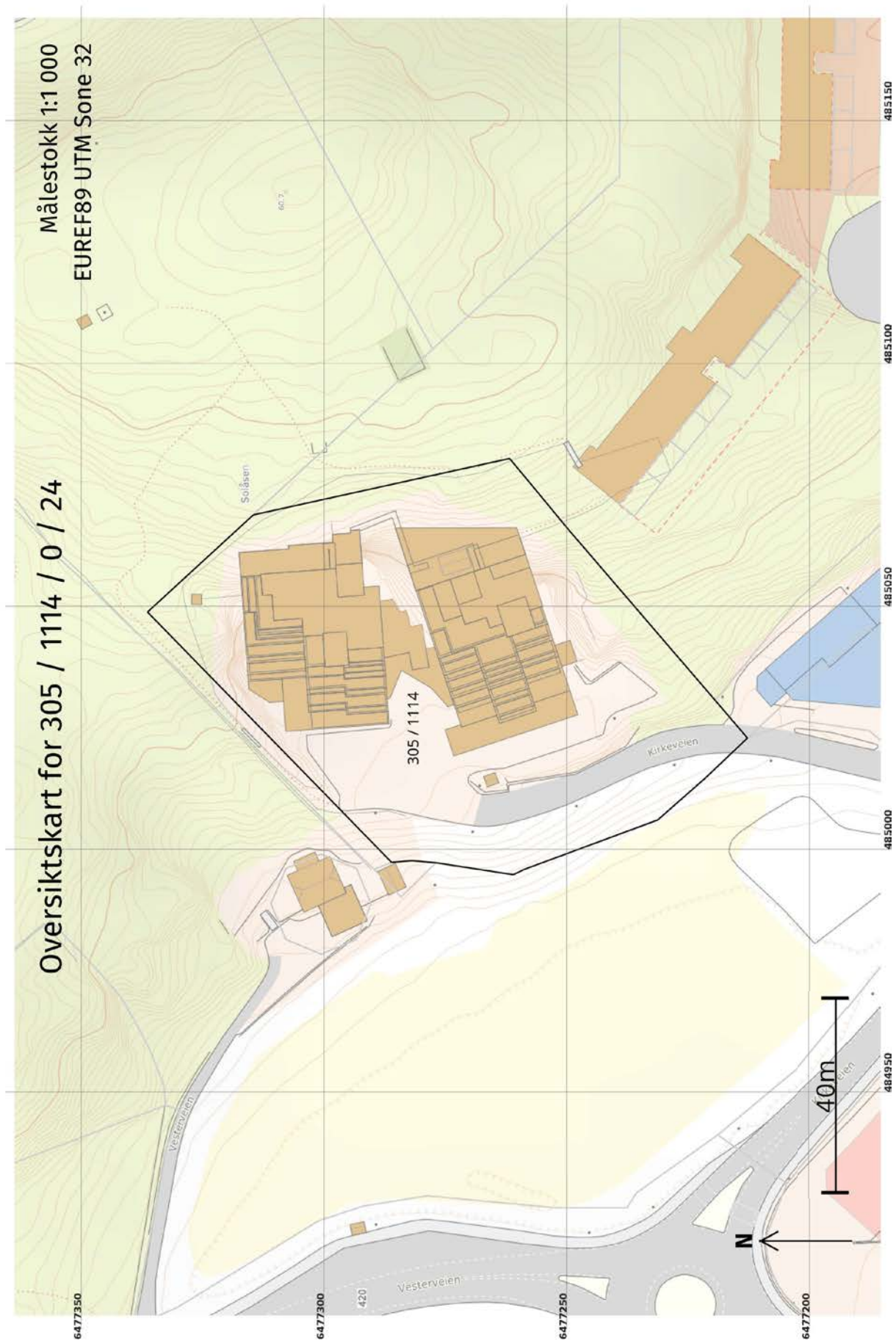
Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr:	300 157 531	Bebygd areal:	200	Ant. boliger:	27	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	2 895	Ant. etasjer:	11	Rammetillatelse:	12.08.2010
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	24.11.2010
	Nord: 6477264 Øst: 485052	Bruksareal totalt:	2 895	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	20.03.2012
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	16.10.2013
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	520				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	128				
Oppvarming:							

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H10	1	136	0	136	0	0	0	0	0	0
H09	2	242	0	242	0	0	0	0	0	0
H08	3	230	0	230	0	0	0	0	0	0
H07	3	247	0	247	0	0	0	0	0	0
H06	3	243	0	243	0	0	0	0	0	0
H05	3	264	0	264	0	0	0	0	0	0
H04	3	247	0	247	0	0	0	0	0	0
H03	3	264	0	264	0	0	0	0	0	0
H02	3	242	0	242	0	0	0	0	0	0
H01	3	260	0	260	0	0	0	0	0	0
U01	0	520	0	520	0	0	0	0	520	128

Bruksenheter	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	305/1114/0/24
31190 Kirkeveien 192							

Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Rolle				
Tiltakshaver		Kristiansen og Bernhardt arkitekter	Postboks 333 sentrum	3101 TØNSBERG



Planbestemmelser

1909r7

Arkivsak: 00/02243
Arkivkode: REG
Sakstittel: REGULERINGSPLAN FOR SOLÅSEN, HIS

.....

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR SOLÅSEN, HIS

§ 0 GENERELT

0.0 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Kartet er i mål 1:1000.

0.1 Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområde
- Offentlig trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Fareområder

0.2 Planen er framstilt som en reguleringsplan med adkomstforhold og byggegrenser vist.

0.3 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtekter for Arendal kommune.

0.4 Det er ikke tillatt å opprette avtaler som er i strid med bestemmelsene til planen.

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 FELLESBESTEMMELSER

1.1.0 Nye bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på planen

- 1.1.1 Garasjer kan plasseres med en avstand på minimum 1 m. fra nabogrense. Det kan tillates 1 m. avstand fra regulert veigrunn når garasje ligger parallelt med vei og minimum 4 m. når garasjen ligger vinkelrett på vei. Garasje sammenbygget med hus kan plasseres 1 m. fra nabogrense når vegg mot nabo tilfredsstiller brannkrav. Felles garasjeanlegg tillates.
- 1.1.2 Eksisterende vegetasjon innenfor planområdet bør bevares mest mulig.
- 1.1.3 Hver enhet skal på egen grunn eller på fellesareal ha oppstillingsplass for biler, manøvreringsareal, m.v. i henhold til kommunens vedtekter til § 69, 3 i plan- og bygningsloven.
- 1.1.4 Det må legges vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at bygninger får en god landskapsmessig tilpassing og at silhuettvirkninger unngås. Boligene kan være frittliggende sammenkjedet, eller sammenbygget.
Husene skal være tilpasset terrenget for den enkelte tomt.
- 1.1.5 Ved tilrettelegging skal barns behov for lek i naturmark ivaretas. Eksisterende vegetasjon og områdets naturgitte karakter skal i størst mulig grad bevares. Det skal legges vekt på den estetiske utforming av området. Lekeplassutstyr skal utformes i holdbart materiale som er sikkert mot ulykker.

1.1.6	Areal	Type bebyggelse	Tillatt utnyttelse BYA/BRA	Max antall boenheter
B1	3515 m2	konsentrert/ eneboliger	22%/180 m2	3
B6	7395 m2	terrassert bebyggelse	35%/13000 m2	100
B8	9562 m2	frittliggende eneboliger	22%/180 m2	10
B9	6600 m2	frittliggende eneboliger	22%/180 m2	6
B10	2300 m2	konsentrert	22%/350 m2	4
K/I/L	6532 m2	kontor/industri/lager	32%	
F/I/L	3780 m2	forretning/kontor//lager	32%	
O/F	12985 m2	offentlig/bolig formål	18%	

1.2 BOLIGFELT B1

- 1.2.0 Område B1 er utformet som flaterereguleringsplan. Før det bebygges, må det utarbeides en illustrasjonsplan for hele området. Av planen skal det fremgå parkeringsdekning. Felles lekearealer skal opparbeides. Arealet skal være sentralt plassert i bomiljøet med et egnet areal. Lekeplassen skal utrustes med lekeapparater, bord og benker.

Dersom området skal oppføre to nye boliger må felles adkomst FA-B1 bygges og avkjøring til RV420 stenges.

1.2.1 Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger, rekkehus eller lavblokk med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.2.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.5.0 BOLIGFELT B6

1.5.1 Innenfor områdene kan det oppføres terrassehus med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.5.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.5.3 Terrassehus skal oppføres med det antall etasjer som gir best tilpasning til terrenget.

1.5.4 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.6 BOLIGFELT B8 OG B9

1.6.0 Områdene omfatter eksisterende bebyggelse.

1.6.1 Innenfor områdene kan det oppføres boliger med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan. Der som det ligger til rette for det, kan eneboliger bygges med hybelleilighet. Boliger skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.6.2 Boliger kan oppføres i 2 etasje. Loft kan innredes til boligrom innen rammen av byggeforskriftene når de naturgitte og andre forhold ligger til rette for det. Utvendig kledning skal være trepanel. Dette gjelder i regelen også for sokkeletasje i full høyde.

1.6.3 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.7 BOLIGFELT B10

1.7.0 Område B10 er utformet som flatereguleringsplan. Før denne bebygges, må det utarbeides en illustrasjonsplan for hele området. Av planen skal det fremgå parkeringsdekning. Felles lekearealer opparbeides. Arealet skal være sentralt plassert i bomiljøet med et egnet areal. Lekeplasser skal utrustes med lekeapparater, bord og benker.

1.7.1 Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger, rekkehus eller lavblokk med tilhørende anlegg. Lavblokk kan oppføres i inntil 3 etasjer.

1.7.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.7.3 Det skal anlegges biloppstillingsplasser i henhold til Arendal kommunes norm.

1.9 FORRETNING/ KONTOR/ LAGER

1.9.0 Innenfor områdene kan det oppføres forretning, kontor og lager med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.9.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.9.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser samt tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn i henhold til Arendal kommunes norm.

1.10 KONTOR/INDUSTRI/ LAGER

1.10.0 Innenfor områdene kan det oppføres kontor, industri og lager med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

1.10.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

1.10.2 Det skal anlegges biloppstillingsplasser samt tilstrekkelig manøvreringsareal på egen grunn i henhold til Arendal kommunes norm.

1.11 OFFENTLIG/BOLIGFORMÅL

1.11.0 Innenfor området kan det oppføres bygg for offentlig og boligformål med tilhørende anlegg i samsvar med denne reguleringsplan.

§ 2 LANDBRUKSOMRÅDE

Området skal benyttes til jordbruk.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

- 3.0 Eksisterende veger, fortau, gang & sykkelveier i planområdet skal opprettholdes.
- 3.1 Området regulert til ny offentlig kjørevege har en total bredde på 9 - ni meter hvorav 4 meter utgjør kjørebane, 2 meter utgjør vegskulder og fortau og 3 meter avsettes til skråning og grøft.
- 3.2 Avkjørsler skal være i tråd med Arendal kommunes vegnorm. Området mellom frisktlinjer og vegkanter skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m. over de tilstøtende vegers plan.

§ 4 FRIOMRÅDER

- 4.0 Områdene F1-F3 kan benyttes til lekeplass/park Områdene skal være offentlig tilgjengelige og åpne for alminnelig bruk. Bygninger kan tillates i området dersom disse fremmer allmennhetens bruk av friområdet.
- 4.1 Området F4 skal benyttes til park

§ 6 SPESIALOMRÅDER

- 6.0 Fornminne

§ 7 FELLESOMRÅDER

- 7.0 Området fl1 og fl2 er regulert til felles lek og er felles for beboerne i området. Det skal inneholde sandkasse, bord og benk.
- 7.1 Felles adkomst skal benyttes som adkomst til eiendommene som grenser til området.
- 7.2 Felles renovasjon. På områdene kan felles boder for søppel oppføres.

§ 8 FAREOMRÅDER

- 8.1 Kommunal fylling, dekket. Mistanke om deponering av produksjonsavfall iblandet spesialavfall. Ingen registrert forurensning eller konflikt på grunn av spesialavfall.

Grimstad 2002-05-07

Revisjon 2003-02-06

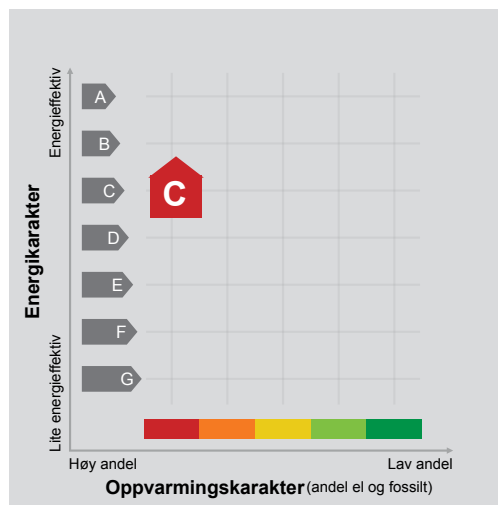
Revisjon 2003-16-12(RV)

Revisjon 2004-29-01(RV)

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkeveien 192
Postnummer	4817
Sted	HIS
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	305
Bruksnummer	1114
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300157531
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2025-114002
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2012
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 77
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Kjøle- 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 varmelementer 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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 varmeanlegg**Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

SAMEIET HIS TERRASSE ORDENSREGLER

§ 1 Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2 Musikk:

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

§ 3 Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl. 21:00 på vanlige hverdager eller kl. 19:00 på lørdager.

§ 4 Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

§ 5 Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6 Kjøledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Se ellers vedtekter for bestemmelser vedrørende anskaffelse av kjøledyr.

§ 7 Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres. Kun bruk av elektrisk- og gassgrill (ikke kullgrill). Maks to 11 kg gassbeholdere kan oppbevares på terrasse (ikke i direkte sollys og må lagres stående). Disse må ikke oppbevares i boden på grunn av sikkerhetsmessige grunner.

§ 8 Tørrking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc. Klessnor må ikke monteres på terrasser og tøy og blomsterkasser skal ikke henges på rekkverk.

§ 9 Antenner

Beboere kan ikke montere egne parabolantennor.

§ 10 Montering på vegger

Utstyr som flaggstenger eventuelt annen pynt, lys eller annet utstyr må ikke monteres på rekkverk eller grå plater.

§ 11 Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 12 Solavskjerming

Beboer kan innhente pristilbud på solskjerming fra flere leverandører. Valgt leverandør skal oppfylle krav lik eller bedre enn den standard som er satt pr 8.4.19. Samtidig skal hver leverandør godkjennes av styret mht HMS krav for montering og installasjon. RAL farge på duk skal være som satt standard.

Arendal, 08.04.19

V E D T E K T E R

for

Sameie His Terrasse
(org. nr. 998 396 395)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 11.04.2012.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet His Terrasse. Sameiet består av 50 boligseksjoner av eiendommen gnr. 305 bnr. 1114 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.04.2012.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) I sameiet finnes det 4 HC plasser, dersom noen har dette behovet, skal det byttes internt. Den nærmest inngangsdøra i carporten er nr 1, deretter kommer nr 2 og nr 3. Den som er innendørs i p-huset er nr 4 og skal kun byttes om alle de andre 3 er opptatte.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 2 - 4 andre medlemmer med fra 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 sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte 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 forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet His Terrasse mandag 22.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Per Selås

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Per Selås

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Kristian Lorentzen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

26 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 50.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 7.000,-
Møtegodtgjørelsen kr. 250,- pr møte

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for ett år

Vedtak:

Som styreleder for ett år foreslås: Knut Arne Thorsdahl

6.2 Valg av et styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Sigbjørn Vigeland

6.3 Valg av et varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Thomas Kismul

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité velges: Kari Solberg, Hilde Seland Løvåsen, Anne Marie Guttormsen og Gerd Bjørnsen

7. Forsikring

Meldt inn av Øygarden, Sandvik, Bjørnsen og Guttormsen, beboere i bygg nr. 192

1. Vi ønsker å få belyst vår husforsikring
2. Hva innebærer den?

3. Hva dekker den ikke?

Dette på bakgrunn av alle lekkasjer o.l. i våre to bygg de siste årene

Vi ønsker også at en representant fra forsikringsselskapet er tilstede på årsmøte slik at vi har mulighet til å stille spørsmål.

Vedtak:

Vi har fått Tor Georg Skjølsvik og Per Selås fra Arendal Boligbyggelag til å komme på møtet for å orientere om forsikringen. Orienteringen tas til etterretning.

Protokoll for Sameiet His Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Riggert Magnus Selås (sign.)	22.04.2024
Protokollvitne	Kristian T Lorentzen (sign.)	24.04.2024

Sameiet His Terrasse

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 22.04.2024 kl. 17:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameiet His Terrasse.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet His Terrasse mandag 22.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

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. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 50.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 7.000,-
Møtegodtgjørelsen kr. 250,- pr møte

6. Valg til styret

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

Styreleder, Jon Andreas Duus
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland
Styremedlem, Rikke Juell Printz
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen
Varamedlem, Thomas Kismul

Det skal i år velges 1 styremedlem og 1 varamedlem. Da styreleder Jon A. Duus ønsker å tre ut av styret på grunn av ny og krevende arbeidssituasjon, må det også velges en ny styreleder for 1 år.

Valgkomitéen har bestått av Gerd Bjørnsen, Hilde Seland Løvåsen, Kari Solberg og Anne Marie Guttormsen.

6.1 Valg av styreleder for ett år

Forslag til vedtak: Som styreleder for ett år foreslås: Knut Arne Thorsdahl

6.2 Valg av et styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Sigbjørn Vigeland

6.3 Valg av et varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Thomas Kismul

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Kari Solberg, Hilde Seland Løvåsen, Anne Marie Guttormsen og Gerd Bjørnsen

7. Forsikring

Meldt inn av Øygarden, Sandvik, Bjørnsen og Guttormsen, beboere i bygg nr. 192

1. Vi ønsker å få belyst vår husforsikring
2. Hva innebærer den?
3. Hva dekker den ikke?

Dette på bakgrunn av alle lekkasjer o.l. i våre to bygg de siste årene

Vi ønsker også at en representant fra forsikringsselskapet er tilstede på årsmøte slik at vi har mulighet til å stille spørsmål.

Styrets innstilling: Vi har fått Tor Georg Skjølsvik fra Arendal Boligbyggelag til å komme på møtet for å orientere om forsikringen.

Årsmelding for Sameiet His Terrasse for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Jon Andreas Duus, Kirkeveien 192
Styremedlem, Sigbjørn Vigeland, Kirkeveien 194
Styremedlem, Rikke Juell Printz, Kirkeveien 194
Styremedlem, Lise Gunvaldsen Nielsen, Kirkeveien 192
Varamedlem, Thomas Kismul, Kirkeveien 192

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra minus kr 36 965,- i 2022 til kr 46 755,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 253 168,- (Omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet His Terrasse

Styrets arbeid i perioden:

Det har vært avholdt 10 styremøter i perioden. I tillegg har representanter fra styret hatt diverse møter med Veidekke, Bravida og andre leverandører for å ferdigstille og klargjøre de reklamasjoner og garanti-arbeider vi har hevdet overfor utbygger. Det har også vært en større utbedring etter lekkasje inn i bod i 194 (Printz). Dette er fremdeles ikke i orden og arbeidet for å utbedre dette **skal og må** ferdigstilles våren 2024. Heldigvis har styret en god dialog med utbygger og meldt skader siden de to byggene sto ferdig, og derved har vi spart store summer i utbedringer og har også opprettholdt reklamasjonsrett i 13,5 år. Aktiviteter er nøye beskrevet i styrereferater som er sendt alle beboere.

Det er fremdeles noen få gjenstående saker i begge bygg som vil bli utbedret av utbygger (Veidekke). Varmeveksler i 194 og 192 ble byttet ut med varmtvannsberedere høsten 2023 og våren 2024 (192). Det ble derfor innbetalt ekstra fra alle leiligheter (basert på sameiebrøken) for å dekke inn disse investeringene. Det er også lagt inn ekstra innbetaling via fellesutgifter for å bygge opp egenkapitalen til sameiet til et "trygt" nivå så vi slipper å inngå banklån ved uforutsette kostnader.

Styret har også vært i kontakt med flere tilbydere i forbindelse med installasjon av solceller m.m., men konklusjonen er foreløpig at dette er for dyrt i forhold til besparelser av energi. Pris på solceller er på vei ned og det kommer også bedre løsninger for montering på vegg. Støtte fra myndighetene er også foreløpig uklare, derfor er dette satt på hold.

Terrassedører og vinduer i 194 og 192 ble gjennomgått og utbedret i 2023.

Vi bruker aktivt vedlikeholdsplanen som ble utviklet i 2018 som er et meget nyttig verktøy for å holde våre bygg/maskiner og fellesområder i god (SU plan). Dette skal gi et godt grunnlag for styrebeslutninger om nødvendige tiltak for vedlikehold og sikring av våre verdier. Vi holder også sammen med ABBL på med å oppdatere HMS arbeid via en ny "portal" hvor dette er i system og lettere å følge opp.

Styret har fremdeles hatt utfordringer i forbindelse med sprengningsarbeider på nabotomten (30 000 m³ ble sprengt ut våren 2023 for «His Terrasse 3»). Vi har derfor hatt diverse befaringer med RA1 (utbygger) og Veidekke som opprinnelig sto for utsprenkning og sikring av tomten til våre to bygg. For sikkerhets skyld ble det også tatt bilder av begge bygg utvendig/innvendig sammen med utbygger (RA1). Dette for å

dokumentere alt i tilfelle vi skulle få skader på bygg under sprengningsarbeidet. Styret skal med dette sørge for at Sameiet skal holdes utenfor eventuelle kostnader i forbindelse med dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.04.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 645 608	1 431 060	1 645 632
Inntekter a-konto		96 070	117 944	120 000
Innbetalt tv og internett		257 400	257 400	257 400
Andre innbetalinger	1	281 400	28 385	26 400
Sum inntekter		2 280 478	1 834 789	2 049 432
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	93 847	95 274	96 985
Revisjonshonorar	3	10 750	10 000	11 000
ijrskontigent boligbyggelag		15 000	15 000	15 000
Forretningsfjrrerhonorar bbl		110 640	103 884	110 639
Kommunale avgifter		282 915	261 785	282 000
Tv og internett utgifter		262 044	257 402	257 400
Forsikring		176 081	135 450	176 086
Vaktmestertjenester abbl		42 370	5 460	15 000
Vedlikehold	4	670 420	369 824	348 322
Elektrisk energi		328 894	397 909	410 000
Andre driftskostnader	5	251 138	223 992	260 000
Sum driftskostnader		2 244 099	1 875 979	1 982 432
Driftsresultat		36 378	-41 189	67 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		10 377	4 224	3 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-10 377	-4 224	-3 000
ijrsresultat		46 755	-36 965	70 000
Overfjrt opptjent egenkapital		46 755	-36 965	0
Sum disponert		46 755	-36 965	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 480	3 770
Andre fordringer		137 439	92 886
Innest ³ ende p ³ driftskonto		363 775	290 681
Sum omløpsmidler		504 695	387 337
SUM EIENDELER		504 695	387 337

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	6	253 168	206 413
Sum egenkapital		253 168	206 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		197 274	120 544
Annen kortsiktig gjeld		54 253	60 380
Sum kortsiktig gjeld		251 527	180 924
Sum gjeld		251 527	180 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 695	387 337

Sameiet His Terrasse

Arendal, 22.03.2024

Jon Andreas Duus
Styreleder

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen. Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	11 400	9 900
3608 Annen innbetaling	20 000	18 485
3609 Andre inntekter	250 000	0
Sum	281 400	28 385

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	82 250	83 500
5400 Arbeidsgiveravgift	11 597	11 774
Sum	93 847	95 274

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	10 750	10 000
Sum	10 750	10 000

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	41 137	36 016
6602 Vedlikehold Elektro	266 984	55 692
6603 Vedlikehold Rør	0	8 264
6604 Vedlikehold Utvendig	57 931	38 577
6605 Vedlikehold Heis	62 932	137 462
6606 Vedlikehold Garasjer	56 773	19 825
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	77 024	72 800
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	1 188
6612 Per.vedlikehold Elektro	107 640	0
Sum	670 420	369 824

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	104 130	97 570
6619 Andre driftskostnader	159	2 651
6620 Snørydding	75 186	68 750
6621 Alarmkostnader	47 832	25 540
6631 Service Brannalarm	11 710	0
6632 Service vent.-varmepumpe og kjølerom	0	15 574
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	390	600
7720 i smøte	7 520	9 500
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 211	3 807
Sum	251 138	223 992

Note 6 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	206 413	243 378
i rets resultat	46 755	-36 965
Sum egenkapital 31.12	253 168	206 413

Note 7 - Inntekter akonto

Innbetalt fra beboere	120 000	120 000
Utbetalt avregning	- 23 930	- 2 056
Inntekter forbruk varmt vann	96 070	117 944

Resultat og balanse med noter for Sameiet His Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet His Terrasse

Styreleder	Jon Andreas Duus (sign.)	27.03.2024
Styremedlem	Lise Gunvaldsen Nielsen (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Rikke Juell Printz (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Sigbjørn Vigeland (sign.)	27.03.2024



Til årsmøtet i Sameiet His Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

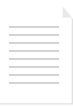
Arendal, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-26 16:02



This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 645 608	1 431 060	1 645 632	1 727 892
Andre driftsinntekter	634 870	403 729	403 800	689 400
Sum inntekter	2 280 478	1 834 789	2 049 432	2 417 292
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	93 847	95 274	96 985	96 985
Revisjonshonorar	10 750	10 000	11 000	12 000
i rskontigent boligbyggelag	15 000	15 000	15 000	19 000
Forretningsfjrrerhonorar bbl	110 640	103 884	110 639	113 958
Kommunale avgifter	282 915	261 785	282 000	317 000
Kabel-tv	262 044	257 402	257 400	257 400
Forsikring	176 081	135 450	176 086	193 691
Vaktmestertjenester abbl	42 370	5 460	15 000	15 000
Vedlikehold	682 130	385 398	391 322	396 258
Elektrisk energi	328 894	397 909	410 000	410 000
Andre driftskostnader	239 428	208 418	217 000	238 000
Sum driftskostnader	2 244 099	1 875 979	1 982 432	2 069 292
Driftsresultat	36 378	-41 189	67 000	348 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	8 248	4 224	3 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	8 248	4 224	3 000	8 000
i rsresultat	44 626	-36 965	70 000	356 000
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	-36 965	0	0
Sum disponert	0	-36 965	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Jon Andreas Duus
Styreleder

Rikke Juell Printz
Styremedlem

Lise Gunvaldsen Nielsen
Styremedlem

Sigbjørn Vigeland
Styremedlem

Nabolagsprofil

Kirkeveien 192 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

His	3 min
Linje 100, 100E, N100, 101, N101, 103	0.3 km
Arendal stasjon	11 min
Linje R50	5 km
Kristiansand Kjevik	47 min

Skoler

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)	8 min
219 elever, 10 klasser	0.7 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	4 min
144 elever, 9 klasser	2.2 km
Hisøy skole (1-10 kl.)	4 min
462 elever, 28 klasser	2.4 km
Nedenes skole (1-10 kl.)	6 min
499 elever, 28 klasser	4.1 km
Arendal videregående skole	9 min
880 elever, 30 klasser	4.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

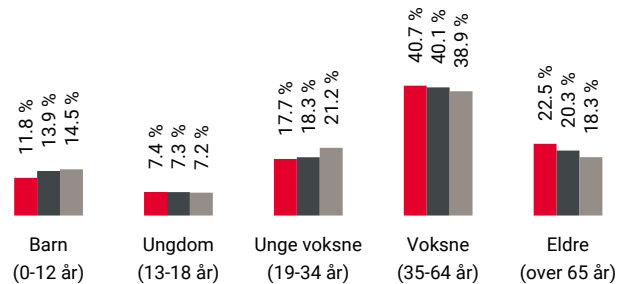
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lystheia	1 873	889
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portveien His barnehage (1-5 år)	5 min
35 barn	0.4 km
Strømmen barnehage (0-5 år)	4 min
58 barn	2.1 km
Stemmehagen barnehage (1-5 år)	4 min
71 barn	2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 His	2 min
PostNord	0.2 km
Joker Hisøy	5 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

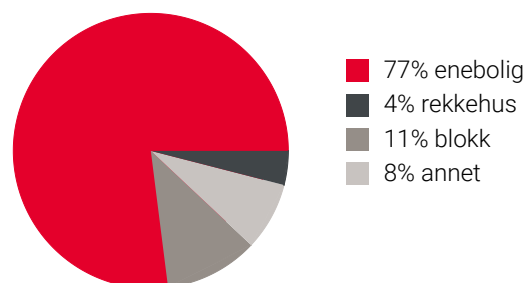
 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

-  Arendal International School 7 min 
Balløkke, sandvolleyball 0.6 km
-  Nyskogen balløkk og asfaltflate 14 min 
Ballspill 1.1 km
-  Medvind Trening 8 min 
-  Arendal Sport og Fitnesssenter 10 min 

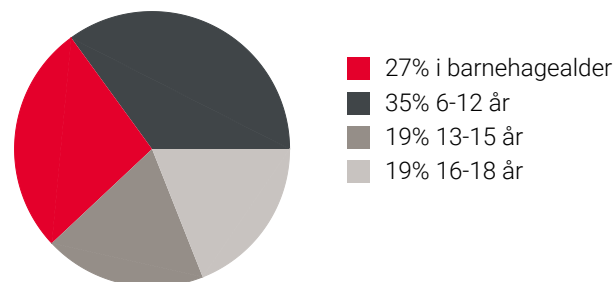
Boligmasse



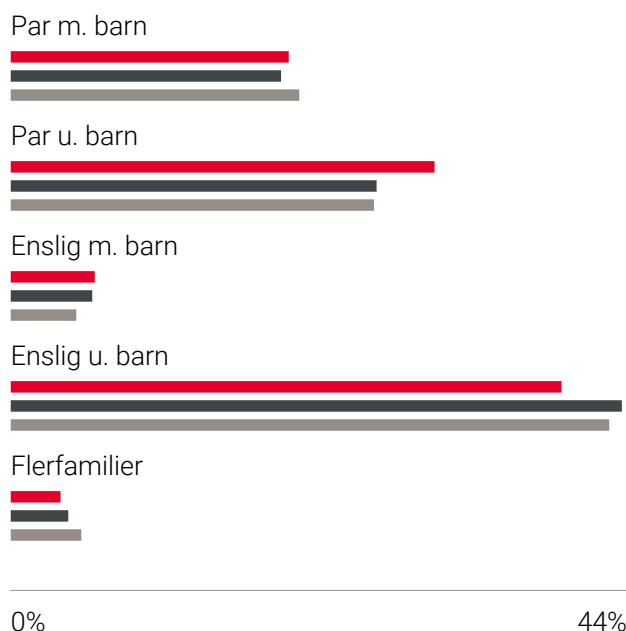
Varer/Tjenester

-  Maxis Senter 6 min 
-  Vitusapotek Maxis 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



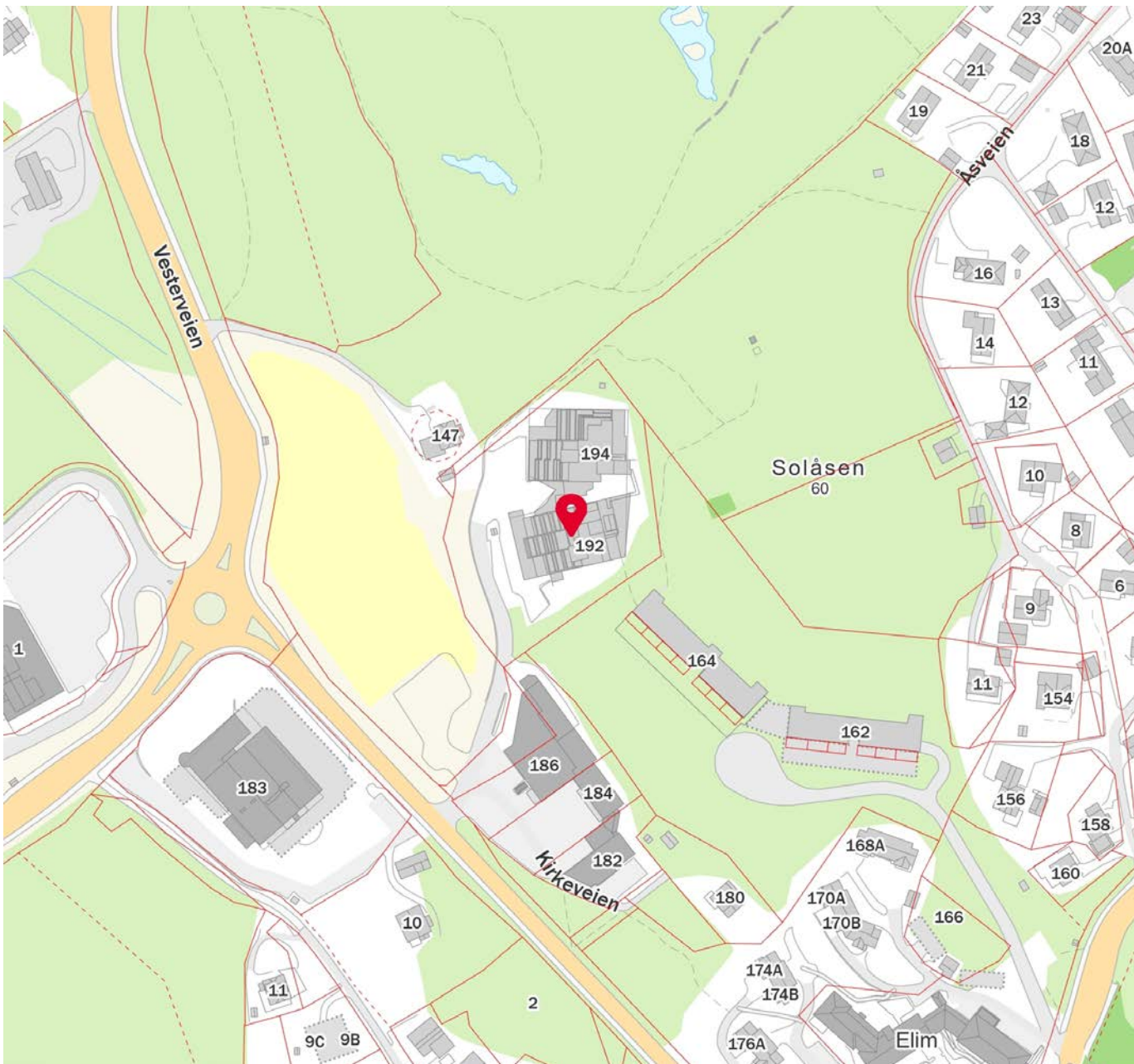
Familiesammensetning



-  Lystheia
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkeveien 192
4817 HIS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre