

**aktiv.**





Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

**E-post** leif.christian.depresno@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 9 900 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 248 890,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 10 148 890,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 3 588,-
<b>Selger:</b>	Maryann Liltved
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	1900
<b>BRA-i/BRA Total</b>	183/192 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	509.4 kvm
<b>Soverom:</b>	3
<b>Antall rom:</b>	4
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 501, bnr. 20
<b>Snr.</b>	7
<b>Oppdragsnr.:</b>	1409250151

# Unik toppleilighet - Hel etasje - Panoramautsikt - Balkong - 2 P-plasser - Klassisk bygård i sentrum

Unik beliggenhet i hjertet av indre byfjord, en rolig og etablert del av Arendal sentrum, et steinkast fra sentrum og Pollen, med alt av funksjoner og byens yrende liv i umiddelbar nærhet. Her ligger man i fremste rekke på bryggekannten i klassisk bygård med panoramautsikt over hele indre byfjord, Galtesund og innseilingen til Arendal.

Leiligheten består av hele toppetasjen og er gjennomgående med mye naturlig lys, privat balkong med panoramautsikt og store utsiktvinduer. Betydelig oppgradert og særdeles tiltalende leilighet, i all hovedsak oppusset og overflatebehandlet senere år.

- Tilgang til nydelig hage og privat inngangsparti.
- 2 parkeringsplasser
- Utsiktsbalkong
- Moderne, åpen og tiltalende planløsning.
- 3 soverom
- Moderne og stilfult kjøkken
- Plassbygde løsninger.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	68
Opplysninger sameie .....	74
Kommunale opplysninger .....	89
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 192 kvm

TBA: 7 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 183 kvm Gang / entré, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom, garderobe og 3 soverom

BRA-e: 9 kvm Bod med adkomst fra trapperom

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Sameiet har en hyggelig, og usjenert hage til felles benyttelse. Her er flott opparbeidelse med plen, platting, skiferlagt trapp, prydbusker og skermende trær.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Bod med tilkomst fra trappegang er medtatt i arealskjemaet og utgjør 9m<sup>2</sup>. (Beskrevet som BRA-E) Bøttekott med adkomst fra trappegang er ikke medtatt i arealskjemaet, men utgjør ca 1m<sup>2</sup>.

Trappeoppgangen til leiligheten utgjør omlag 10 m<sup>2</sup>. Dette arealet er ikke medtatt i arealskjemaet.

Bod med tilkomst fra trappegang samt bøttekott brukes av denne aktuelle leiligheten, ref. eier.

I rapporten er leiligheten beskrevet som 4 etg for å unngå misforståelser. (leiligheter delvis under bakkeplan kalles underetasjer).

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

509.4 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Utover selve bebyggelsen er tomten flott opparbeidet med hyggelig hage med solrik, skjermet og lun uteplass til felles benyttelse. Det er privat adkomst fra Batteriveien hvor leiligheten også har tilgang til egen parkering, i tillegg til parkeringsplassen ved hovedinngang.

Fra hagen er det privat adkomst med eksklusiv bruksrett og adkomst direkte til egen trappegang med inngangsparti til leiligheten.

Hagen forøvrig er frodig og pent beplantet, godt skjermet og lun med romslig uteplass og plen samt murer, skifertrapper, smijernsrekkverk og prydbusker.

**Beliggenhet**

Unik beliggenhet i hjertet av indre byfjord, en rolig og etablert del av Arendal sentrum, et steinkast fra sentrum og Pollen, med alt av funksjoner og byens yrende liv i umiddelbar nærhet. Her ligger man i fremste rekke på bryggekanten i klassisk bygård med panoramautsikt over hele indre byfjord, Galtessund og innseilingen til Arendal.

Leiligheten består av hele toppetasjen og er gjennomgående med mye naturlig lys, privat balkong med panoramautsikt og store utsiktvinduer.

I umiddelbar nærhet finner man Eureka byggene, Barbu Park, småbåtanlegg, Batteriet og også Tyholmen med bl.a. bystrand. Her er også stort parkeringshus i fjell like ved.

Område har ingen gjennomgangstrafikk og Langbryggen er opparbeidet med flotte sosiale møteplasser og bred gangvei inn Langbryggen som fra Batteribakken er gågate med et yrende liv og et rikelig utvalg av spisesteder på bryggekanten.

I tillegg til den private balkongen med panoramautsikt har leiligheten tilgang til felles, skjermet hage med idyllisk hageanlegg.

**Adkomst**

Fra Langbryggen via hovedinngang og felles trappegang. Alternativ adkomst fra Batteriveien via egen port ned til leilighetens private inngangsparti.

**Bebyggelsen**

Bygård med 7 eierseksjoner.

**Barnehage/Skole/Fritid**

- Stinta Skole (1-10)

- St. Franciskus skole (1-10)
- Arendal videregående skole.
- Tyholmen Barnehage
- St. Franciskus barnehage

### **Offentlig kommunikasjon**

- 7 min. gange til Arendal bussterminal.
- Ca. 10 min. til Arendal togstasjon (Sørlandsbanen)
- 3 min gange til Pollen P-hus.

### **Bygningssakkyndig**

Bygningssakkyndig AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygården er fra cirka 1900, og leiligheten er lokalisert i øverste etasje.

Bygningens fasader består av pussede murfasader som ble vedlikeholdt i 2020, 2021 og 2025. Innvendige vegger er foret inn med treverk, antatt isolert og platekledd.

Taket er et saltak med en sperrekonstruksjon fra byggeåret, tekket med rullprodukt. Taktroen er av trebord, og konstruksjonen er isolert over den innvendige himlingen. Det er observert tegn på fuktpåvirkning og begrenset ventilasjon. Deler av de bærende konstruksjonene er fjernet, og det er registrert svikt i takflaten.

Taktekkingen består av takpapp som ble skiftet i 2025.

Takrenner og nedløp, samt beslag, er antatt å være i tilfredsstillende stand etter takreoveringen i 2025.

Etasjeskillene antas å være et trebjelkelag.

Vinduer ut mot sjøen er isolerglassvinduer i tre fra 2004, med to nyere vinduer fra 2025. Mot baksiden er det eldre trevinduer med enkelt glass og varevinduer, samt eldre vippevinduer med isolerglass. Ytterdøren er en isolert dør med isolerglass. Terrassedøren viser aldersslitasje, oppsprekking i treverket og indikasjoner på fuktskade.

Boligen har en balkong ut mot Langbryggen med terrassebord av kebony og et rekkverk i smijern.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer - 2

Avvik: • Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har nådd forventet levetid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom vindu og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt og vinduer som er tråe i åpne/lukkemekanisme (gjelder kun 1 vindu i følge selger).

Vinduer mot Batteriveien må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

- Alle fire sider er ikke tilgjengelige på den ene pipen som er tilkoblet peisinnstatts på kjøkkenet.

- Det er ikke ildfast plate på gulv under peisinnstatten på kjøkkenet.

- Det mangler ubrennbar plate under feieluker.

- Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er registrert riss i flisefuger i dusjsonen.

- Det er ikke vanntette veggoverflater i våtsoner rundt badekar og servant.

- Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

- Det er registrert fuktspor i form av noe soppdannelser i takkonstruksjonen. Kan være knyttet til tidligere inndrev av vann/manglende lufting/utett dampsperre/kondensering. Kryploftet fremstår med begrenset lufting og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell forbedring av luftingen.

Det ligger is i takrenner som indikerer mangelfull lufting av takkonstruksjonen.

- Utett plast/diffusjonstetting.

Det foreligger risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen som ikke er avdekket ved begrenset inspeksjon.

- Det er registrert forhold ved takkonstruksjonen som medfører risiko for svakheter i konstruktiv avstivning og funksjon. Enkelte skråavstivninger fremstår som kuttet, og det er registrert svikt i takflaten, noe som indikerer behov for nærmere vurdering og forsterkning. Forholdene gir økt risiko for videre deformasjoner og svekket funksjon over tid.

Kostnadsestimat 50 - 100.000,-

- Dører - terrassedør

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er avvik:

Fuktinntrengning via dør. Fuktskader i innvendig parkett og i nedre del av dørforing, rett på innsiden av dørterskelen.

Kostnadsestimat 50 - 100.000,-

- Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Det er registrert noe motfall fra sluk i dusjsonen.
- Ved en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusjen er det fare for at vann vil kunne lekke ut av rommet og føre til skader, da sluk ikke ligger som laveste punkt i rommet.

Kostnadsestimat 50 - 100.000,-

- Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: Over 300.000,-.

Det henvises til komplett tilstandsrapport datert 24.02.2026 v/ Bygningsakkyndig AS Ørjan Hansen for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Arendal Takservice AS, 2025

Beskrivelse: Nytt tak tekket i 2025. Før utbedring var det en vanninntregning mellom Langbryggen 23 og Langbryggen 25. Denne leiligheten ble ikke berørt. Dette ble utbedret samtidig med utskifting av tak i 2025.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Hisøy Elektro, 2026

Beskrivelse: Varselet jordfeil januar 2026. Sjekket av Hisøy elektro februar 2026, ingen feil funnet. Anlegget er nytt i 2019.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hisøy Elektro, 2019

Beskrivelse: Forsikringssak, dokumenter kan fremvises.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Enkelte cruiceanløp på dagtid sommerstid. Havnen er foreslått flyttet.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Styrevedtak som presiserer at seksjon 7 disponerer parkeringsplassen vest for trappen ved inngangen fra Langbryggen samt har bruksrett til parkeringsplassen på baksiden ved Batteriveien.

### **Innhold**

Felles entrè med trappegang med privat inngangsparti øvre del.

Ènre med gang og garderobe, soveromsavdeling med gang, bad/wc/vaskerom, 3 soverom og bod/walk-in eller kontor.

Særdeles romslig kjøkken/allrom med peis, utgang balkong og god spiseplass. Stor, gjennomgående vinkelstue med peis, panoramavinduer og tv-avdeling/bibliotek.

2 utvendige boder på samme etasjenivå.

### **Standard**

Unik, delikat, særdeles romslig og innholdsrik toppleilighet med fantastisk beliggenhet i klassisk bygård i Arendal sentrum. Leiligheten består av hele øverste etasje, er gjennomgående og har hele 3 soverom, garderoberom, stort bad/vaskerom med badstu og en stor gjennomgående stue- og kjøkkenløsning med 2 peiser. En stor og praktisk eierleilighet i særdeles godt vedlikeholdt bygård, ideelt både for familier eller godt voksne som ønsker et lettstelt og sentralt boalternativ med beste beliggenhet.

Fra inngangsparti og trappegang har man adkomst via felles trappegang eller via privat inngangsparti direkte fra hagen, hvor man også har ekstra, privat parkering. Inngangspartiet består av en hyggelig trappeoppgang med malt trapp og plassbygde hyller samt 2 boder.

Leilighetens entrè består av en romslig gang med plassbygd garderobe. Videre kommer man direkte inn i det romslige kjøkkenet med god spiseplass, utgang balkong og full oversikt over hele indre byfjord og Galtesund helt ut i havet.

Kjøkkenet er oppgradert i 2019 med stor innredning fra Strai i moderne og stilfullt design, Silestone benkeplater, matchende glatte fronter i gråtoner, fliser over benk, hjørnepeis og halvøy med barløsning. Alt av hvitevarer er integrert og inkluderer

koketopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Stuen er nyoppusset i 2019 med delikate fargetoner, er vinklet med peis som stuens midtpunkt og romdeler med bibliotek eller tv-stue i bakre del. Stuen har store panoramavinduer hvor man har full oversikt over hele byfjorden og over mot Skilsø og Kolbjørnsvik.

Leiligheten har gjennomgående bruk av nyere parkettgulv, hvorav stuen og kjøkkenet har klassisk mønstret stavparkett. Leiligheten er gjennomgående malt og tapetsert i behagelige, moderne fargetoner. Innvendige tak er pusset og malt eller har panel.

Badet er romslig og bygget på 90 tallet i maritim stil med plassbygde løsninger, dusjnise, badstu, badekar, vegghengt toalett, plass for vaskemaskin og tørketrommel, flere skap og nedfelt servant i benk. Badet har klassiske skipsgulv og vegger med malt panel. Tak er pusset og malt med downlights og det er synlig bindingsverk med takbjelker.

Soveromsavdelingen består av stort hovedsoverom i front med nydelig utsikt og mye naturlig lys. I tillegg er det 2 nyoppussede soverom samt eget garderoberom. Her er i tillegg plassbygde garderober. Soverommene er oppusset i hhv 2026 og 2019 med parkettgulv og moderne tekstiltapeter i behagelig, matchende farger.

Tekniske installasjoner:

- Dørtlif./calling.
- Vannledninger: Vannledningene er av kobber, antageligvis fra rundt 1987. Deler er trolig lokalt fornyet i forbindelse med kjøkkenet og badet. Stoppekranen er plassert sammen med varmtvannsberederen i et kott med adkomst fra trappegangen.
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er avtrekk fra våtrom og kjøkken. For øvrig ventilering via vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1987. Den er plassert i et rom med membran og sluk, og er tilkoblet via stikkontakt.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarsler i himling i gangen og et brannslukkingsapparat i leiligheten.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nåværende eier har skiftet ut to vinduer, utført av firma, vinduer fra Karl Olav Larsen AS.
- Det som tidligere var et stort soverom er delt opp til to soverom. Skilt av med lettvegg i 2025. Utført av firma.

2019:

- Skader etter rivning av Grand Gården. Skiftet alle innvendige gulv i leiligheten. Skiftet kjøkken. Alt av veggoverflater og innvendige tak ble malt opp på nytt. Alt innvendig arbeid ble utført av Fargerike AS.
- Innvendige elektrikerarbeider i forbindelse med kjøkkenet og noen nye downlights på badet ble utført av elektriker.
- Etter en rystelseskade etter riving av Grandgården ble innvendige overflater skiftet/pusset opp. Arbeidene ble gjort i regi av forsikringen. Utførende håndverksfirma var Fargerike Arendal. Kjøkkenet ble skiftet samtidig. Utført av Minde Håndverkertjenester.
- Peisinnsats på kjøkkenet fra 2019 og peis i stuen.
- På gulvet er det natet skipsgulv av tre. Gulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2019 i følge eier.
- Innredningen ble montert i 2019 av Minde Håndverkertjenester.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Taktekkingen ble skiftet i 2025 av firma.
- Lekkasje i overgang mellom Langbryggen 25 og nabobygget (nr 23) ble samtidig utbedret med tekking og beslag.
- Baksiden av bygget ble malt opp i 2025.
- Malt bakveggen i 2025.

2021:

- Baksiden ble malt opp i 2021.

2020:

- Utvendige fasader ble malt opp i 2020, fronten og østveggen.
- Samtidig ble utvendig puss gått over og noen småskader i pussen ble utbedret.

2019:

- Nytt kebonygulv på balkong fra 2019.

## **Modernisert/Påkostet år**

2026

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt internett/fiber.

### **Parkering**

Eiendommen har 2 biloppstillingsplasser. Den ene plassen ligger på Batteriveien, med kort trappeadkomst til leilighete (bak bygget) via privat inngang til felles hageareal. I tillegg er det biloppstillingsplass ved hovedinngang.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If, polisenummer SP476492313

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten har lukket peis på kjøkken samt åpen peis i stuen. Forøvrig varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig eventuell elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Historisk ca. 12.000 kw/h pr. år.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 900 000

### Omkostninger kjøper

9 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

248 890 (Omkostninger totalt)

260 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

263 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 160 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 163 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 5 368 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Leiligheten har innstallert vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk. Renovasjon betales gjennom felleskostnader.

### **Eiendomsskatt**

Kr 19 311 for år 2025

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 169 823 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 679 293 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om 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**

231/856

### **Felleskostnader inkluderer**

Forsikring, trappevask, kommunale avgifter (renovasjon), diverse vedlikehold og strøm i fellesareal.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 588

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Langbryggen 25

### **Organisasjonsnummer**

924259256

### **Om sameiet**

Sameiet Langbryggen 25 består av totalt 7 boligseksjoner.

### **Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: -29 000,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Økning av husleien på 20% fra og med august 2025.

- Det er besluttet å kontinuere innleie av hjelp til vask av trappeoppgang.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Forslag til belegg / dekke på platingen som nå er belagt med membran.
- Rehabilitering av taket (arbeidet er utført 2025)
- Fukt skader i leilighet nr. 4 & 6 (arbeidet er utført 2025).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler, men må ikke være til sjenanse for andre beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og innerdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i alle ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet. Denne skal ikke gå under 10 grader, slik at mur byggets egenskaper opprettholdes og rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Dugnad

Styret har anledning til å innkalle til dugnad ved behov, eller bestille ekstern hjelp dersom dette har vært bestemt under årsmøtet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sameiet Langbryggen 25

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 501, bruksnummer 20, seksjonsnummer 7 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

05.10.1950 - Dokumentnr: 1950/831-1/36 - Erklæring/avtale  
Overenskomst angående anbringelse av vindu og  
gjerde.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4203 GNR: 501 BNR: 20

28.03.1996 - Dokumentnr: 1996/2084-2/36 - Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.10.1997. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Friskluftsventiler må monteres i soverom og stuer.
- Røyvarsler og brannslukkingsapparat må monteres.
- Det må sendes inn søknad om ansvarsrett.

Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført men i følge brukstillatelsen gjelder forholdet en leilighet i 1. etasje.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigmelding for vann- og avløp fra 2011.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.10.1997.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det er innstallert vannmåler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er uregulert.. Eiendommen følger gjeldende kommuneplan for planperioden 2023–2033, og er avsatt til sentrumsformål.

Det er pågående planarbeid i området for 'Kanal i Arendal - Arendal kommune'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 570 for kulturmiljø, som gjelder bevaringsverdig bebyggelse, og avvikssone for støy (H290).

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Styret skal underrettes om eventuelle leieforhold.

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.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

## **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. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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: 0,9%  
Tilrettelegging: kr. 10.900,-  
Oppgjør: kr. 6.950,-  
Søk eiendomsreg. og elektronisk signering: kr. 4.389,-  
Garantipremie: kr. 3.800,-  
Markedspakke: kr. 12.750,-

### **Ansvarlig megler**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
[leif.christian.depresno@aktiv.no](mailto:leif.christian.depresno@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 274

### **Ansvarlig megler bistås av**

Leif Christian de Presno  
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder  
[leif.christian.depresno@aktiv.no](mailto:leif.christian.depresno@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 274

### **Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

16.04.2026













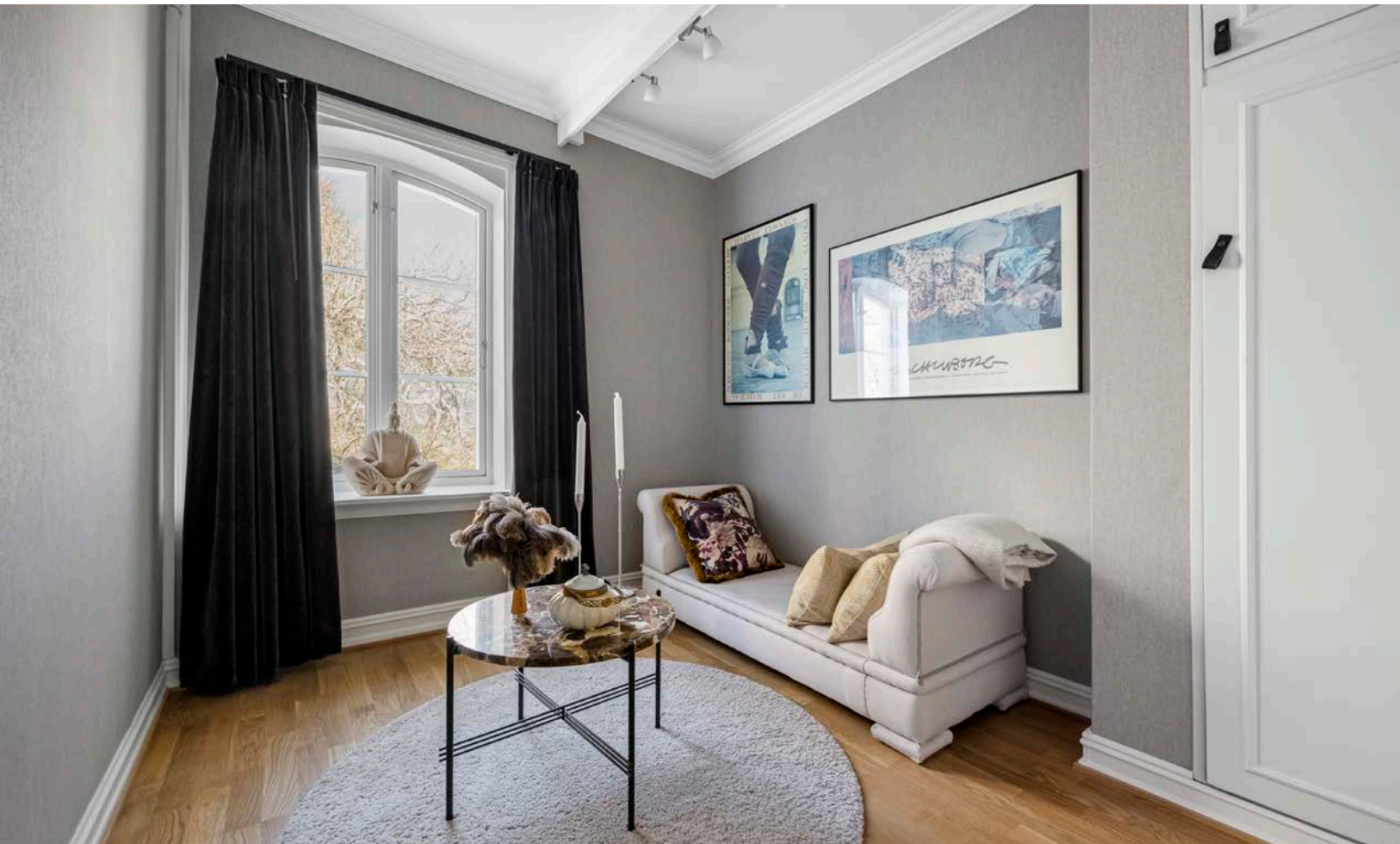


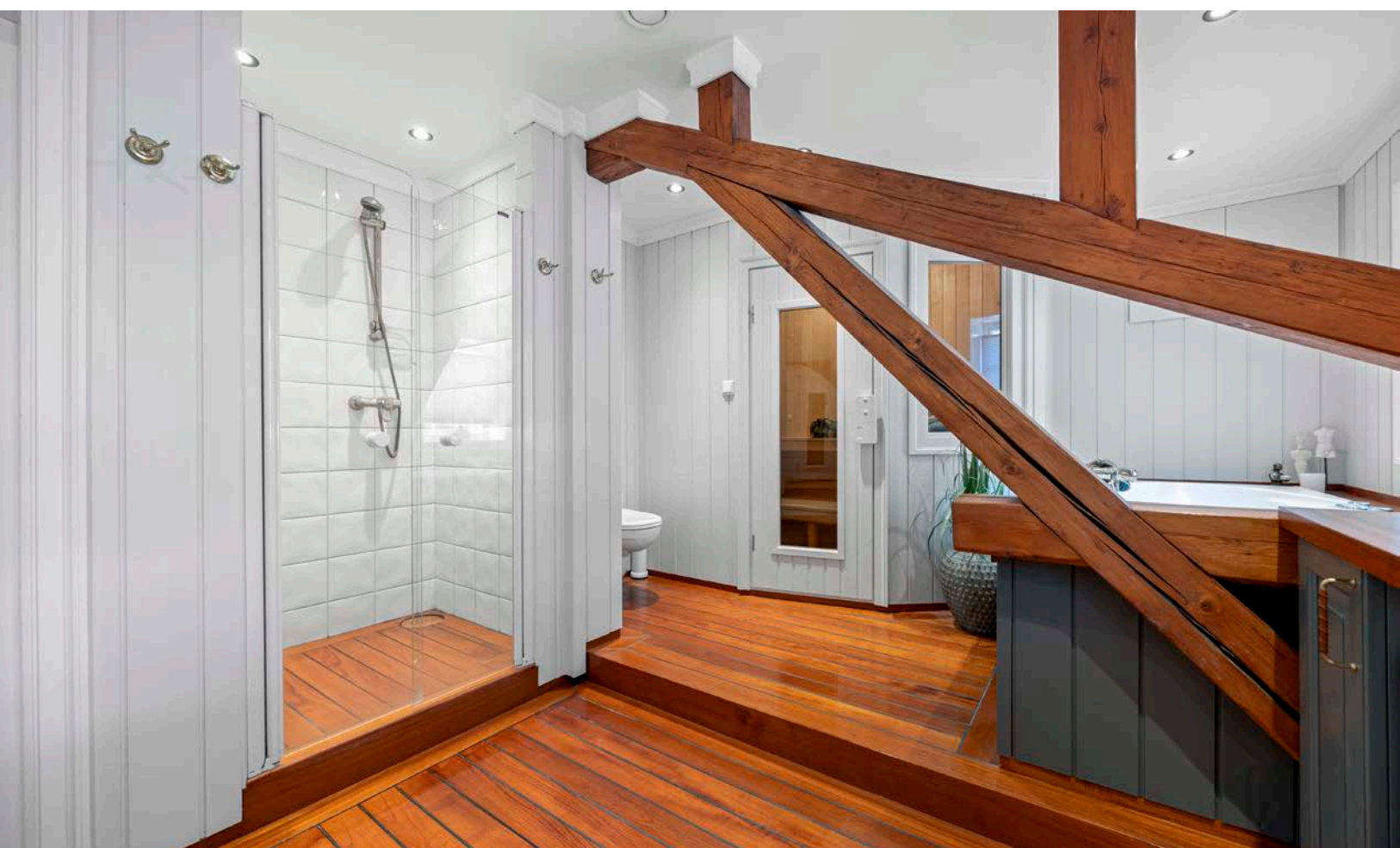




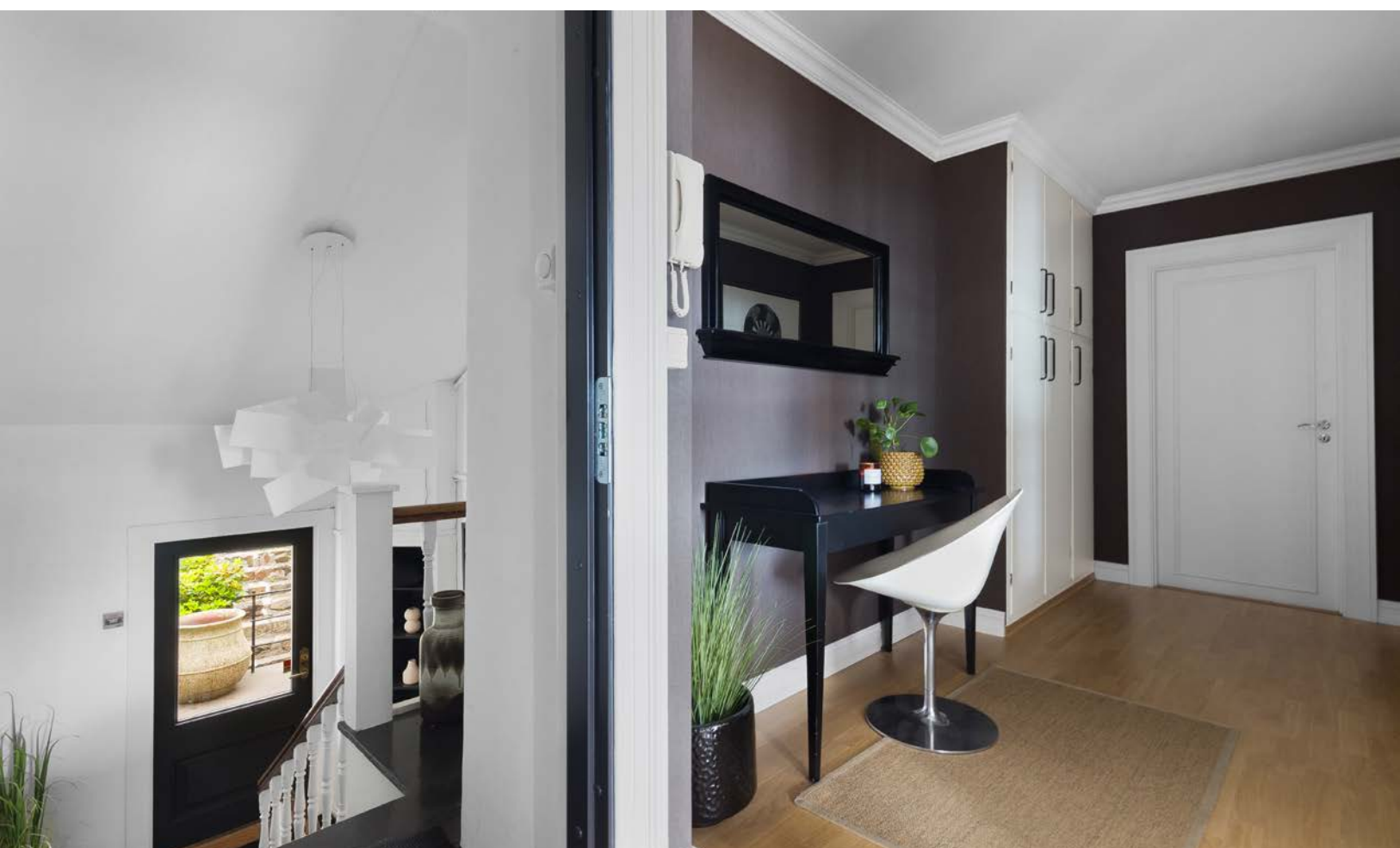
























Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Langbryggen 25, 4841 ARENDAL
-  ARENDAL kommune
-  # gnr. 501, bnr. 20, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 19988-1112

Eiendomsverdi ref nr: DF9134

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



### Rapportansvarlig

Ørjan Hansen

Uavhengig Takstingeniør

orjan@bygningssakkyndig.as

480 32 394



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løspore 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

## Sammendrag av boligens tilstand

Leiligheten ligger i øverste etasje i en bygård fra ca. 1900 og er i hovedsak oppgradert innvendig i senere tid (2019). Kjøkken og overflater fremstår med normal bruksslitasje og generelt god standard sett opp mot alder.

Det er imidlertid registrert flere forhold som det er viktig å være oppmerksom på:

### Våtrom (bad/vaskerom):

Våtrommet er av eldre dato og det er ikke dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik i fallforhold, herunder motfall og sluk som ikke ligger som laveste punkt. Dette medfører økt risiko for vannskader. Membranløsningen har nådd forventet levetid. Det må påregnes full renovering av våtrommet.

### Takkonstruksjon / loft (felles bygningsdel):

Undersøkelsen er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning. Det er registrert tegn til fuktpåvirkning, og tegn på begrenset ventilering av konstruksjonen. Deler av bærende konstruksjoner er fjernet i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes ytterligere skader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak for å bedre ventilasjon og konstruksjonsoppbygging.

### Terrassedør:

Det er registrert fuktinntrengning ved terrassedør med påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes utskiftning av dør med tilhørende konstruksjoner.

### Vinduer (eldre del):

Eldre vinduer har nådd forventet levetid og må påregnes løpende vedlikehold/tilsyn og utskiftning på sikt.

### Tekniske installasjoner:

Vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder er av eldre dato. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men det må påregnes oppgraderinger som følge av alder.

### Ventilasjon:

Boligen har begrenset ventilasjonsløsning og mangler tilfredsstillende tilluft i flere rom.

## Konklusjon

Leiligheten fremstår generelt med oppgraderte overflater, men det foreligger vesentlige avvik knyttet til våtrom og enkelte bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på kort til middels sikt, samt enkelte større tiltak.

Kjøper bør særlig være oppmerksom på forholdene knyttet til våtrom og takkonstruksjon, og det anbefales å innhente ytterligere vurderinger der dette er angitt.

Rapporten er oppdatert basert på ny befaring. Det er ikke foretatt full ny gjennomgang av alle bygningsdeler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

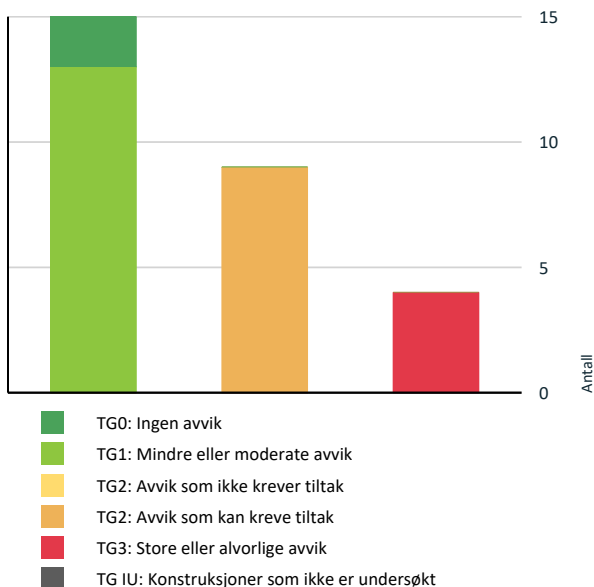
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremvist tegninger, mottatt fra Aktiv Arendal, april 2026, en stund etter befaring ble gjennomført. Det er derfor noe vanskelig å fastslå detaljrikt om det er avvik mellom tegning og faktisk planløsning. Det jeg ser er at deler av arealet fra boder, både internbod i leilighet samt boder med tilkomst fra fellesgang, er implementert i leiligheten og utgjør i dag større bad og badstue. Omgjøring av bodarealer/sekundærrom til primærrom er i utgangspunktet søknadspliktig arbeid og skal behandles av kommunens byggesaksavdeling. Wc-rom har blitt dusjsone i større bad. Bod ved peisestue har i virkeligheten inngang fra leiligheten, mens på tegning er det adkomst fra trapperom. Ellers mindre endringer av vegger ifht. tegning.

Jeg har ikke hatt mulighet til å uttale meg om brannskiller, da konstruksjoner ikke er åpnet. Vurdering av brannskiller er derfor ikke en del av rapporten.

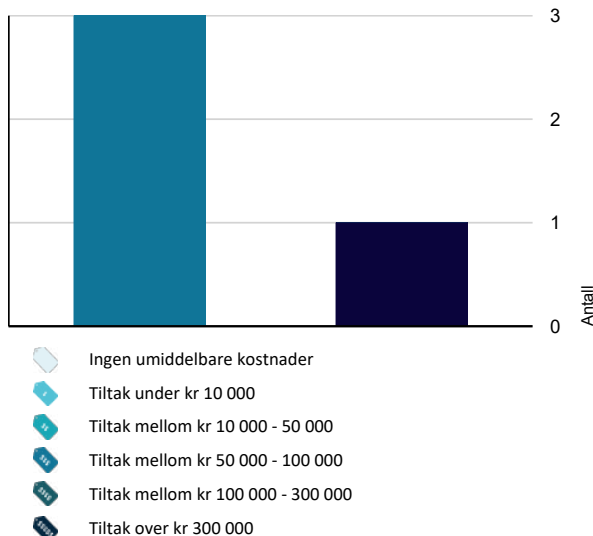
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er laget etter befaring 22.06.2022. Ny befaring ble utført 24.02.2026, for å oppdatere rapporten. Det ble da gjort en visuell undersøkelse for å se at det ikke var noen vesentlige endringer siden forrige befaring.

...

Det gjøres oppmerksom på at deler av bygningen og tomten var snødekk på befaringsdagen, noe som har begrenset enkelte vurderinger.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og kan ikke utelukke skjulte feil eller mangler.

Utvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Innvendige bygningsdeler er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle kontrollmålinger utført på tilgjengelige flater på befaringsdagen.

Det kan forekomme lokale avvik eller forhold som ikke er avdekket ved stikkprøvebaserte undersøkelser.

Våtrommet er vurdert basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige flater og opplysninger om alder og bruk. Sluk, membran og tettesjikt er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres fullt ut uten inngrep. Vurderingene er derfor gjort innenfor rammen av forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Tekniske installasjoner er vurdert basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonskontroller der dette var mulig på befaringsdagen. Det er ikke utført målinger, demontering eller inngrep i installasjonene. Tekniske installasjoner kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver.

Tomteforhold og forhold mot grunnen er vurdert basert på visuelle observasjoner på befaringsdagen. Forhold under terreng og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt og kan ha avvik som ikke er avdekket.

Rapporten er basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser utført på befaringsdagen, og utgjør ikke noen garanti for bygningens tilstand. Skjulte feil og mangler kan forekomme.

Vurderinger er begrenset til innvendig vurdering av leilighet, takkonstruksjon fra lukeåpning, vinduer og dører i aktuell leilighet. Byggegrunn, øvrige fasader, utvendige rør, fellesarealer, felles bygningsdeler, drenering, terrengforhold m.v. er ikke omfattet av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - terrassedør

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

---

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

---

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

---

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1900

### Anvendelse

Leilighet

### Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier på befaringen:

### Kommentar

Ref: Eiendomsverdi.

2019: Skader etter rivning av Grand Gården. Skiftet alle innvendige gulv i leiligheten. Skiftet kjøkken. Alt av veggoverflater og innvendige tak ble malt opp på nytt. Alt innvendig arbeid ble utført av Fargerike AS.

Baderommet er anslått 25 år gammelt.

Innvendige elektrikerarbeider i forbindelse med kjøkkenet og noen nye downlights på badet ble utført av elektriker. Elektronentreprenøren og Hisøy Elektro har stått for elektrikerarbeidene og dokumentasjon er fremvist.

Mange av vinduene ble skiftet rett før nåværende eier flyttet inn. Nåværende eier har skiftet ut to vinduer, utført av firma, vinduer fra Karl Olav Larsen AS. Dokumentasjon fremvist. Vinduene på bakveggen er av eldre dato.

Nytt kebonygulv på balkong fra 2019.

Taktekkingen ble skiftet i 2025 av firma. Dokumentasjon fremvist. Lekkasje i overgang mellom Langbryggen 25 og nabobygget (nr 23) ble samtidig utbedret med tekking og beslag.

Utvendige fasader ble malt opp i 2020, fronten og østveggen.

Baksiden av bygget ble malt opp i 2025.

Det som tidligere var et stort soverom er delt opp til to soverom. Skilt av med innvendig isolert vegg i 2025. Utført av firma. (tilbake til original løsning iflg. eier)

### Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Etter en rystelseskade etter rivning av Grandgården ble innvendige overflater skiftet/pusset opp. Arbeidene ble gjort i regi av forsikringen. Utførende håndverksfirma var Fargerike Arendal. Kjøkkenet ble skiftet samtidig. Utført av Fargerike. Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremvist for takstmann.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med takpapp. Tekkingen ble skiftet av firma i 2025.

Av sikkerhetsmessige hensyn er taktekingen kun vurdert fra bakkenivå og gaten ovenfor leiligheten. Tekkingen var snødekt på befaringen.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder på tekkingen og dokumentasjon på at arbeidet er utført av firma.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp samt detaljer rundt beslag og utstyr på tak var dels snødekket på befaring, slik at tilstandsvurdering er begrenset av dette. Basert på at taket ble renovert i 2025 legger jeg til grunn at tilhørende utstyr på taket må være i ok forfatning.

## TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Pussede murfasader. Vedlikeholdt i 2020 og 2021. Malt bakveggen i 2025. Innvendige vegger er foret inn med treverk, antatt isolert og platekledd. Fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

Fasader tilhørende leiligheten ligger høyt over bakkenivå og kan ikke vurderes ut over hva man får sett fra bakkenivå.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon fra byggeåret. Taket er tekket med rullprodukt. Taktro av trebord. Isolert over innvendig himling.

Undersøkelser er begrenset til å gjelde i området rundt lukeåpningen med lykt og kamera.

Det er fremvist rapport for utførelse av taksjekk av kaldtloft som jeg støtter meg på vedrørende vurderingene, utført av takstmann i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.
- Det er registrert fuktspor i form av noe soppdannelse i takkonstruksjonen. Kan være knyttet til tidligere inndrev av vann/manglende lufting/utett dampspærre/kondensering.
- Kryploftet fremstår med begrenset lufting og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell forbedring av luftingen.
- Det ligger is i takrenner som indikerer mangelfull lufting av takkonstruksjonen.
- Utett plast/diffusjonstetting.
- Det foreligger risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen som ikke er avdekket ved begrenset inspeksjon.
- Det er registrert forhold ved takkonstruksjonen som medfører risiko for svakheter i konstruktiv avstivning og funksjon. Enkelte skråavstivninger fremstår som kuttet, og det er registrert svikt i takflaten, noe som indikerer behov for nærmere vurdering og forsterkning. Forholdene gir økt risiko for videre deformasjoner og svekket funksjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det må påregnes arbeid med forbedring av takkonstruksjonen.

- Det anbefales nærmere undersøkelser for evt. forbedring av lufting. Evt. svekkelser bør vurderes nærmere, tilstandsrapport er begrenset til inspeksjon fra lukeåpning pga manglende stige og fremkommelighet på loft (hms)

- Takkonstruksjon bør forsterkes. Omfang må vurderes nærmere, kostnadsvurdering etter sjablongmetode kan avvike fra faktiske behov og omfang.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Isolerglassvinduer i tre fra 2004 ut mot sjøen, ellers to nyere vinduer fra 2025. Fremstår i ok stand.

## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Eldre trevinduer ut mot baksiden/Batteriveien med enkelt glass og varevinduer og eldre vippevinduer med isolerglass i tre. Vinduene har normale og forventede aldersslitasjer og det må forventes at disse vinduene skiftes ut på sikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato og har nådd forventet levetid. Det betyr dårligere kvalitet på pakning mellom vindu og karm, begrenset tetting og dårligere isoleringseffekt og vinduer som er tråe i åpne/lukkemekanisme.

Vinduer mot Batteriveien må legges inn som en del av forventet kommende vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må påregnes samt utskiftning på sikt.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Isolerte ytterdører med isolerglass.

Dør er skiftet i senere tid og fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer.

## TG 3 Dører - terrassedør

### Beskrivelse

Terrassedøren har aldersslitasjer utvendig, noe oppsprekking i treverk og indikasjoner på fuktskadet treverk.

Parkett på innsiden av døren har fuktskader. Det er registrert fukt med fuktindikator i opphøyd gulv rett på innsiden av døren. (der hvor det er synlige fuktskader i gulvet)

Det anses som påregnelig at nedbør i kombinasjon med vind får anledning til å presse seg inn i utettheter i/rundt døren.

Forholdet kan medføre ytterligere fuktskader i konstruksjonen dersom tiltak ikke utføres.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Fuktinntrengning via dør. Fuktskader i innvendig parkett og i nedre del av dørforing, rett på innsiden av dørterskelen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Døren inklusive tetting og beslag bør skiftes. Parketten på innsiden av døren (i opphøyet område/oppbygd terskel) må skiftes. Foringer må skiftes. De/remontering/utskiftning av innvendig listverk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong ut mot Langbryggen/sjøen med kebony terrassebord og smijernsrekke.

Balkongen fremstår i ok stand, men det gjøres oppmerksomt på at rekkverkshøyde eller lavere enn dagens krav og at åpning i nedkant av rekken er marginalt større enn kravene.

- HMS hensyn: Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- HMS hensyn: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.
- HMS hensyn: Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det rekkverkshøyde på minimum 120cm og at åpninger i rekken ikke overskrider 10cm.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett på gulv, malte og tapetserte plater på vegger malte plater og panel i innvendige tak. Overflatene fremstår i ok stand.

Skader på gulvoverflater ved terrassedør er omtalt under avsnitt "dører - terrassedør".

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det antas å være trebjelkelag mellom etasjene. Innvendige overflater med parkett.

Det er utført stikktest av retning med laser, på tilfeldig utvalgte punkter i stuen og på kjøkkenet uten at det er funnet noen vesentlige retningsavvik. Noe retningsavvik må påregnes, gammelt bygg.

## 1 TG 0 Radon

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisinnatts på kjøkkenet fra 2019 og peis i stuen.

# Tilstandsrapport

Det er teglsteinspiper fra byggeåret.

Det har i følge eier vært inspeksjon fra feieren uten at det er gitt noen anmerkninger.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
  - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
  - Pipevanger er ikke synlige.
- Alle fire sider er ikke tilgjengelige på den ene pipen som er tilkoblet peisnnsats på kjøkkenet.  
- Det er ikke ildfast plate på gulv under peisnnsatsen på kjøkkenet.  
- Det mangler ubrennbar plate under feieluker.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i trappeoppgang.

Tretrapp fra byggeåret med malte trinn og trekker. Trappen fremstår i ok stand med normale aldersslitasjer - og basert på dette settes tilstandsgraden.

HMS-hensyn: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

HMS-hensyn: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

HMS-hensyn: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales det å gjøre tiltak som sikrer at trappen ivaretar dagens sikkerhetsforskrifter.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige, malte tredører i ok stand.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom med eksklusivt preg, antatt renovert på slutten av 90-tallet i følge eier. Tilknyttet baderommet er det et badstuerom med panelvegger og panelhimling. Belegg på gulvet i badstuen.

Ingen dokumentasjon fremvist på baderommet.

Vurderes mot tek 97-2010 samt ns3600.

### 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Det er malt panel på vegger. Fliser i dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er registrert riss i flisefuger i dusjsonen.
- Det er ikke vannrette veggoverflater i våtsoner rundt badekar og servant.

## Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det natet skipsgulv av tre. Gulvet ble slipt og overflatebehandlet i 2019 i følge eier. Gulvet har flere nivåer. Sluket står i opphøyet gulv i dusjsonen. Når sluk ikke ligger som laveste punkt er dette risikabelt med tanke på eventuelle lekkasjer. Det er registrert at det er mangelfullt fall mot sluk i dusjsonen. Lokalt motfall. Man må påregne å svabre dusjgulvet for å få alt vann til sluk etter dusjing.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

-Det er registrert noe motfall fra sluk i dusjsonen.

- Ved en eventuell lekkasje fra andre vanninstallasjoner enn dusjen er det fare for at vann vil kunne lekke ut av rommet og føre til skader, da sluk ikke ligger som laveste punkt i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det anbefales waterguard eller andre kompenserende tiltak frem til renovering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er ukjent membran/tettesjikt. Det er registrert mansjett/membran under klemringen i sluket. For øvrig er forhold omkring membran ukjent. Det forutsettes at det ligger membran under alle gulvoverflater og med oppkant mot vegger. Det gjøres imidlertid oppmerksomt på at membranen har nådd forventet levetid. Det forutsettes smøremembran bak veggflisene i dusjsonen. Det forutsettes at det er sluk i gulv under badekaret, men dette var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da badekaret er innebygget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må forventes å renovere baderommet innen rimelig tid med tanke på alderen på membranen. Sluk som eventuelt befinner seg under badekar bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er plassbygd innredning med heltre benkeplate med nedfelt servant. Utsparing for vaskemaskin og tørketrommel. Innebygd badekar. Vegghengt toalett og dusjnisje med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i himling. Ingen tilluftsspalte ved døren.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

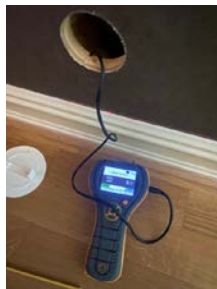
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 4 ETASJE > BAD/VASKEROM

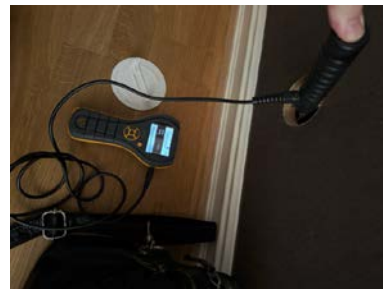
### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Under 8% fukt i bunnsvill. Anses som tørt.



Fra befaring 2022.



Fra befaring 2026.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med over- og underskap og integrerte hvitevarer. Frontene er slette. Innredningen ble montert i 2019 av Fargerike iflg. eier.

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Forsert avtrekk integrert i koketoppen. Avtrekket ble funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannledninger er av kobber med ukjent alder. Antageligvis fra rundt 1987, samme alder som berederen. Noe er trolig lokalt fornyet i forbindelse med kjøkkenet og badet. Det som er synlig i fra bøttekottet i fellesgangen begynner å bli noen år og det må forventes arbeid med utskiftning av rør i tiden som kommer.

Stoppekranen er plassert sammen med varmtvannsberederen i lite kott med adkomst fra trappegangen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.  
Ukjent alder på rørene, men av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er kun avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ut over dette må vinduer settes i åpen stilling for ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 1987.  
Står i rom med membran og sluk. Er tilkoblet via stikkontakt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 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.*

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

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Sikringskapp med automatsikringer plassert i skap i gangen. 230 V anlegg og 12 kurser.

Noe fornying utført i senere tid i forbindelse med renovering av kjøkken samt at downlights i baderomstaket har blitt skiftet.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

**Samsvarserklæring ligger ikke i sikringskapp, men fakturadokumentasjon på nylige arbeider ble fremvist på befaringen.**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringskapp

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

10. 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Basert på dette anbefales det at kontroll på el-anlegget utføres av personell med kompetanse på dette feltet.

## Branntekniske forhold

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

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

## Beskrivelse

Det er røykvarslere i himling i gangen. Nyere brannslukningsapparat er tilgjengelig i leiligheten.

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**

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

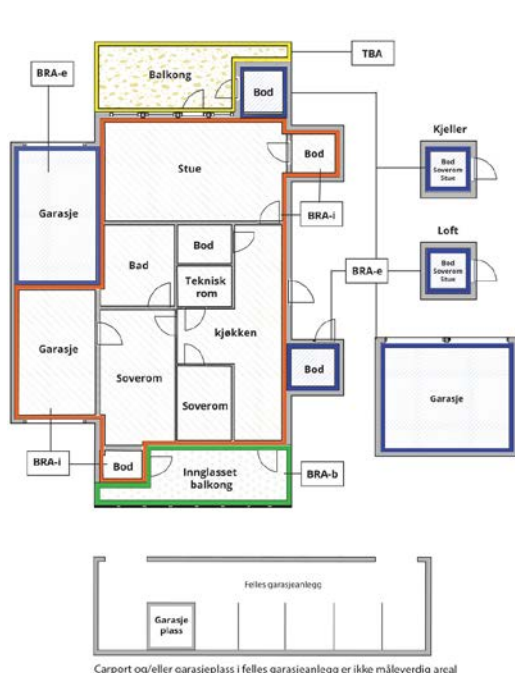
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	183	9		192	7
<b>SUM</b>	<b>183</b>	<b>9</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>192</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang / entré, kjøkken, stue, gang 2, bad/vaskerom, garderobe, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod med adkomst fra trapperom	

#### Kommentar

Bod med tilkomst fra trappegang er medtatt i arealskjemaet og utgjør 9m<sup>2</sup>. (Beskrevet som BRA-E) Bøttekott med adkomst fra trappegang er ikke medtatt i arealskjemaet, men utgjør ca 1m<sup>2</sup>.

Trappeoppgangen til leiligheten utgjør omlag 10 m<sup>2</sup>. Dette arealet er ikke medtatt i arealskjemaet.

Bod med tilkomst fra trappegang samt bøttekott brukes av denne aktuelle leiligheten, ref. eier.

I rapporten er leiligheten beskrevet som 4 etg for å unngå misforståelser. (leiligheter delvis under bakkeplan kalles underetasjer)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremvist tegninger, mottatt fra Aktiv Arendal, april 2026, en stund etter befarings ble gjennomført. Det er derfor noe vanskelig å fastslå detaljrikt om det er avvik mellom tegning og faktisk planløsning. Det jeg ser er at deler av arealet fra boden, både internbod i leilighet samt boden med tilkomst fra fellesgang, er implementert i leiligheten og utgjør i dag større bad og badstue. Omgjøring av bodareal/sekundærrom til primærrom er i utgangspunktet søknadspliktig arbeid og skal behandles av kommunens byggesaksavdeling. Wc-rom har blitt dusjsone i større bad. Bod ved peisestue har i virkeligheten inngang fra leiligheten, mens på tegning er det adkomst fra trapperom. Ellers mindre endringer av vegger ifht. tegning.

Jeg har ikke hatt mulighet til å uttale meg om brannskiller, da konstruksjoner ikke er åpnet. Vurdering av brannskiller er derfor ikke en del av rapporten.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Innvendig oppusset med gulvoverflater, tapet og maling på vegger og tak. Nytt kjøkken. Nytt keboni terrassegulv på balkong. Utført av Fargerike Arendal og Minde Håndverkertjenester. Dokumentasjon på arbeidene ikke fremlagt for takstmann. Mindre elektrikerarbeid i forbindelse med kjøkkenet utført av Hisøy Elektro. Dokumentasjon fremvist. Skiftet noen downlights på badet, utført av Elektroentreprenøren Arendal. Dokumentasjon fremvist.

Utvendig er fasader malt og det ble samtidig utført mindre reparasjoner av murpussen utvendig. Utført i 2020 og 2021. Utført av Multiflis AS. Dokumentasjon ikke fremvist.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er ikke gjort fordelinger mellom s-rom og p-rom i rapporten.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2023	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Maryann Liltved	Kunde
24.2.2026	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Maryann Liltved	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	20	0	7	509 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Langbryggen 25

#### Hjemmelshaver

Liltved Maryann

#### Kommentar

Felleseid tomt

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Arendal sentrum

#### Adkomstvei

Offentlig

#### Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2022	
2	15.06.2022	
3	15.06.2022	
4	16.06.2022	
5	16.06.2022	
6	14.08.2023	
7	17.03.2026	Oppdatert rapport etter ny befaring foretatt 24.02.2026
8	17.03.2026	Oppdatert tekst om lufting fra manglende til begrenset, da det er fremvist faktura på etablering av 1 stk luftelyre ifbm. utskiftning av takteking.
9	26.03.2026	
10	16.04.2026	Revisjon utført etter mottatt mail fra megler 13.04.26. Endret etasjenavn, mindre endringer på avsnitt vindu og takkonstruksjon. Rettet opp firmanavn vedr. kjøkken samt årstall for maling av baksiden av bygget.
11	16.04.2026	Megler skulle ha tekstfil, da måtte pdf-rapport også endres.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/DF9134>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Maryann Liltved

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langbryggen 25

4841 Arendal

4203-501/20/0/7



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Nytt tak tekket i 2025. Før utbedring var det en vanninntregning mellom Langbryggen 23 og Langbryggen 25. Denne leiligheten ble ikke berørt. Dette ble utbedret samtidig med utskifting av tak i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Arendal Takservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Kan fremlegges ved behov.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntregning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntregning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Varselet jordfeil jan. 2026. Sjekket av Hisøy elektro februar 2026, ingen feil funnet. Anlegget er nytt i 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Hisøy Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontroll, dokumenter kan fremvises.

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Hisøy Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Forsikrings sak, dokumenter kan fremvises.

---

## Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Enkelte cruiceanløp på dagtid sommerstid. Havnen er foreslått flyttet.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Styrevedtak som presiserer at seksjon 7 disponerer parkeringsplassen vest for trappen ved inngangen fra Langbryggen samt har bruksrett til parkeringsplassen på baksiden ved Batteriveien.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET LANGBRYGGEN 25

Vedtatt i årsmøte  
juni 2025  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eiendommen Langbryggen 25, gnr: 501, bnr: 20 i Arendal er ifølge oppdelingsbegjæring tinglyst den 28. mars 1996 oppdelt i 5 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Konstituerende generalforsamling for sameiet ble avholdt 17.11.1996. Seksjon nr. 1 og nr. 2 er senere omgjort fra næringsseksjoner ved bruksendring tinglyst den 13.06.1997. Første årsmøte med alle boligseksjoner ble avholdt februar 1998. Sameiet er registrert i Brønnøysund Registeret: Organisasjons nr.: 997 654 757

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet; etter følgende fordeling:

	Tinglyst eierbrøk	<b>Tinglyst %-andel</b>
Seksjon nr. 1 (1. etg. øst)	107	12,50 %
Seksjon nr. 2 (1. etg. vest)	88	10,28 %
Seksjon nr. 3 (2. etg. øst)	115	13,43 %
Seksjon nr. 4 (2. etg. vest)	100	11,68 %
Seksjon nr. 5 (3. etg. øst)	115	13,43 %
Seksjon nr. 6 (3. etg. vest)	100	11,68 %
Seksjon nr. 7 (4. etg.)	231	26,99 %
	<b>856</b>	<b>100,00 %</b>

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

## **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

## **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiet disponerer bod i første etasje som kan brukes av seksjon nr. 1 & nr. 2 etter nærmere bestemmelser fastsatt av styret. Disse skal i så fall holdes i god orden, samt at Sameie også bruker boden som lagringsplass for hageredskaper og lignende. Bodene på byggets bakside disponeres av seksjonene i 2. og 3. etasje. Bodene kan ikke fremleies separat fra seksjonen. Seksjon nr. 7 har sin egen bod som befattes av eierbrøken.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiermøtet har fastsatt husordensregler for eiendommen som gjelder alle beboere, enten de er sameiere eller leietakere. Sameieren plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

## **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Sameiet disponerer tre parkeringsplasser på byggets forside, hvor den ene mot vest (til venstre for trappen) disponeres fast av seksjon nr. 7.

De to øvrige plassene mot øst (til høyre for trappen) fordeles mellom de andre seksjonene etter ansiennitet basert på botid til eier av seksjonen, folkeregistrert på adressen Langbryggen 25, 4841 Arendal. Perioder med langtidsutleie trekkes fra botiden.

Dersom en sameier med rett til å bruke en av parkeringsplassene mot øst, for tiden ikke har bil, mister ikke sameier sin plass, men neste person på ansiennitetslisten får midlertidig rett til å bruke parkeringsplassen fast. Dette for å ivareta at livssituasjonen til sameier med rett til parkeringsplass kan endre seg. Eksempler på endret livssituasjon kan eksempelvis være ervervelse av sertifikat, situasjon med langvarig sykdom hvor det ikke er aktuelt med bilbruk, inngåelse ekteskap/samboerskap med en person med bil etc..

Ved hvert årsmøte/ generalforsamling skal det fremlegges en oppdatert liste over sameiernes ansiennitet.

#### **2.5. [Parkerings og andre] tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Utgifter forbundet med fiber installasjonen i sentralen i 1. etasje, fordeles på felleskostnadene. Hver sameier må selv sørge for innvendig arbeid/kostnad i den enkelte bruksenhet, således tilkobling til felles inntaket i 1. etasje. Parabol/antenne systemet vil ikke bli vedlikehold og vil avvikles, da fiber teknologien erstatter dette. Restene av dette demonteres og fjernes i sin helhet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og innerdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i alle ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet. Denne skal ikke gå under 10 grader, slik at mur byggets egenskaper opprettholdes og rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i

bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan

settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er

ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **7.12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 4 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

### 8.2. **Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3. **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. **Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8.5. **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

#### **9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **10. REGNSKAP OG REVISJON**

#### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

#### **10.2. Revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

# SAMEIET LANGBRYGGEN 25

## HUSORDENSREGLER

---

Vedtatt i ordinært årsmøte 20. mai 2025

Følgende husordensregler gjelder for alle som oppholder seg i Langbryggen 25, enten de er sameiere eller leietakere. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leietakere gjøres kjent med reglene. Eier av seksjonen er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

### Alminnelige bestemmelser

1. Ingen seksjon skal disponeres slik at den er til sjenanse eller ulempe for andre seksjoner i sameie. Eiere og beboere/leietakere skal vise aktsomhet, mht. musikkbruk, matos, lukt, støy m.m. for at naboer ikke skal sjeneres.
2. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboers nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale eller musikk kan forstyrre beboere i stor omkrets. Det skal derfor ved fester eller sammenkomster som vil kunne medføre musikk og støy utover de nevnte klokkeslett sendes varsel til omkringliggende seksjoner med minimum 3 dagers varsel.
3. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styre og/eller naboene.
3. Alle ringetablåene ved utgangsdør/port samt postkassene skal ha standardiserte navneskilt eller lignende som fastsettes av styret. Det er ikke tillatt med selvlaget, påklistret papirlapp, etc.. Navneskilt bestilles gjennom styret ved å levere skriftlig beskjed til styre med de ønskede navn. Postkassene skal også være standardiserte.
4. Styret har anledning til å innkalle til dugnad ved behov, eller bestille eksternt hjelp dersom dette har vært bestemt under årsmøtet.
5. Hundehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. Det er ikke tillatt å luften hund på gårdens grønne område.
6. Sjøppel/husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn og sorteres nøye i de forskjellige søppeldunkene for gjenvinning. Det er ikke tillatt å sette søppel/husholdningsavfall fra seg utenom søppeldunkene, eller i trappeoppganger for å kaste det senere eller den påfølgende dag. Det må ikke kastes varm aske eller brannfarlig ting i søppelbøttene. Gjenstander som ikke blir fraktet bort av det kommunale renovasjonsvesen skal besørges bortkjørt av den enkelte. Det forventes at alle setter seg godt inn i renovasjons oversikten.

### Ytre orden

7. Alle etasjers utgangsdører, port bak og søppelboden skal til enhver tid være låst.
8. Det må ikke legges ut mat til fugler o.l. på eiendommen. Dette er viktig for å unngå rotter o.l. i gården.

9. Sykler skal kun parkeres på de anviste plasser i boden på byggets østre side. Sykler som ikke er i bruk må oppbevares i den enkelte beboers bod dersom slik innehas.
10. Beboere som disponerer sameiets parkeringsplasser nr. 2 og 3 (regnet fra byggets vestre side) skal begge sørge for at bilene plasseres så langt inn til veggen som mulig pga bilkjøring i Batteriveien. I tillegg skal beboer som disponerer parkeringsplass nr. 3 sørge for å parkere lengst mulig fra døren til boden av hensyn til renovasjon slik at denne kan gjennomføres. Beboer som disponerer plass nr. 1 skal også sørge for at bilen plasseres langt inn til veggen.

### **Indre orden**

11. Dører i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp en dør i trappeoppgang, plikter han/hun å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Har leiligheten egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne.
12. Med unntak av barnevogner skal ingen gjenstander hensettes i trappeoppgangene eller i fellesarealene; inkludert bakgård. Gjenstander plassert på gårdens fellesareal og trappeoppganger vil bli fjernet for eiers regning.
13. Røyking og bruk av ild er forbudt i trappeoppganger.
14. Det må ikke bankes eller ristes tepper eller annet fra vinduer, balkonger eller oppgangene. Uteareal på gårdens bakside benyttes til dette.
15. Beboere er til enhver tid forpliktet til å holde sine leiligheter i forsvarlig stand, herunder sørge for at vannkraner og -avløp er i orden, og at pakninger/kraner blir skiftet når dette er påkrevd. I hver leilighet skal det forefinnes godkjent brannslukningsapparat og røykvarsler i henhold til myndighetenes bestemmelser.
16. Seksjonseiere/beboere plikter å holde sin leilighet tilstrekkelig oppvarmet, også ved bortreise, slik at vannledninger og avløpsrør ikke fryser. Annet enn klosettpapir skal ikke kastes i klosettet.
17. Større skader i leiligheten, f.eks. vannskader, må straks meldes til styret.
18. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har vesentlig innvirkning på bebyggelsens utseende så som maling, radio- og tv antenner eller annen utvendige fast innretninger. Offentlige lover og regler må respekteres. Innvendige endringer av leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for andre. Ved uenighet skal kommunens bygningsråd kontaktes. Dette råds uttalelser anses som endelig. Tapende part bærer eventuelle omkostninger i forbindelse med dette.

## **Mislighold**

18. Mindre brudd på husordensreglene løses oftest best ved at naboen som sjeneres tar direkte kontakt med den som er årsak til sjenansen. Hjelper ikke dette, meldes skriftlig til styret.

For øvrig henvises det til sameies vedtekter av dd. MMM 2025 og gjeldende lov om boligsameier.



## 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.:	501	Bnr.:	20	Fnr.:		Snr.:	7
Adresse:	Langbryggen 25, 4841 Arendal					Dato:	12.08.2025 UKN
Beregnet areal:	509,4 m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

#### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

#### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



---

**Vann- og avløpsforhold**

---

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
Offentlig vann	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Offentlig avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Privat avløpsanlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmåler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 ledningsnett krysset 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.

	<b>Ja</b>	<b>Nei</b>
<b>Pålegg Vann/Avløp gitt</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 24 679,56


Herav eiendomsskatt pr år kr. 19 311,00

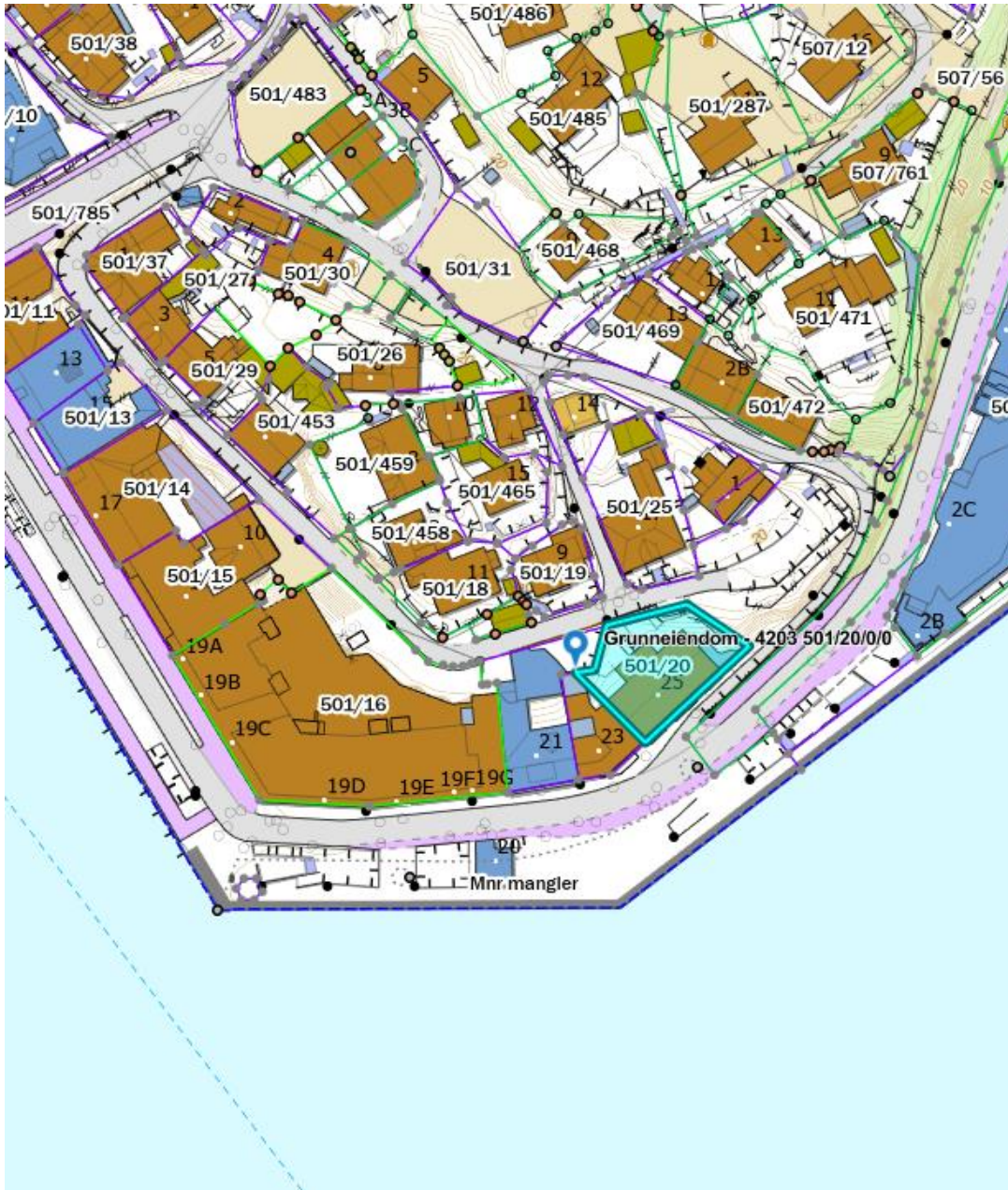
Betaling for forbruk vann og avløp kommer i tillegg.

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.

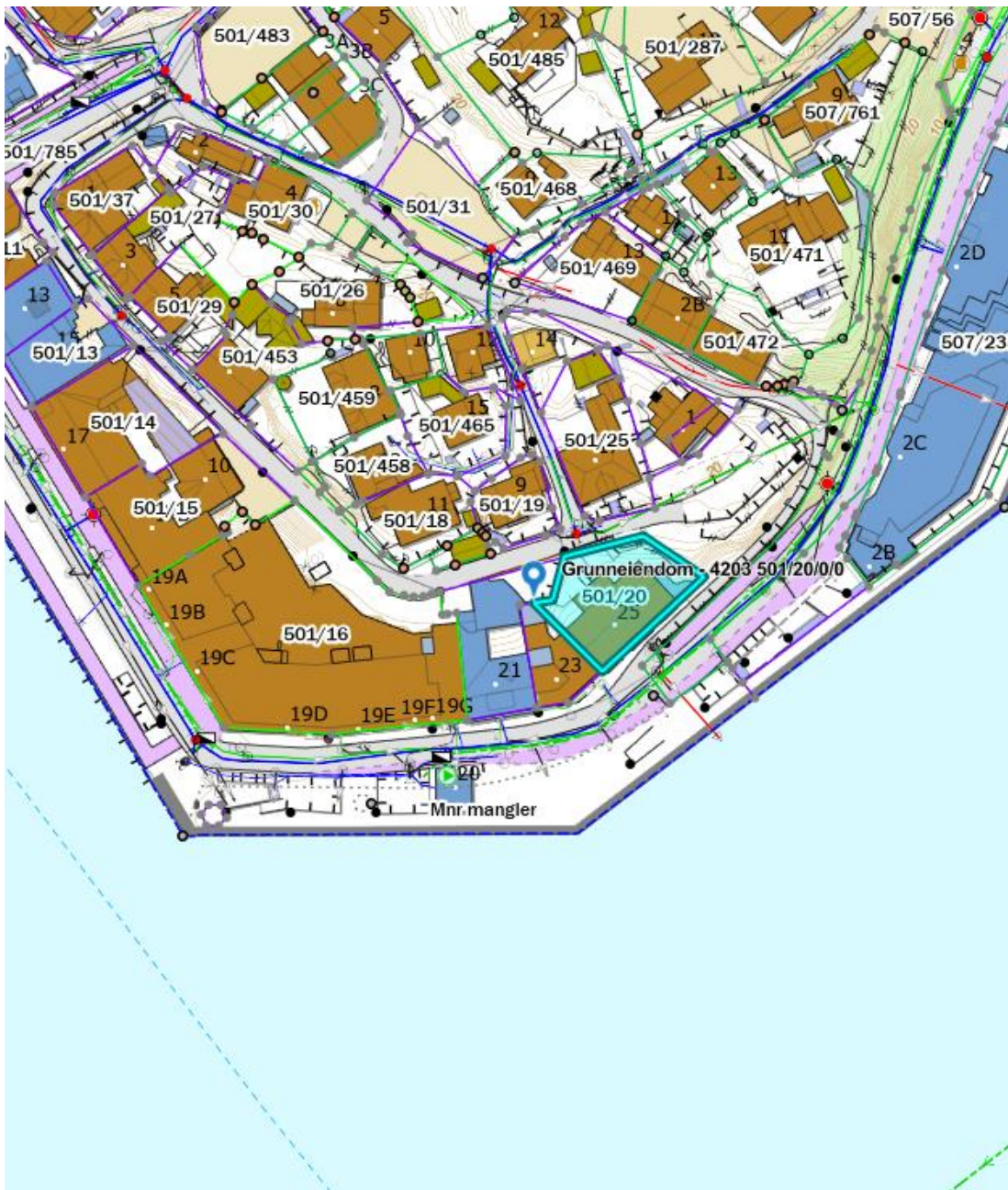
<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig




<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløps- anlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av <b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: green;">- - - -</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: blue;">- - - -</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">- - - -</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">- - - -</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig





**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	501	Bnr.:	20	Fnr.:		Seksj. nr.:	7
Adresse:	Langbryggen 25, 4841 Arendal					Dato:	11.08.2025 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

<b>Formål:</b>
Sentrumsformål
Hensynssone 570 kulturmiljø; bevaringsverdig bebyggelse Sefrak-registrert bygning
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivaretatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

**Reguleringsplan:** Uregulert

<b>Planer under arbeid:</b>	NEI	<input checked="" type="checkbox"/> JA
-----------------------------	-----	--

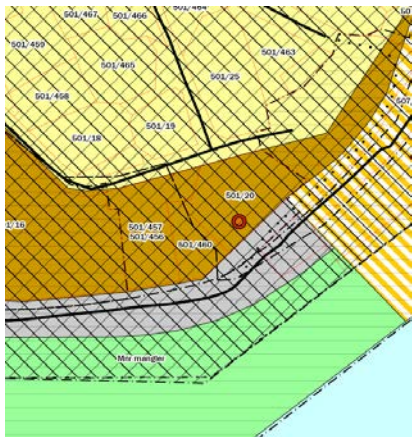
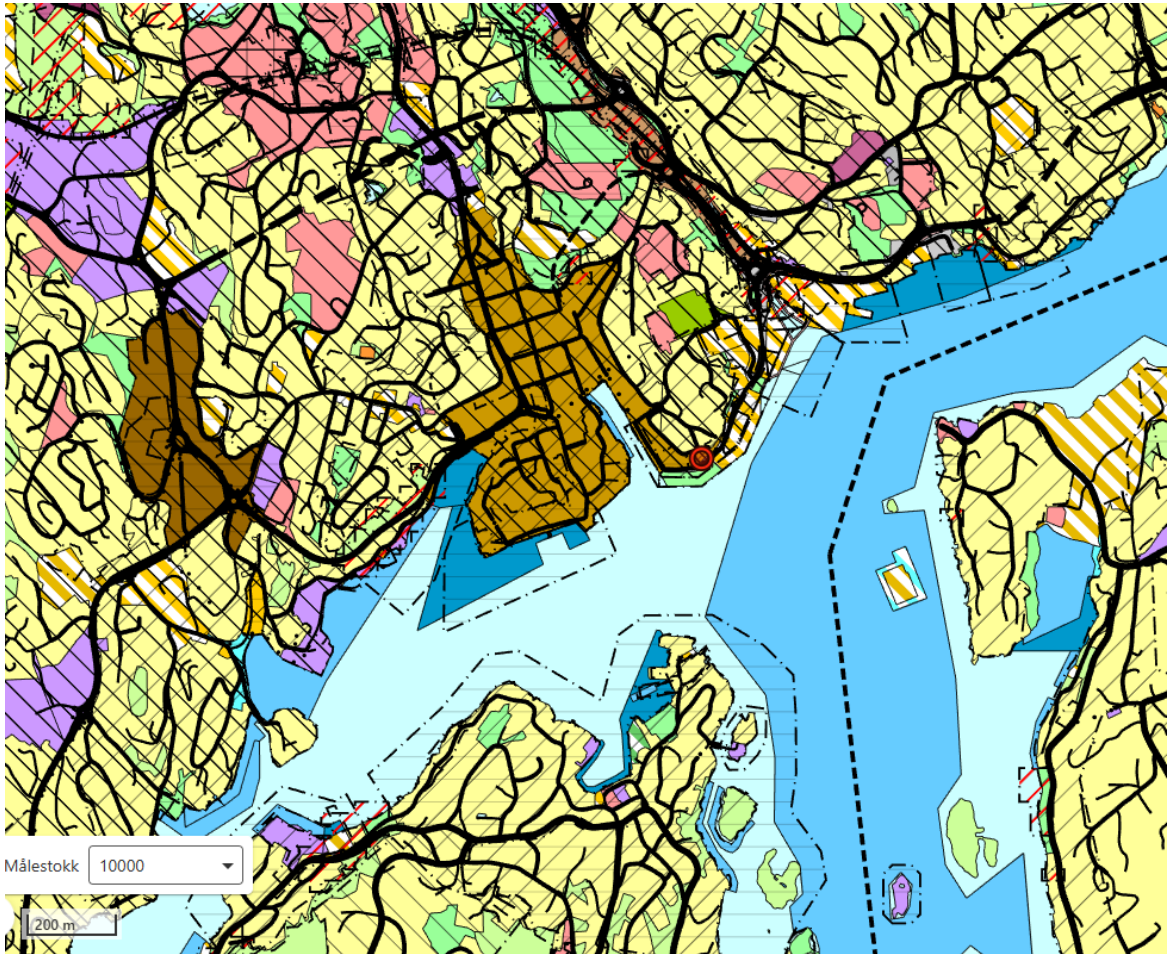
<b>Merknader:</b>
<a href="#">Kanal i Arendal - Arendal kommune</a>

*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/>

Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

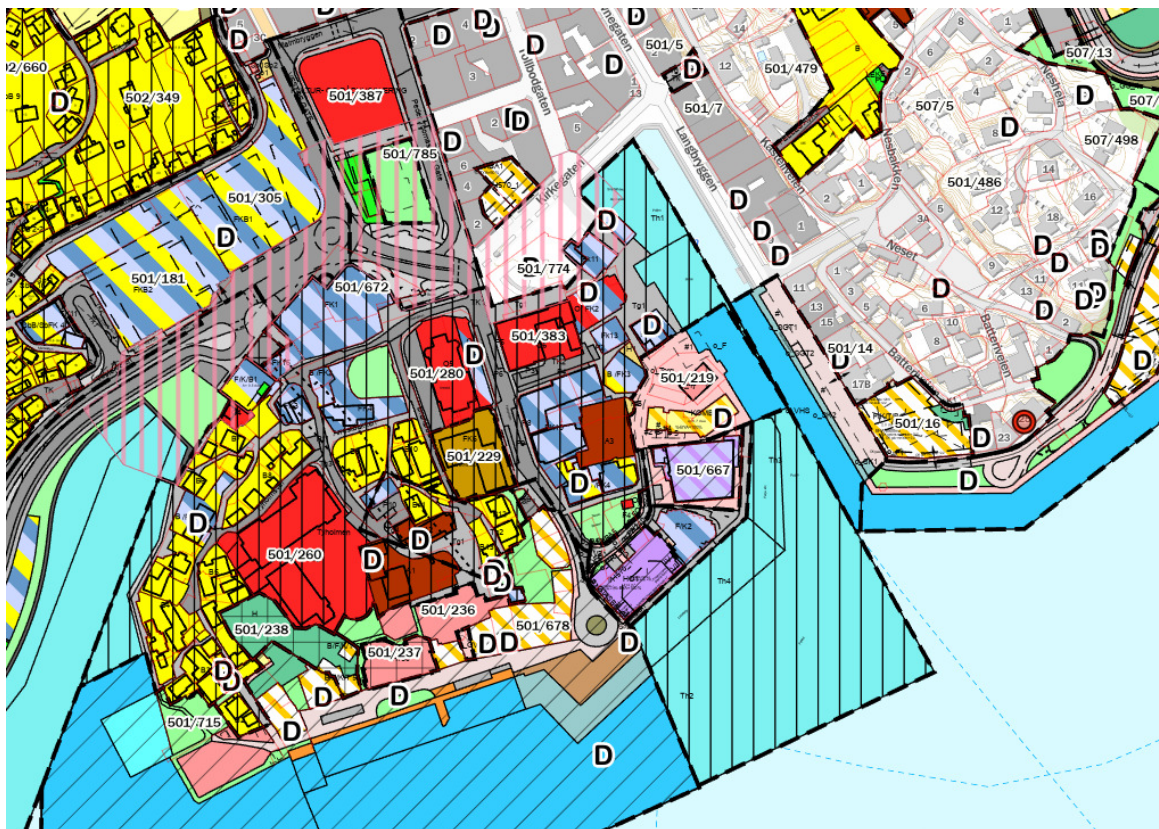


**Fig. 1.1** Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av  
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/PUA**

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*

N



**Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan** (Kartet er ikke målestokkholdig).



Kommune

Arendal

## Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Sameiet Langbyggen 25  
v/Sven Erik Hansen  
Batteriveien 7

Byggherre (navn, adresse)

D.S.

L O D Q C / 35289732 Geomatikk  
501/20 Ferdig 1996-01-16 16699435

## Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Langbyggen 25	501	20		

## Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Behandling/vedtak	Vedtaks dato	Saksnr.
20.01.97	Bruttsendring/oppussing	Bolig	HOT	14.05.97	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

 hele bygget følgende del av bygget:

En leilighet i 1. etasje høyre

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

- Det må monteres friskluftsventiler i soverom og stuer.
- Røykvarslere må monteres.
- Brannslukningsapparat må være synlig.
- Det må sendes om søknad om ansvarsett.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Før innflytting.

## Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Bjørbekk	21.10.97	Håila Johnson

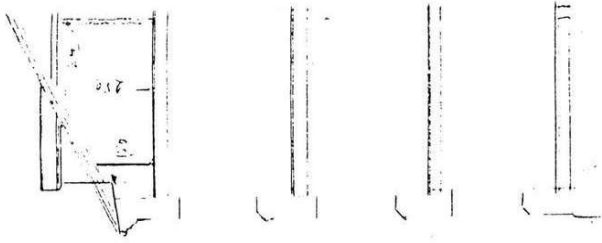
## Kopi sendt til

	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Mangler	
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Byggadministrasjon AS	
	v/Ole M Kristiansen	Henn. 10sensgate 12
		4890 Grønsted

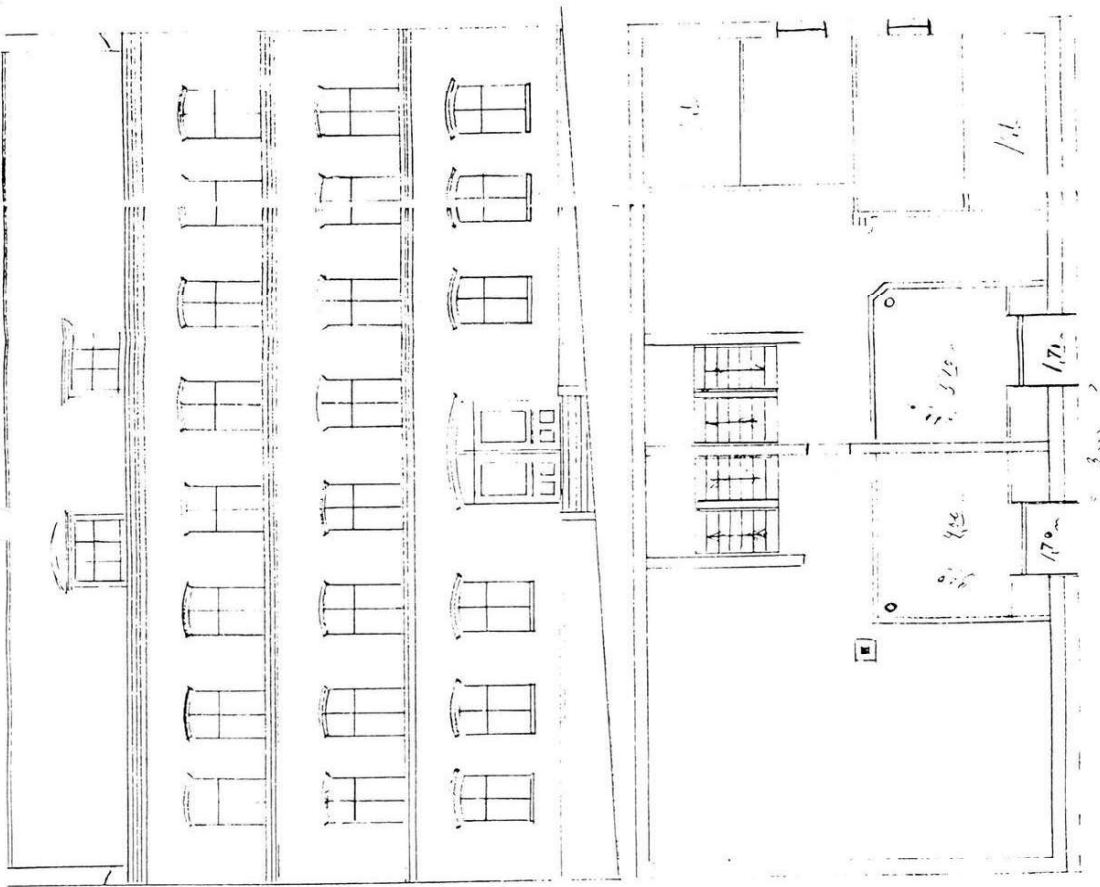




КОММ: 0906 КРЕТС: 5104 ОБЪ: 058



*[Handwritten signature]*  
2011.09.08



# Nabolagsprofil

Langbryggen 25 - Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Arendal bussterminal	7 min
Totalt 20 ulike linjer	
0.5 km	
Arendal stasjon	11 min
Linje R50	
0.9 km	
Kristiansand Kjevik	53 min

## Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.)	10 min
185 elever, 15 klasser	
0.8 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	16 min
544 elever, 31 klasser	
1.2 km	
Birkenlund skole (1-10 kl.)	5 min
406 elever, 23 klasser	
2.4 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	6 min
173 elever, 13 klasser	
2.5 km	
Arendal vgs - Mølleheia	8 min
Arendal videregående skole	9 min
880 elever, 30 klasser	
0.8 km	

## Ladepunkt for el-bil

Pollen P-hus AS	3 min
Torvet P-hus, Arendal	6 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

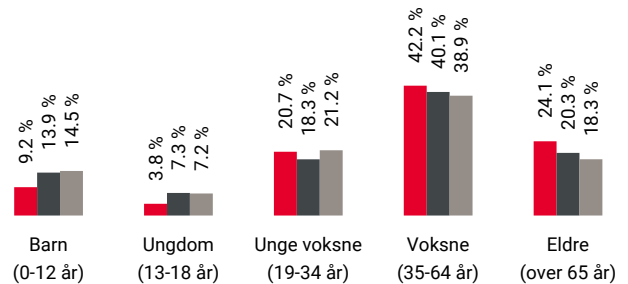
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tyholmen barnehage (1-5 år)	10 min
39 barn	
0.8 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	10 min
27 barn	
0.9 km	
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	16 min
50 barn	
1.3 km	

## Dagligvare


Bunnpris Arendal	5 min
PostNord, søndagsåpent	
0.4 km	
Kiwi Arendal Sentrum	7 min





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









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

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 80/100

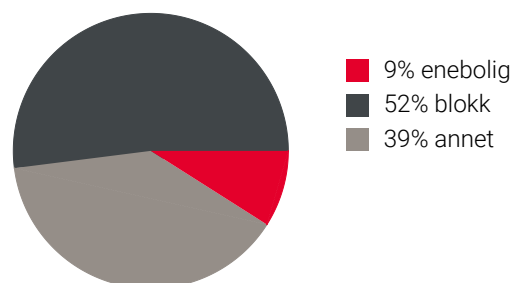
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 79/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 75/100





## Sport

-  Granehallen 5 min   
Aktivitetshall 0.4 km
-  Skytebanen - kunstgressbane 5 min   
Fotball 0.4 km
-  MOVA Arendal Sentrum 8 min 
-  Medvind Trening 10 min 

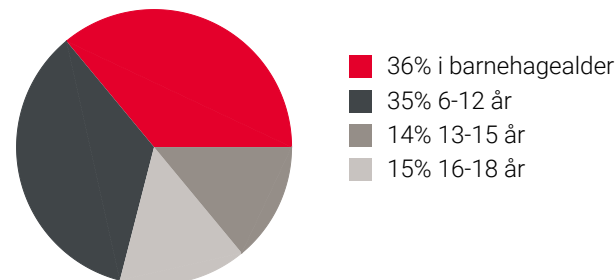
## Boligmasse



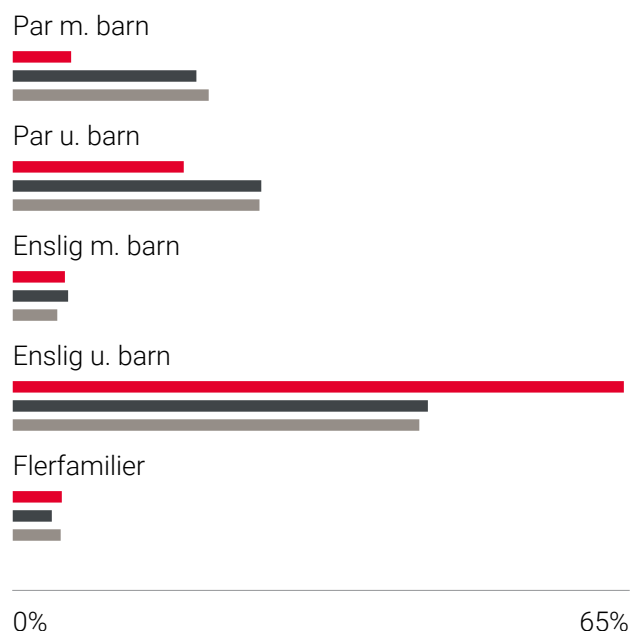
## Varer/Tjenester




-  ALTI Arena 9 min 
-  Boots apotek Arendal 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



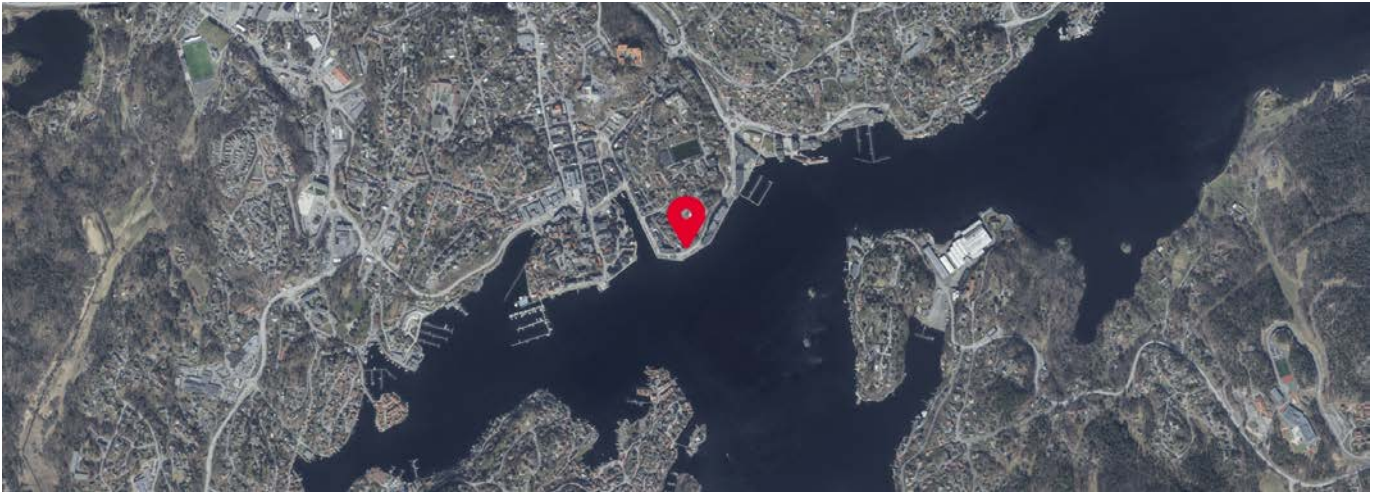
## Familiesammensetning



-  Arendal sentrum
-  Arendal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	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 eiendom (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, varmpumper 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langbryggen 25  
4841 ARENDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 01 274  
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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