



aktiv.

Bringebærveien 53D, 4824 BJORBEKK

**Nidelvåsen - Meget pen leilighet
over to plan med solrik og
attraktiv beliggenhet!**



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 640,-
Total ink omk.: Kr 3 537 640,-
Felleskostn.: Kr 2 182,-
Selger: Julie Christine Merkesdal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 103/108 kvm
Tomtstr.: 2938.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 781
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1409260029

Nidelvåsen - Meget pen leilighet over to plan med solrik og attraktiv beliggenhet!

Romslig og innbydende leilighet over to plan på populære Nidelvåsen. Denne ligger høyt og fritt med flott overblikk over nabolaget og med svært gode solforhold. Innvendig går leiligheten over to plan og har de kvaliteter man ønsker når man ser etter nyere bolig. God planløsning, fine materialvalg og romslig loftsetasje. Vedovn og varmepumpe. Denne bør sees.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje:

BRA-i: 63 kvm Hall m/ trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1.

BRA-e: 5 kvm Sportsbod.

Loft: BRA-i: 40 kvm Stue m/trapp, soverom 2, soverom 3, wc-rom, bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 11 kvm

Tomtetype

Eiet av sameiet

Tomtestørrelse

2938.1 kvm felles

Tomtebeskrivelse

Solrik fellestomt med god plass til biloppstilling i tillegg til plenareal hvor man har sol fra tidlig morgen til sen kveld. Fra stuen har man utgang til solrik balkong med sol fra lunsjtider og til sent på kveld. Her er det god plass til vinkelsofa, bord og grill. Ved inngangspartiet har man også plass til benk eller cafèsett om ønskelig.

Beliggenhet

Boligen ligger på Nidelvåsens siste byggetrinn og har med dette en av de bedre beliggenhetene i området. Boligen har sol fra morgen til sen kveld, og en høy og fri beliggenhet med utsyn over området. Det er gangvei til matbutikk, frisør, treningsstudio, baker, barnehage samt flotte turløyper.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vestover mot Bjorbekk/Rykene. Følg Rykeneveien ta til høyre opp mot Nidelvåsen. Kjør opp bakken og fortsett rett frem helt til toppen av bakken rundt venstresving. Ta til høyre her og følg veien til man ser bygget på sin høyre side merket med plakat fra Aktiv eiendomsmegling. Velkommen!

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Nidelvåsen har 2 barnehager med kort gangvei fra denne leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Kort gangvei til busstopp med jevnlig avganger.

Bygningssakkyndig

Espen Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Saltak teknet med dobbelkrum betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Hvite lakkerte takrenner og nedløp

Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigetrinn, luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.

Vegger er kled med stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset kledning på boder.

Basert på visuell vurdering fremstår kledningen som normalt vedlikeholdt, uten registrerte avvik av betydning på befaringstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon av A-Takstoler. Med innredet loftsrom som inspeksjon av konstruksjonen umulig.

Besiktigelsen har vært begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater. Ved befarings ble det ikke registrert synlige symptomer på svikt, nedbøyninger eller fukt- eller kondensrelaterte forhold ved innvendig himling.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig foring av aluminium. Vannbrett av tre. Noe flass av maling på vannbrettene på flere vinduer.

Ved funksjonstest av vinduer som kunne åpnes ble det ikke registrert nevneverdige avvik.

Normal aldersslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

TG 1 gis da det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad.

Dører: Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass. Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu. Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Generelt har ytterdørene normal slitasje, og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Inngangsparti fremstår som en liten balkong med overbygget tak. Balkong med lite takutstikk over døren.

Konstruksjonene er oppført i tre med søyler, drager, bjelkelag, terrassebord og rekkverk. Det er et tettesjikt under terrassebordene slik at terrasse og inngangsparti for etasjen under har tett tak.

Bygningsdelene fremstår ved visuell befarings i normal god stand, uten registrerte avvik av betydning.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av tre med brann-og/ lydsille mellom boenheter.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1.

Pipe og ildsted: Boligen har vedovn tilkoblet 2 løps murt leca pipe med pusset overflate. sotluke.

Overflater på pipe er i god stand. Henviser ellers til rapport fra brann- og feiervesen. (Tilsynsrapport uten avvik).

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av A-Takstoler. Med innredet loftsrom som inspeksjon av konstruksjonen umulig.

Besiktigelsen har vært begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater. Ved befarings ble det ikke registrert synlige symptomer på svikt, nedbøyninger eller fukt- eller kondensrelaterte forhold ved innvendig himling. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Åpning mellom vegg og trappevange utvendig. Manglende håndløper på vegg på utvendig og innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres for å tilfredstille krav til håndløper.

Sammendrag selgers egenerklæring

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid.. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: ATI-klima.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny rotormotor på ventilasjonsanlegget.

Innhold

2.etg: Hall m/ trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1. Sportsbod.

Loft: Stue m/trapp, soverom 2, soverom 3, wc-rom, bod.

Standard

Velkommen til Bringebærveien 53D. Dette er en flott leilighet med påkostede og gjennomtenkte materialvalg som gir et svært innbydende inntrykk. Leiligheten fremstår innflytningsklar.

Stor hall med luftig og innbydende inntrykk og romslig skyvedørsgarderobe. På venstre hånd har man bad/wc som er flislagt og har lyse flater. Eget vaskerom avdelt av skyvedører, her har man god plass til vaskemaskin, støvsuger og husholdningsartikler. Stue og kjøkken har åpen løsning og med store vinduer får man et lyst og deilig innemiljø. Kjøkken med lyse tidsriktige fronter og plater over benk for enkel rengjøring. Lys under overskap. Hvitevarer er selvfølgelig integrert og dette gir et sømløst og rent uttrykk. Boligens første soverom er malt i en noe mørkere tone enn resten for et behagelig søvnmiljø. Ønsker man større stue er soveromsveggen kun en lettvegg og man har trådløs strømbryter til rommet. Høykvalitets laminat på alle gulv understreker gjennomtenkte materialvalg.

Beveger man seg opp i loftsetasjen finner man 2 soverom, stue, ekstratoalett samt innerbod med god lagringsplass. Takvindu gir et lyst og innbydende lys og om kveldstid skrur man på spotlights i taket for en mer dempet belysning. Ekstratoalettet har belegg på gulv, servant og vegghengt toalett.

Leiligheten har også utvendig bod med god lagringsplass. Det er også bygd felles redskapsbod på sameiets fellesareal som brukes til oppbevaring av gressklipper, snøfreser og hageredskaper.

Dette er en flott anledning for deg som ønsker:

Veletablert og trivelig bomiljø
Innflytningsklar leilighet med god standard og velvalgte løsninger.
Kort vei til butikk og kollektivtilbud
3 soverom & 2 stuer.

Velkommen skal du være!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast parkeringsplass til leiligheten i tillegg til stor gjesteparkering.

Solforhold

Gode solforhold hvor man kan nyte solen hele dagen til sent på kveld.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0002043854

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm og ved. Varmepumpe er installert.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (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))

87 640 (Omkostninger totalt)

99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 537 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 549 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 552 340 (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 7 012 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på egen faktura fra Agder Renovasjon IKS.

Eiendomsskatt

Kr 4 670 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 925 647 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 702 588 for år 2024

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

1/12

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, tv/internett, bygningsforsikring, filteravtale og service på ventilasjonssystem samt avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 182

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nygårdsskauen 11

Organisasjonsnummer

916571704

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse er ikke påkrevd.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 781, seksjonsnummer 11 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/436/781/11:

27.08.2015 - Dokumentnr: 777478 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent jordkabel.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:781

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2026 - Dokumentnr: 216567 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

10.12.2015 - Dokumentnr: 1159297 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1121624 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:781 Snr:11

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.01.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 09062012-25

Plannavn: Nidelvåsen, byggetrinn 5

Vedtatt i kraft: 27.03.2014

Formål: Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgave.

Planer under arbeid: Nei

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Konsesjonsfritt.

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Klar for snarlig overtagelse dersom ønskelig.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger fra Arendal kommune
Arealplanstatus
Reguleringsbestemmelser
Energimerking
Vedtekter
Ordensregler
Protokoll fra sameiemøte
Regnskap / budsjett
Budskjema

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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon er avtalt til 1,3 %
Tilretteleggingsgebyr: Kr. 9900,-
Markedspakke: Kr. 12800,-
Garantipremie: Kr. 4500,-
Fotograf: Kr. 4000,-
Oppgjørsvederlag: Kr. 7950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 2889,-

Ansvarlig megler

Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.03.2026















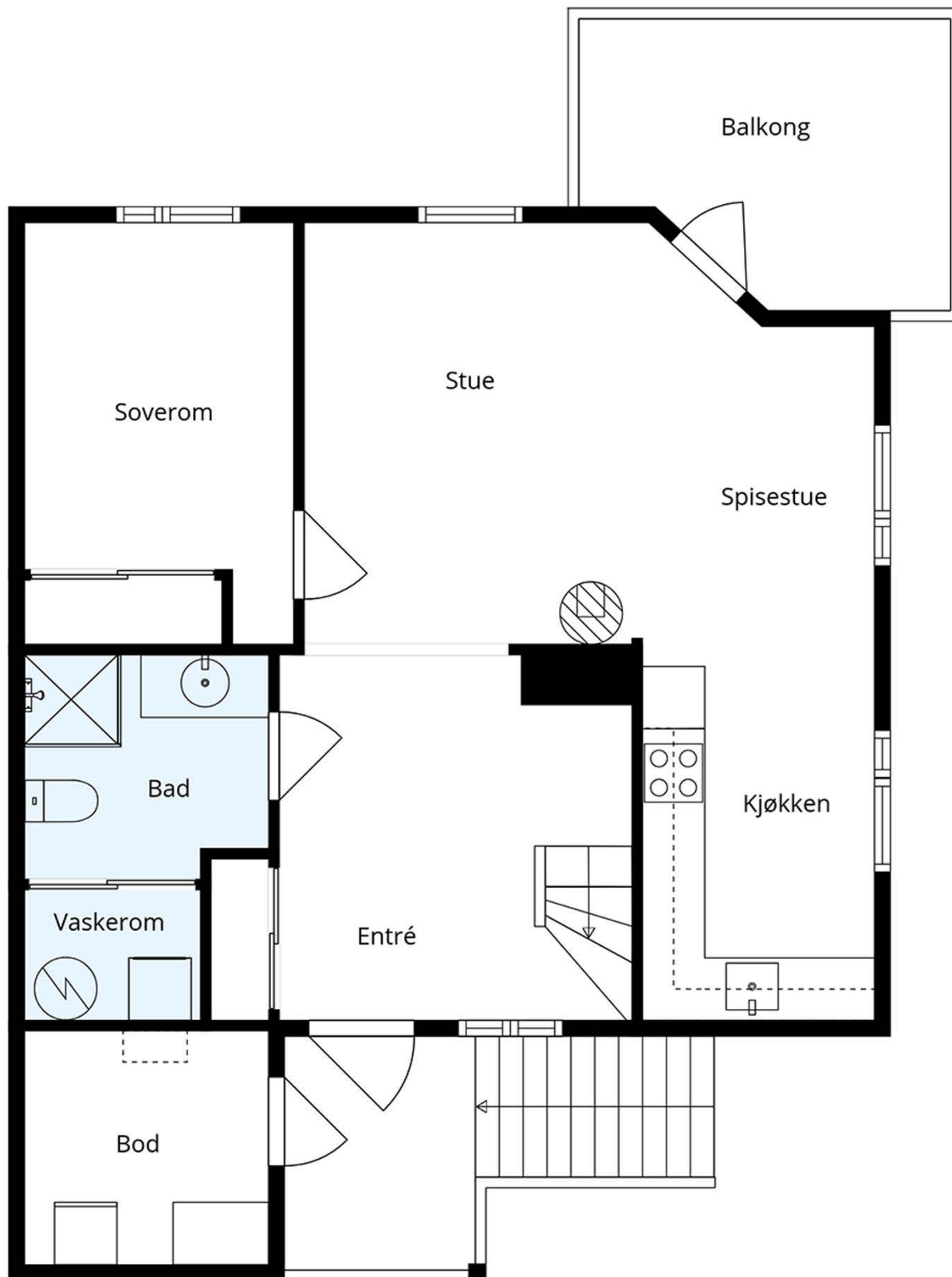






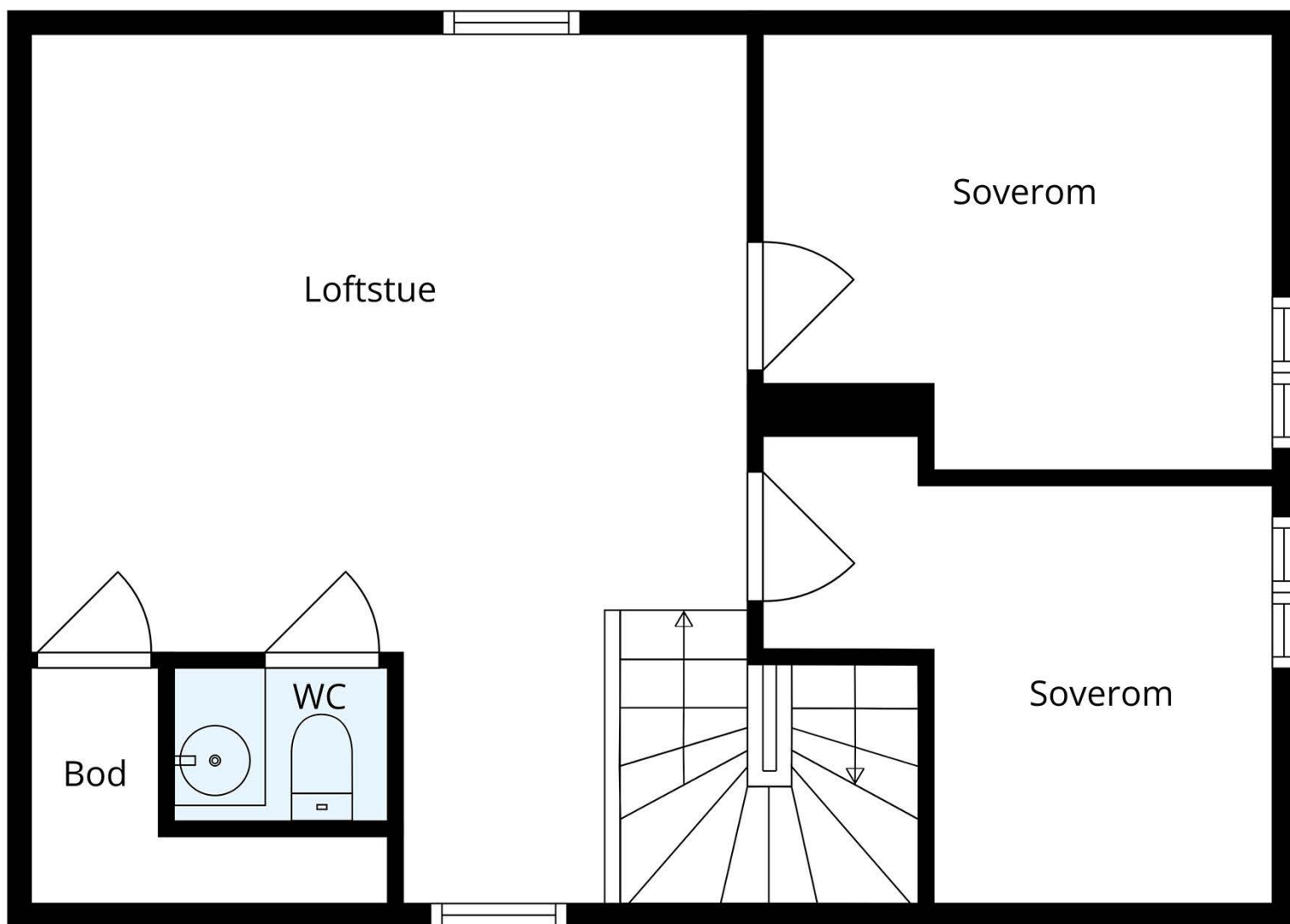






Illustrasjonen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme på farger, materialer,
 fast innredning, plasseringer, modeller osv.
 Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
 Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.



Illustrasjonen er ikke målbar
 Avvik kan forekomme på farger, materialer,
 fast innredning, plasseringer, modeller osv.
 Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
 Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i firemannsbolig



Bringebærveien 53D , 4824 BJORBEKK



ARENDAL kommune



gnr. 436, bnr. 781, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22677-1009

Referansenummer: MF6066

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus
Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arendal Takst & Prosjektering AS

Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.

Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

Bygningen er oppført som trekonstruksjon, med etasjeksiller av tre og takkonstruksjon av A-Takstoler.

Taket er saltak teknet med dobbelkrum betongtakstein. Hvite lakkerte takrenner og nedløp. Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigeleir, luftehatt og heldekkende pipebeslag.

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon. Vegger er kled med stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset kledning på boder.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig foring av aluminium. Vannbrett av tre.

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass

Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.

Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2 lags isolerglass.

Inngangsparti fremstår som en liten balkong med overbygget tak. Balkong med lite takutstikk over døren. Konstruksjonene er oppført i tre med søyler, drager, bjelkelag, terrassebord og rekkverk. Det er et tettesjikt under terrassebordene slik at terrasse og inngangsparti for etasjen under har tett tak.

Utvendig trapp med vanger og rekkverk av tre med trinn av stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

1-stav laminat på gulv.

Slette malte plater på vegger.

Slette malte plater i innvendig tak i hovedetasjen. MDF panel i innvendig tak på loft.

Etasjeksiller av tre med brann- og lydskiller mellom boenheter.

Boligen har vedovn tilkoblet 2 løps murt leca pipe med pusset overflate.

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Formpressede lettdører og profilerte tredører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/ vaskerom

Kombinert bad og vaskerom med flislagte vegger og gulv. Innvendig tak er slette hvitmalt plate.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt vask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Skyvedører som skiller bad og vaskeromsdelen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte/ fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjølfrysenskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, Slette malte plater på vegg og panel i innvendig tak.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med skuffer og nedsenket servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg.

Varmepumpe montert i 2024.

200 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

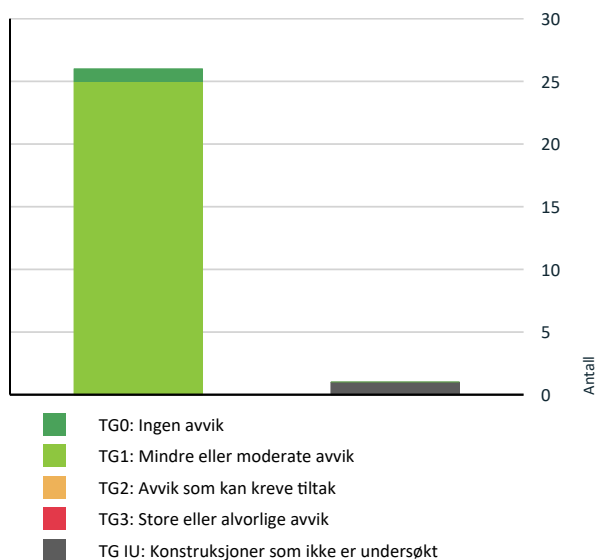
Leilighet i firemannsbolig

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

Ref. plantenging 2. etg. Åpning mellom trapperom og entre, samt åpning mellom entre og stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

[Gå til side](#)



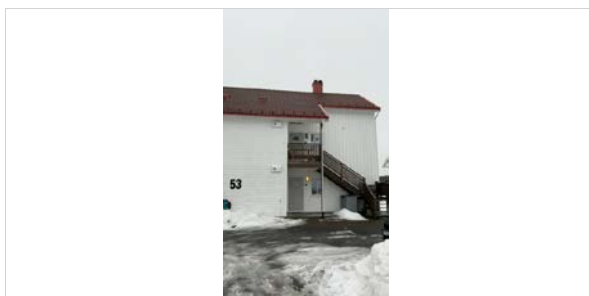
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Iht. ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normalt god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



Nedløp og beslag

Hvite lakkerte takrenner og nedløp
Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigetrinn, luftehatt og heldekkende pipebeslag.



Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.
Vegger er kled med stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset kledning på boder.

Basert på visuell vurdering fremstår kledningen som normalt vedlikeholdt, uten registrerte avvik av betydning på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av A-Takstoler. Med innredet loftsrom som inspeksjon av konstruksjonen umulig.

Besiktigelsen har vært begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige flater. Ved befaringsdag ble det ikke registrert synlige symptomer på svikt, nedbøyninger eller fukt- eller kondensrelaterte forhold ved innvendig himling.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevindu med 2-lags glass. Utvendig foring av aluminium. Vannbrett av tre. Noe flass av maling på vannbrettene på flere vinduer.

Ved funksjonstest av vinduer som kunne åpnes ble det ikke registrert nevneverdige avvik.

Normal aldersslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

TG 1 gis da det ikke ble registrert avvik utover normal slitasjegrad.



Vinduer er funksjonstestet, og åpner og lukker fint.



TG 1 Dører

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass.
Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.
Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Generelt har ytterdørene normal slitasje, og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.



Hovedytterdør

Tilstandsrapport



Boddør



Inngangsparti



Balkongdør



Balkong

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti fremstår som en liten balkong med overbygget tak.
Balkong med lite takutstikk over døren.

Konstruksjonene er oppført i tre med søyler, drager, bjelkelag, terrassebord og rekkverk. Det er et tettesjikt under terrassebordene slik at terrasse og inngangsparti for etasjen under har tett tak.

Bygningsdelene fremstår ved visuell befarings i normal god stand, uten registrerte avvik av betydning.



Balkong

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp med vanger og rekkverk av tre med trinn av stål.
Gjør oppmerksom på at det er ikke håndløper på vegg.



Inngangsparti



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

1- stav laminat på gulv.
Slette malte plater på vegger.
Slette malte plater i innvendig tak i hovedetasjen. MDF panel i innvendig tak på loft.

Mindre riss i plateskjøter over vindu er registrert. Dette er resultat av normal bevegelse i trehus.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Riss i plateskjøt over vindu i stue



Riss i plateskjøt over vindu i trappa



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av tre med brann-og/ lydsjille mellom boenheter.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1



Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken.

Tilstandsrapport



Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn tilkoblet 2 løps murt leca pipe med pusset overflate. sotluke.

Overflater på pipe er i god stand. Henviser ellers til rapport fra brann- og feiervesen. (Tilsynsrapport uten avvik)



Sotluke



Avstand til brennbart materiale fra ovn



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av hvitmalt furu.

Trappen fremstod ved befarings i god stand. Det må påregnes normal bruksslitasje, herunder mindre merker i overflater, samt forekomst av trinnlyd og noe knirk, hvilket er vanlig for trapper utført i tre.

Det er ikke håndløper på vegg.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Formpressede lettdører og profilerte tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, en dør som tar litt i karmen på loftet ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.



Dør til soverom på loft tar litt i karmen i venstre hjørne sett fra loftstue.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kombinert bad og vaskerom med flislagte vegger og gulv. Innvendig tak er slette hvitmalt plate.

Rommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjhjørne, baderomsinnredning med nedfelt vask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Skyvedører som skiller bad og vaskeromsdelen.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 2010-2017 (TEK10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger.
Innvendig tak er av hvite malte plater.

Overflater fremstår i god stand. Normal slitasje må forventes ut i fra alder.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv. Med elektriske varmekabler.
Overflater fremstår i god stand. Normal slitasje må forventes ut i fra alder.

Det er målt 25mm fall fra dørterskel til slukrist i dusjonen. Dvs lekkasjesikring er ivaretatt.



Måler 66mm på slukrist i dusj



Måler 52 mm på slukrist ved vaskemaskiner



Utgangspunkt for måling på slukrist i dusj. Måler 40mm på flis ved dørterskel



Utgangspunkt for måling på slukrist ved vaskemaskin. Måler 28mm på flis ved terskel.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har plastsluk med stålrisk

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.

Tilstandsrapport



Sulk ved vaskemaskin



Sluk under vask.



Sluk i dusj.



Sluker

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med skuffer og nedfelt servant.

Innredning og utsyr fremstod i hovedsak med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.



Opplegg for vaskemaskin.



Innredning med skuffer og nedfelt vask.



Gulvmontert toalett

Tilstandsrapport



Dusjdører

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har avtrekk fra ventilasjonsanlegg. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluftspalte ved dør er tilstrekkelig.



Luftespalte under dør for tilluft.



Funksjonstestet avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er tatt på soverom gjennom garderobeskap mot våtsonen. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking gjennom garderobeskap på soverom mot våtsonen/ dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte/ fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp og kjøl/frysenskap.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.



Fukt søk ved bruk av indikasjon foran oppvaskmaskin. Uten å avdekke unormale forhold.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte fint på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Funksjonstest av avtrekksvifte



SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, Slette malte plater på vegg og panel i innvendig tak.

Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med skuffer og nedsenket servant.

Rommet har tilfredsstillende avtrekk via balansert ventilasjon og tilluft via luftespalte under dør.



Toalettrom



Toalettrom



Lekkasjesikring med føler inn i innebygget sistene for vegghengt toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørøpplaget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelersskap plassert i bad/vaskerom. Fordelersskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet fremstår med fagmessig utført.



Stoppekran i fordelerskap.



Avrenning for lekkasjevann fra fordelerskap.



Vannfordelerskap ved siden av tørketrommel.

1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask



Avløpsrør under kjøkkenvask



Avløpsrør under servant på bad

1 TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fungerte tilsynelatende OK på befaringsdagen.

Selger opplyser at sameiet har serviceavtale med ventilasjonsfirma, som utfører service og skifting av filter. Selger har fremlagt dokumentasjon på siste service utført i mai 2025.



Ventilasjonsaggregat i bod

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Varmepumpen er montert i 2024. Kvittering er fremlagt av selger.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l



Varmepumpe

! TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra byggeår plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.



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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Byggeår

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

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Agder el. instalsajon

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Sikringsskap i bod



Kursfortegnelse

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Åpning mellom vegg og trappevange utvendig. Manglende håndløper på vegg på utvendig og innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Håndløper bør monteres for å tilfredstille krav til håndløper.



Røykvarslere. Funksjonstestet. OK.

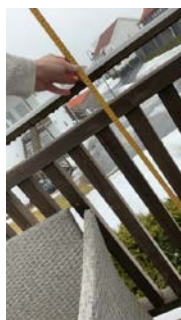
Tilstandsrapport



Pulverapparat. Mangler datostempling



Høyde rekkverk innvendig. OK



Høyde rekkverk utvendig. OK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

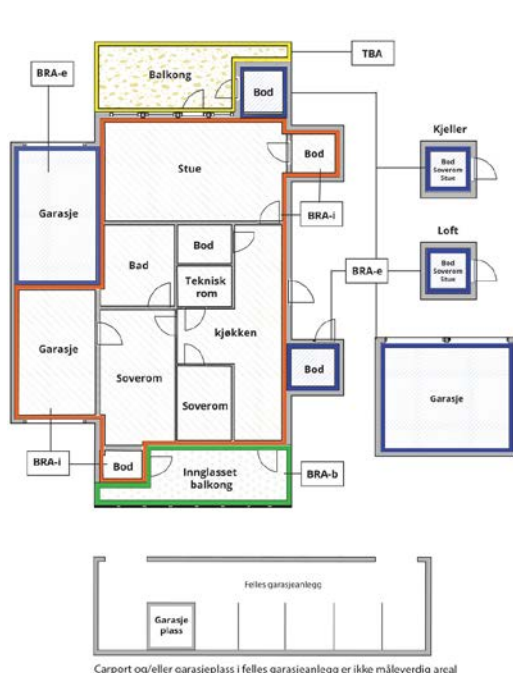
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63	5		68	11
Loft	40			40	
SUM	103	5			11
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, stue/kjøkken, hall m/trapp	Bod	
Loft	Bod, toalettrom, soverom, soverom 2, stue m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ref. plantenging 2. etg. Åpning mellom trapperom og entre, samt åpning mellom entre og stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert varmepumpe i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	781		11	2938.1 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Bringebærveien 53 D, 4824 BJORBEKK

Hjemmelshaver

Julie Christine Merkesdal

Forretningsfører

BOSØR/ Sameiet
Nygårdsskauen 11

Organisasjonsnr

916571704

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF				
Kommentar				
Bygningsmasse er forsikret av sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Opplysninger gitt av eier på telefon.	Gjennomgått		Nei
Kvittering for varmepumpe	27.02.2026	Kvittering for varmepumpe fra ACSenteret AS montert i 2024	Gjennomgått		Nei
Faktura for service og reparasjon på ventilasjon	25.02.2026	Faktura fra ATI elektro AS for service/ rens av ventilasjon samt utbedring av feil.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport fra feier.	25.02.2026	Tilsynsrapport uten avvik	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Julie Christine Merkesdal

Boligen

Bringebærveien 53D

4824 Bjorbekk

4203-436/781/0/11

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? 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 vanninntrengning 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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ATI-klima

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny rotormotor på ventilasjonsanlegget

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Arealmåling

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.



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.:	436	Bnr.:	781	Fnr.:		Snr.:	11
Adresse:	Bringebærveien 53D, 4824 Bjorbekk					Dato:	03.03.26 HT
Beregnet areal:	2938,1 m ² (felles)						
Bygningstype:	Andre småhus m / 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	2016						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☐ Ja	☒ Nei	Ferdigmelding VA. Finnes ikke i våre arkiv					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

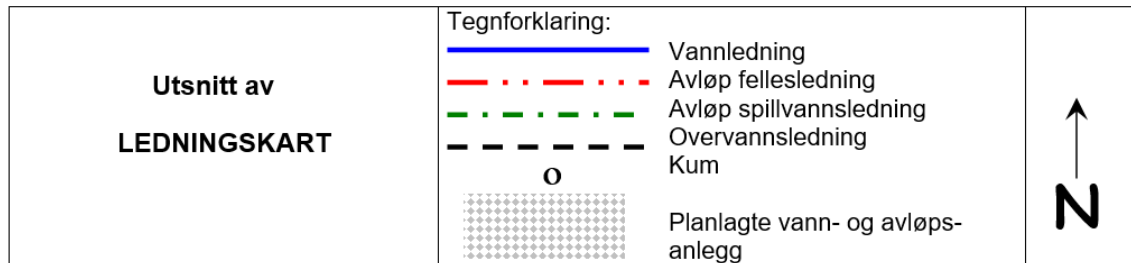
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 11 682,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 670,-

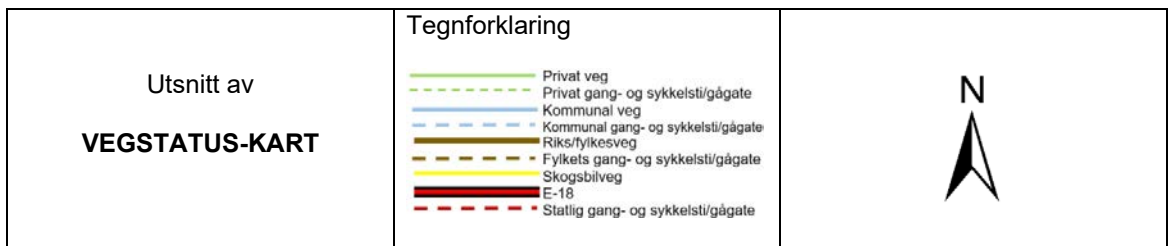
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år. Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen. Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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 985,- pr år.



Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	436	Bruksnr.	781	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Bringebærveien 53D, 4824 BJORBEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 271,93 kr
Sum	3 271,93 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	25%	12 stk	1532.31	1/12	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	1200 liter	25.54	1/12	0 %	2 553,75 kr	638,44 kr
					Sum	4 086,06 kr	1 021,51 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	781	Fnr.:		Seksj. nr.:	11
Adresse:	Bringebærveien 53D, 4824 Bjorbekk					Dato:	25.02.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-25	Nidelvåsen, byggetrinn 5 Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	27.03.2014

Formål:

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒

NEI

☐ JA

Merknader:

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

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

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

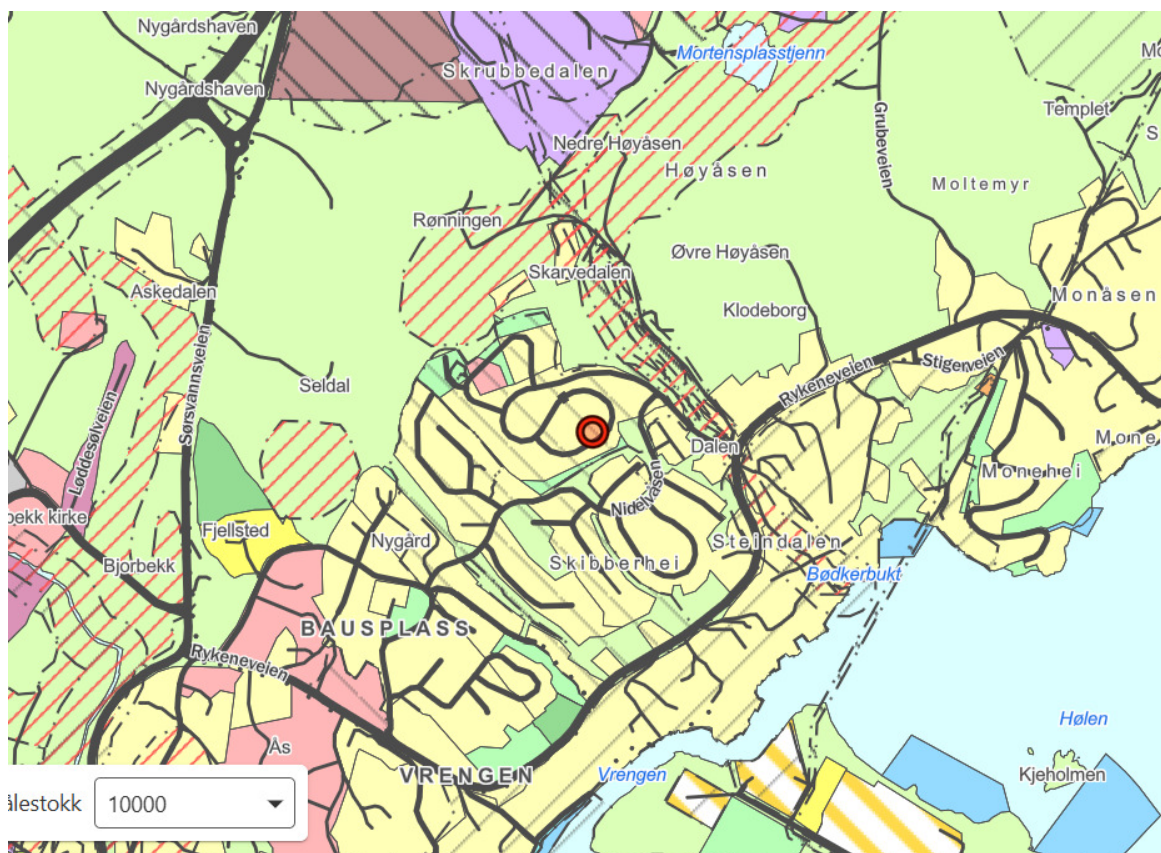


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
---	---

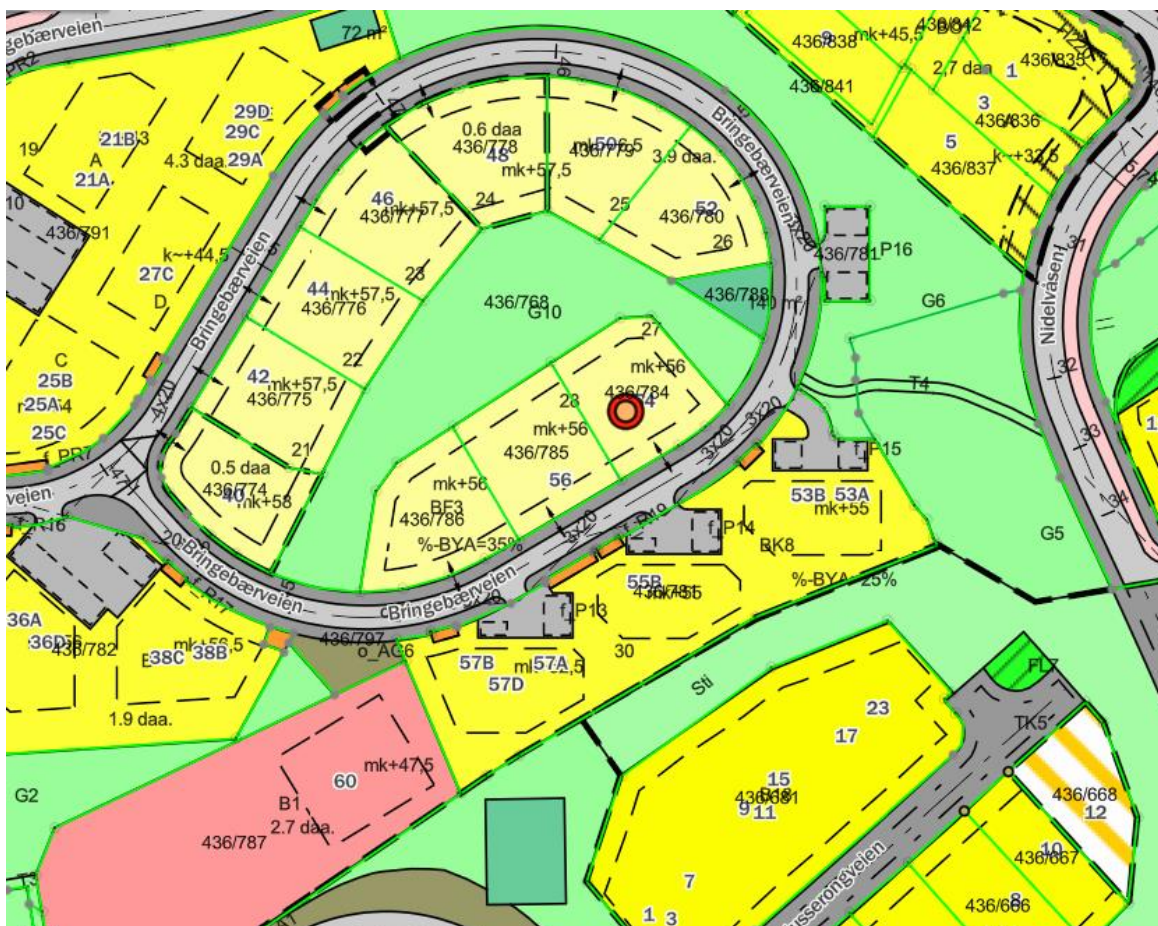


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 436

Bruksnummer: 781

Festenummer:

Seksjonsnummer: 11

Utskriftsdato / klokkeslett: 03.03.2026 kl. 12:21

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Seksjon		
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	10.12.2015		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Sameiebrøk:	1 / 12 i matrikkelenhet 436 / 781		
Formål seksjon:	Boligseksjon		

Eierforhold					
Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		141292	MERKESDAL JULIE CHRISTINE		BRINGEBÆRVEIEN 53 D 4824 BJORBEKK
Andel					
1 / 1					

Eiere registrert hos Skatteetaten					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Eier registrert hos Skatteetaten		141292	MERKESDAL JULIE CHRISTINE		BRINGEBÆRVEIEN 53 D 4824 BJORBEKK
Andel					

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 436/781		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 436/781/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/781/0/12		

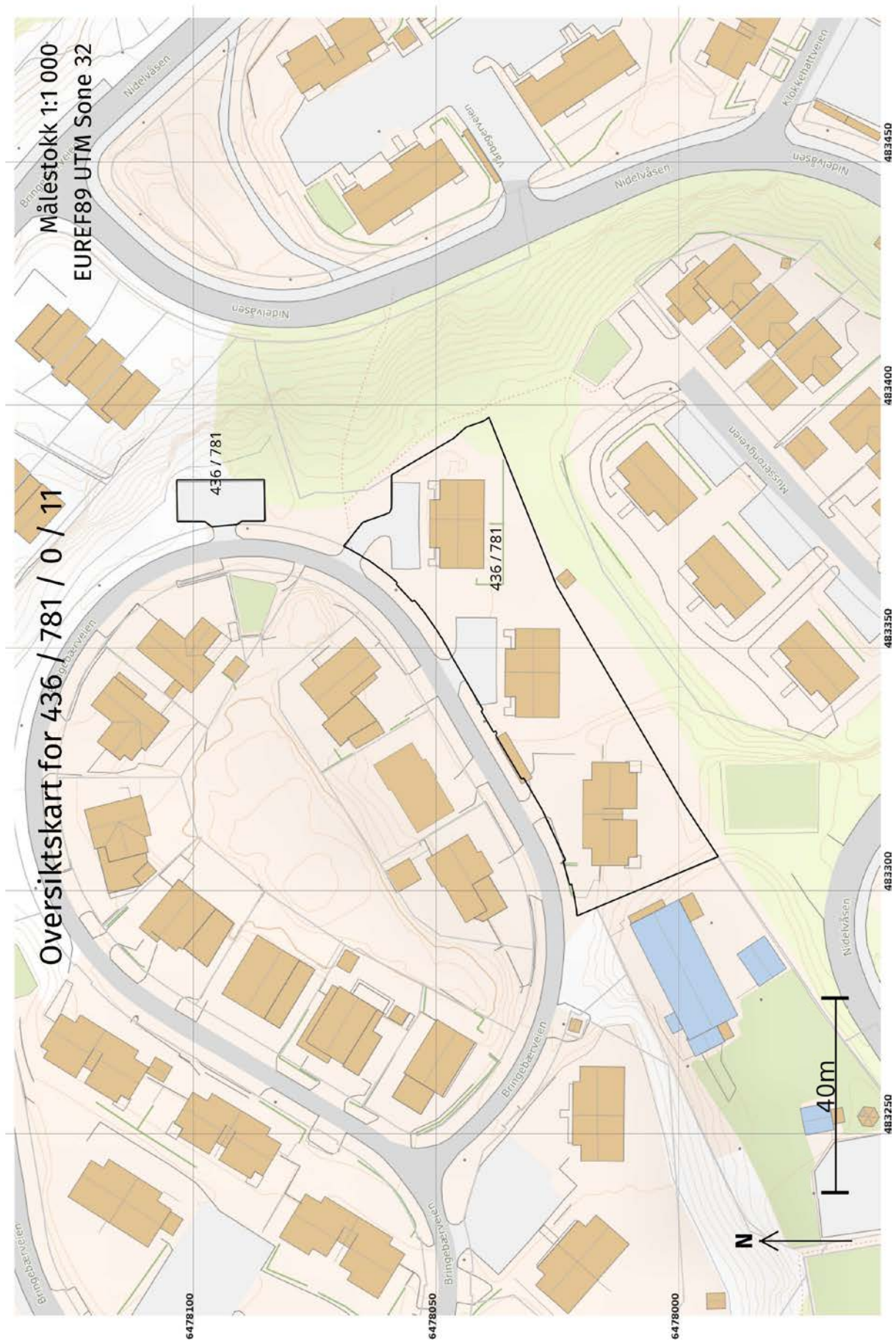
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Endret dato	Dato
	Annen referanse			
Seksjonering	04.12.2015	Tinglyst	15.12.2015	0906ano 04.12.2015
Seksjonering	2015/8610	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Etablert/Endret	0906 - 436/781	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/1	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/2	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/3	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/4	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/5	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/6	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/7	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/8	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/9	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/10	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/11	
		Etablert/Endret	0906 - 436/781/0/12	

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 495 195	Bebygd areal:	97	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	174	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse: 15.04.2015
	Nord: 6478044 Øst: 483371	Bruksareal totalt:	174		vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	kloakk	Ferdigattest: 25.01.2016
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		Nei	
Bygningsstatus:	Ferdigattest					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	38	0	38	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
H02	1	68	0	68	0	0	0				
H01	1	68	0	68	0	0	0				
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom			
48896 Bringebærveien 53 D		H0201			Bolig		100	6	1	2	436/781/0/11
Kontaktpersoner											
Rolle	Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse				
Tiltakshaver	BYGGMESTER ASLE THORSEN AS										



ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Nidelvåsen, byggetrinn 5

Arkivsak: 2012/7227
Arkivkode: 09062012-25

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.03.2014, PS 14/45
Plankartets dato: 23.10.2013, sist revidert 06.05.2021

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.10.2014, sak 2014/8598
Kort beskrivelse: Legge til rette for større fleksibilitet mht. plassering av bygninger på tomten.

Mindre endring, administrativt vedtak: 02.12.2015, sak 2015/7361
Kort beskrivelse: Samle område f_PR9 for post og renovasjon til motsatt sida av veien.

Mindre endring, administrativt vedtak: 21.06.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av byggegrensen på område BK3.

Mindre endring, administrativt vedtak: 26.09.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av bestemmelsenes pkt. 3.1 slik at det kan oppføres garasje på BF1.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.06.2018, sak 18/8975
Kort beskrivelse: Flyttet atkomstpil til tomt 20.

Mindre endring, vedtak i kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 18/18136
Kort beskrivelse: Justert atkomstpil til tomt 24 i område BF2.

Mindre endring, administrativt vedtak: 06.04.2020, sak 19/13331
Kort beskrivelse: Endret område BK1 - BK2 fra konsentrert småhusbebyggelse til boligbebyggelse (BO1 - BO2) og endret antall boenheter. Tatt ut områder for renovasjon og plasser innenfor disse områdene. Flyttet lekeplass f_L1. Tilhørende justering av bestemmelsene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2021, sak 21/12501
Kort beskrivelse: Justert byggegrensen innenfor del av område BO2.

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, BO1 – BO2
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3 – BK8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R8 – f_R23
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1 – o_TR2
- Lekeplass, f_L1 – f_L5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K7
- Fortau, o_F1 – o_F3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A21
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG7
- Parkeringsplasser, f_P5, f_P7 – f_P17

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G10
- Turveg, T1 – T4
- Friområde, o_FO1

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksområder, LA1 – LA4

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Faresone ((Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Høyspentkabel, H370_1
- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Frisikt, H140_1 – H140_5
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Gul sone, H220_1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1

Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige vegen. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport. Se også pkt. 3.01.

Garasje/carport og frittliggende boder/uthus skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.2

For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF3 skal det være minimum 2 p- plasser på egen tomt.

For boligbebyggelse i områdene BO1 – BO2 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK3 – BK8 skal det være minimum 1,5 p- plasser pr. boenhet. Parkering for BK3 – BK8 løses på felles parkeringsplasser f_P5 og f_P7 – f_P17.

2.3

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %BYA gjelder for hver tomt.

2.4

Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet.

Kotehøyde (k) på overkant gulv i nederste etasje for hver bolig innenfor byggegrense er påført

plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.

2.5

Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 30 – 35 grader. Det tillates kun takstein på bygninger i planområdet. Takstein skal være teglørde.

2.6

Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

2.7

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1

BF1 – BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.

Innenfor området BF1 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 8,0 meter.

Innenfor områdene BF2 – BF3 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Det kan oppføres garasje på tomtene innenfor områdene BF1 – BF3. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse.

3.2

BK3 – BK8 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse.

Det tillates oppført 4- mannsboliger.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

3.3

BO1 – BO2 er regulert til privat område for boligbebyggelse.

Det tillates oppført eneboliger, to-mannsboliger og/eller eneboliger i kjede innenfor områdene.

Minste antall boenheter innenfor område BO1 er 4.

Minste antall boenheter innenfor område BO2 er 10.

Det kan oppføres garasjer/carporter innenfor områdene BO1- BO2. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjer/carporter kan bygges sammen med bolig.

Alle boenheter innenfor BO1 skal ha atkomst til felles lekeplass f_L1 over BO1.

Innenfor område BO2 tillates åpen parkeringsplass plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfalkant offentlig veg.

Innenfor BO1 – BO2 tillates det oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Takstein kan være teglrøde, grå eller svarte, men skal være ens innenfor hvert område.

3.4

B1 er regulert til privat område for barnehage.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Barnehagens utendørs lekeområder skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

3.5

f_PR1 – f_PR9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp legger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.6), lekeplasser (se pkt. 3.8), parkeringsplasser (se pkt. 4.07) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomtenr.	Bygg	Post/ renovasjon	Renovasjon	Lekeplasser	Parkeringsplasser
1	A	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
	B	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
2	A	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	B	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	C	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	D	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	E	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
3-5		f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
6-7		f_PR3	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
8-10		f_PR5	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
11-14		f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
15		f_PR5	f_R8	f_L4	f_P7
16	A	f_PR5	f_R9	f_L4	f_P8
	B	f_PR5	f_R10	f_L4	f_P8
	C	f_PR5	f_R23	f_L4	f_P17 og f_P8
17	A	f_PR6	f_R13	f_L4	f_P9
	B	f_PR6	f_R14	f_L4	f_P9
18	A	f_PR7	f_R16	f_L5	f_P12
	B	f_PR7	f_R17	f_L5	f_P12
19	A	f_PR2	f_R11	f_L2	f_P10
	B	f_PR6	f_R12	f_L2	f_P10
	C	f_PR7	f_R15	f_L2	f_P10 og f_P11
	D	f_PR2	f_R22	f_L2	f_P10
	E	f_PR2	f_R21	f_L2	f_P10

20-21		f_PR7	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
22-26		f_PR9	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
27-29		f_PR8	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
30	A	f_PR8	f_R18	f_L5	f_P13 og f_P16
	B	f_PR8	f_R19	f_L5	f_P14 og f_P16
	C	f_PR8	f_R20	f_L5	f_P15 og f_P16

3.6

f_R8 - f_R23 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

3.7

o_TR1 – o_TR2 er regulert til offentlige områder for trafo.

3.8

f_L1 – f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med tre lekeredskaper og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1

o_K1 – o_K7 er regulert til offentlige områder for kjøreveg. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.2

Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.

Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra atkomstpil for avkjørselspiller på område BO2. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

4.3

o_F1 – o_F3 er regulert til offentlige områder for fortau. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.4

o_A1 – o_A21 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.5

o_AG1 – o_AG7 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.6

f_P5 og f_P7 – f_P17 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.04 ovenfor. 4 av parkeringsplassene innenfor område f_P8 skal nyttes som gjesteparkering for områdene BK1 – BK8. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1

G1 – G10 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Områdene G1 – G8 og G10 skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder langs jordbruksareal skal bestå.

Område G9 skal nyttes som akebakke og skal ryddes for vegetasjon. Det tillates enkel planering av bakken.

Det tillates oppført en sittebenk i område G10.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

5.2

T1 – T4 er regulert til privat område for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn turvegene skal tilpasses slik at gangstiene får en hensiktsmessig utforming.

5.3

o_FO1 er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides til ball-løkke. Ball-løkken skal asfalteres og utstyres med veltesikre mål. Ballløkken skal være på minimum 20x28 meter. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1

LA1 – LA4 er regulert til private landbruksområder.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1

H220_1 er regulert til hensynssone gul støysone. Det er ikke tillatt med bygging av bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen uten at det er tatt tilstrekkelige støyhensyn jf. de til enhver tid gjeldende støykrav.

7.2

H370_1 er regulert til hensynssone høyspentkabel.

7.3

H140_1 - H140_5 er regulert til hensynssone frisiktsone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1

Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.04, 3.05, 3.07, 4.02 og 4.07.

8.2

Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

8.3

Offentlig kjøreveg (o_K3 – o_K6) og offentlig fortau (o_F1 – o_F3) skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte veg og fortau tillates tatt i bruk.

8.4

Frisiktsoner H140-1 – H140_5 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.

8.5

Turvegene i området (T1 – T4) skal være opparbeides og ferdigstilles som følger: T1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles kjøreveg o_K7.

T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles parkeringsplass f_P8. T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K4.

T4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K6.

8.6

Akebakken i området G1 skal være ryddet og planert før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.7

Friområdet o_FO1 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.8

Det skal etableres tilstrekkelige fordrøyningsbasseng for hvert av de tre delnedbørfeltene, jf. planbeskrivelsen. Utbygging innenfor et delnedbørfelt kan ikke finne sted før fordrøyningsbasseng er etablert.

8.9

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygg innenfor hensynssone H220_1.

Arendal, 27.03.2014

Gidske Houge
saksbehandler



Adresse

Bringebærveien 53D, 4824 BJORBEKK

Dato for energimerking

06.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267141

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300495195

Gårdsnummer

436

Bruksnummer

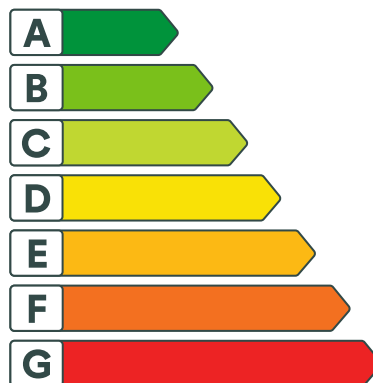
781

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

103,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

103,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

101,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 716 kWh



Bringebærveien 53D, 4824 BJORBEKK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bringebærveien 53D, 4824 BJORBEKK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nygårdsskauen 11
(org. nr. 916 571 704)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 18.11.2015.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nygårdsskauen 11. Sameiet består av 12 boligseksjoner av eiendommen gnr. 436, bnr. 781 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.12.2015.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alt ubebyggt areal er fellesareal, unntatt tilleggsarealene som vist på kart til rekkehusene. Tilleggsareal skal bestå av plen og hekk som skille. Noe annet skal opp på ett sameiermøte. Eier har plikt å vedlikehold dette arealet selv.

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre

sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fra 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

SAMEIET NYGÅRDSSKAUEN 11

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjøledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjøledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:

Matlagning/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

§ 9. Tørring/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

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

Arendal, 16.11.2017

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Nygårdsskauen 11 mandag 26.05.2025 kl. 12:00 - Digitalt møte på "Min side".

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Fredrik Aanonsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Arendal boligbyggelag v/ Thomas Noddeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Petar Rnkovic

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

6 eiere avgav sine stemmer på "Min Side".

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Utvidelse av veranda

Innsendt av Julie Christine Merkesdal i Bringebærveien 53D:

Jeg søkte tidligere om utvidelse av min veranda som ble godkjent, etter litt mer planlegging har jeg funnet ut at den må endres på grunn av reguleringsplaner for området. Utvidelsen i omkrets vil være lik, men litt annerledes ift hvilken retning den går.

Jeg ønsker å utvide min veranda i Bringebærveien 53D. Utvidelsen vil forlenge den siden som er mot de røde bygningene på den andre siden av oss og mot parkeringsplassen. Utvidelsen vil nå være 1,3 m mot parkeringsplassen til 55 og 1,3 meter utover mot hekken og de røde

bygningene på den andre siden av oss. Tegningene er vedlagt under for å vise hvordan det vil se ut.

Utvidelsen vil påvirke de som bor direkte under meg, noen fordeler for de som bor under meg er at det vil være økt beskyttelse mot vær. Dere vil få ekstra beskyttelse mot regn, snø og annet vær. Dette kan være spesielt nyttig for å holde terrassen deres tørr og ren. Samt minske nødvendighetene for vedlikehold. Forbedret beskyttelse mot elementene med redusert slitasje på møbler. Terrassemøbler vil være bedre beskyttet mot vær og vind, noe som kan forlenge levetiden deres. En overbygd terrasse kan redusere lyden av regn som treffer terrassen, noe som kan skape en roligere atmosfære inne.

En annen fordel er den økte eiendomsverdien det vil kunne medføre. En utvidelse kan øke den samlede verdien av eiendommen, noe som kan være fordelaktig for alle beboere. Som følge av min utvidelse er det naturlig at det vil gi større tak for de under ved ønske om å utvide terrassen nedenfor, samt utvide den videre mot venstre side. Dette vil være veldig fordelaktig for de under, med større område å bruke enn det brukes i dag. En utvidelse av veranda kan også redusere innsynet fra naboer og samtidig gi mer privatliv.

Ulemper som det kan medføre for de under er at det må bygges tre nye bærebjelker i hagen under, eventuelt flytte de to bærebjelkene som allerede er der lengre ut for et penere estetisk trekk. Utvidelsen kan føre til mindre sollys på terrassen deres. Morgensolen kommer opp på venstre side av terrassen og ettermiddag/kveldssolen er på høyresiden av terrassen. Det vil dermed si at utvidelsen vil ikke påvirke så mye av dette sollyset ettersom det kommer inn fra siden av. En utvidet veranda kan gi mer skygge, noe som kan gjøre terrassen deres mer behagelig å bruke på varme sommerdager.

Se vedlagte tegninger.

Vedtak:

Her stemmer man for eller mot utvidelse av veranda.

Her kom det 4 stemmer for mot 0 stemmer i mot. Saken er derfor enstemmig vedtatt.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		194 400	194 400	194 400
Innbetalt tv og internett		107 580	101 292	109 296
Sum inntekter		301 980	295 692	303 696
Driftskostnader				
Ljnnskostnader	1	9 128	9 128	9 128
j rskontigent boligbyggelag		4 560	3 600	3 600
Forretningsfjrrerhonorar bbl		38 742	35 544	38 743
Tv og internett utgifter		107 919	101 247	109 296
Forsikring		37 752	34 073	37 753
Vedlikehold	2	44 013	12 880	71 000
Andre driftskostnader	3	8 848	2 983	39 176
Sum driftskostnader		250 962	199 454	308 696
Driftsresultat		51 018	96 238	-5 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		12 443	7 777	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-12 443	-7 777	-5 000
j rsresultat		63 461	104 015	0
Overfjrt opptjent egenkapital		63 461	104 015	0
Sum disponert		63 461	104 015	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 059
Andre fordringer		76 640	63 850
Innest ³ ende p ³ driftskonto		344 936	278 338
Sum omløpsmidler		421 576	344 247
SUM EIENDELER		421 576	344 247

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	369 930	306 469
Sum egenkapital		369 930	306 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	26
Leverandørgjeld		49 366	37 752
Annen kortsiktig gjeld		2 280	0
Sum kortsiktig gjeld		51 646	37 778
Sum gjeld		51 646	37 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		421 576	344 247

Sameiet Nyg³ rdsskauen 11

Arendal 06.02.25

Fredrik Aanonsen
Styreleder

Petar Rnkovic
Styremedlem

Julie Christine Merkesdal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets ³rsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for sm³ foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og ³rsregnskapet dette ³ret er satt opp under denne forutsetningen. Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette brjr sjekkes nJ rmere ved kjrp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebJ rer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter. P³ denne siden presenteres sameiets tilhJrende noter.

Note 1 - Ljnnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	8 000	8 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 128	1 128
Sum	9 128	9 128

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	20 625	6 741
6602 Vedlikehold Elektro	23 388	6 139
Sum	44 013	12 880

Sameierne er forpliktet til dekke lypende vedlikehold ved ekstra innbetaling n³ r vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7720 j rsmjte	6 000	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 848	2 983
Sum	8 848	2 983

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	306 469	202 454
j rets resultat	63 461	104 015
Sum egenkapital 31.12	369 930	306 469

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nygårdsskauen 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nygårdsskauen 11

Styreleder	Fredrik Aanonsen (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Julie Christine Merkesdal (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Petar Rnkovic (sign.)	06.02.2025

Resultatrapport klient 1165 Sameiet Nygårdsskauen 11

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter				
Inndekning av felleskostnader	194 400	194 400	194 400	194 400
Innbetalt kabel TV/Internett	118 032	107 580	113 315	124 700
Salgsinntekter	0	0	2 053	2 140
Sum inntekter	312 432	301 980	309 768	321 240
Driftskostnader				
Styrehonorar	9 000	8 000	8 000	9 000
Forretningsførerhonorar	41 064	38 742	41 063	42 800
Rådgivningstjenester	0	0	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag	4 560	4 560	4 560	3 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	1 269	1 128	1 128	1 269
Vedlikehold/serviceavtaler	106 950	44 013	81 000	82 000
Kabel-tv/Internett	118 095	107 919	113 315	124 700
Forsikring	49 366	37 752	49 381	51 933
Andre driftsutgifter	8 826	8 848	11 821	10 238
Sum driftskostnader	339 129	250 962	317 768	333 040
Driftsresultat	-26 697	51 018	-8 000	-11 800
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	12 152	12 443	8 000	11 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad	12 152	12 443	8 000	11 800
Årsresultat	-14 545	63 461	0	0
Disponering av resultat				
Overføring til opptjent egenkapital	-14 545	-63 461	0	0
Sum disponering av resultat	-14 545	-63 461	0	0

Nabolagsprofil

Bringebærveien 53D - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	8 min 0.7 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	6 min 3.1 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 211 elever, 10 klasser	9 min 4.4 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	10 min 4.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 5 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

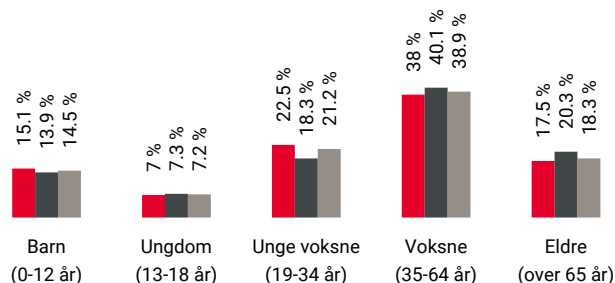
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rannekleiv/Vrengen	2 866	1 367
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	11 min 0.9 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	16 min 1.3 km
Coop Extra Maxis	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



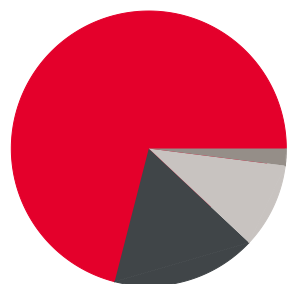
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Bausplass nærmiljøanlegg	14 min	
	Ballspill, sandvolleyball	1.1 km	
	Lauvheia nærmiljøa.balløkke	16 min	
	Ballspill	1.4 km	
	Friskis & Sveltis Arendal	9 min	
	Family Sports Club Arendal	9 min	

Boligmasse



71% enebolig
17% rekkehus
2% blokk
10% annet

«Hyggelig historisk sørlandsbebyggelse beliggende ved Nidelva. Bading, kajakk og båtliv. Fine turområder og gode fiskemuligheter. Sentral beliggenhet i forhold til E18, Stoa og Arendal.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

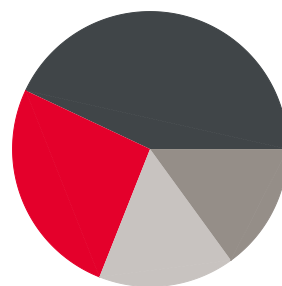
8 min



Apotek 1 Bjorbekk

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



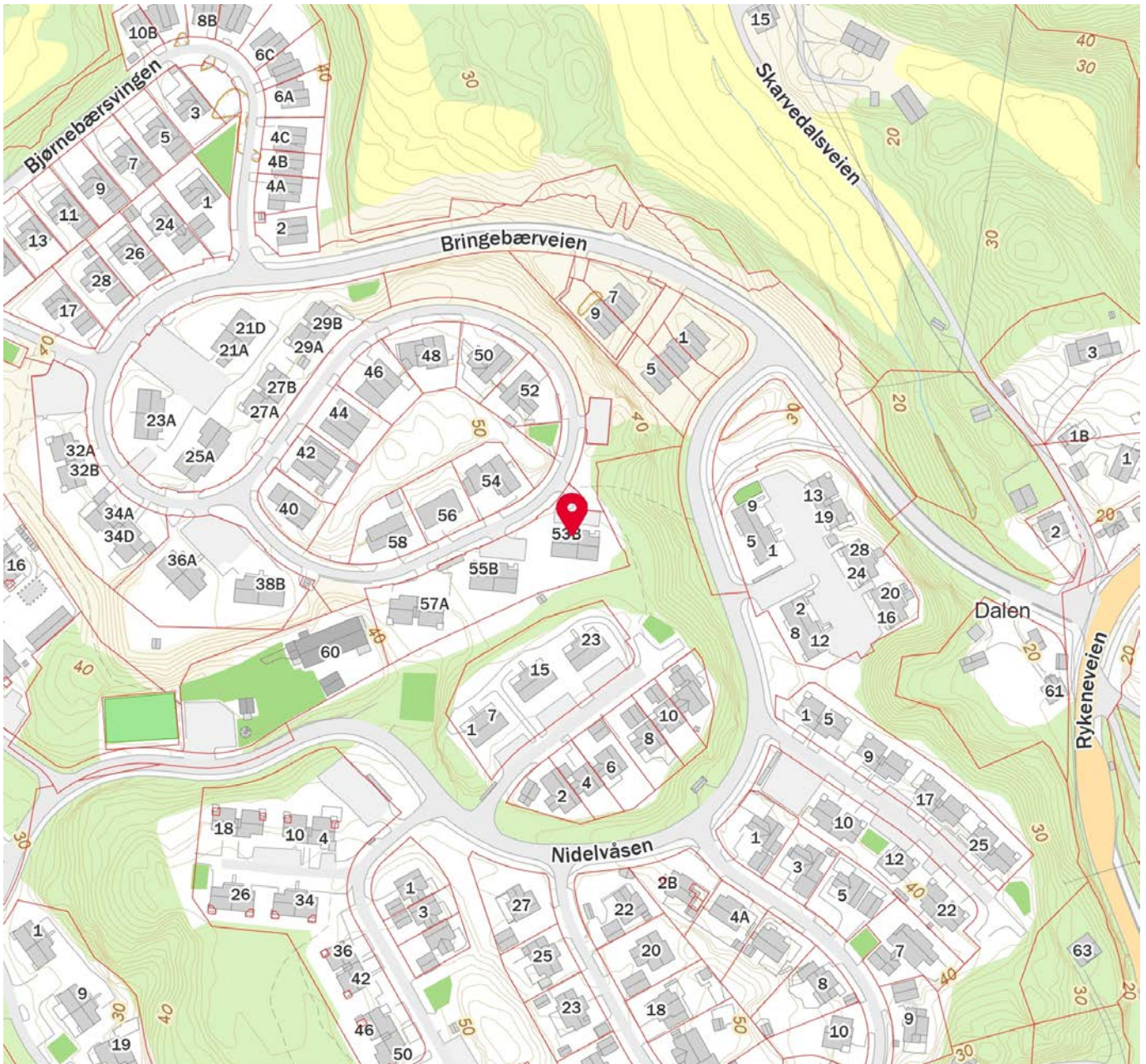
0%

44%

Rannekleiv/Vrengen
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, 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.



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: Bringebærveien 53D
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre