

aktiv.



Steinsoppfaret 44, 4824 BJORBEKK

Nidelvåsen - Flott leilighet med god standard og pent opparbeidet uteområde. Solrikt.



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 2 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 62 964,-
Omkostn.: Kr 64 150,-
Total ink omk.: Kr 2 577 114,-
Felleskostn.: Kr 2 300,-
Selger: Hedvig Mo Berås

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 63/63 kvm
Tomtstr.: 6758.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 719
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1409240346

Velkommen til Steinsoppfaret 44!

Pen leilighet med stor fin uteplass og endebeliggenhet. Leiligheten er meget velholdt og har god planløsning med smakfulle interiørvalg. Flott kjøkken fra Epoq montert i 2022 med alle hvitevarer integrert, flott peisovn, flislagt bad, separat vaskerom og innbydende stue og kjøkken med åpen løsning. Perfekt leilighet for dem som ønsker å bo komfortabelt i et trygt og attraktivt nabolag. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Energiattest	69
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA totalt: 63 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Gang, bod, teknisk rom/vaskerom, bad, soverom, stue / kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet i fellesskap av sameiet.

Tomtestørrelse

6758.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt med pent opparbeidede fellesarealer hvor man har asfaltert parkering, belegningsstein, plen, bed og prydbusker rundt bebyggelsen. Denne leiligheten har stor plattning, plenareal samt hekk som skjermer for innsyn.

Beliggenhet

Nidelvåsen har siden sin spede begynnelse i 2006 blitt et av byens mest populære boligområder, ikke uten grunn. Her har man godt bomiljø, solrik beliggenhet og gangavstand til Kiwi, barnehage, flotte turløyper i Åsbieskogen, Brattåsen, Vrengen m.m. Denne leiligheten ligger solrikt og fint til innerst i blindgate, godt skjermet fra feltets hovedårer og uten gjennomgangstrafikk.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vestover mot Bjorbekk/Rykene. Følg Rykeneveien ta til høyre opp mot Nidelvåsen. Kjør opp bakken til veien deler seg, ta til venstre her og følg veien over toppen. Etter venstresving ned bakken tar man til høyre, deretter hold høyre når veien deler seg. Kjør til enden så ligger leiligheten i 1.etg i innerste bygg.

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Nidelvsåen barnehage samt Alvehetta FUS barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp med hyppige avganger til Arendal sentrum og Grimstad.

Bygningssakkyndig

Ørjan Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Isolerglassvinduer i tre, toppsving- og fastkarmvinduer. Terrassedør i tre med isolerglassfelt. Isolert inngangsdør. Terrasse med impregnerte terrassebord som er beiset og beiset rekkverk av tre. Betonggulv mot grunn med parkettoverflater. Det vises ellers til tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Bytte ut klednings bord og malt sommer 2024

Arbeid utført av I regi av sameie

Installert nytt epok kjøkken sommer 2022 som egeninnsats, det elektriske er utført av tidligere elektriker, ikke samsvarserklæring. Ny dusj våren

2024 som egeninnsats. Nytt ekspansjonskar høsten 2024 utført av varme og bad AS.

Innhold

1.etg: Gang, bod, vaskerom/bod, bad/wc, soverom, stue og kjøkken.

Standard

Meget velholdt leilighet med alt på en flate. Her har man solide materialvalg, god planløsning og fin beliggenhet. Perfekt for førstegangskjøperen eller dem som ønsker innflytningsklar bolig uten behov for oppgraderinger. Et meget lettstelt boalternativ uansett aldersgruppe.

Leiligheten har romslig innbydende gang med parkett på gulv. På høyre side har man bod som har vært benyttet som gjesterom men ikke er bruksendret til dette formål.

Varig opphold i rommet vil derfor regnes som ulovlig.

Leiligheten har videre egen innvendig bod/vaskerom hvor man har god plass til vaskemaskin, hyllesystemer for smart lagring og alt man ikke vil la stå fremme. Videre innover på høyre hånd har man badet. Dette er flislagt på gulv og vegger med dusjhørne og romslig innredning med over og underskap. Hovedsoverommet har medfølgende garderobeskap og ligger skjermet til fra solen slik at rommet har behagelig temperatur ved leggetid. Stue og kjøkken har åpen løsning hvor det i stuen er store fasadevinduer vendt mot egen uteplass. Her har man god plass til alt av møblement. Flott peisovn som varmer godt på de kalde vinterdagene. Kjøkkenet ble byttet ut i 2022 og er fra Epoq. Stilfull og moderne innredning gir muligheter for matglede i mange år fremover. Alle hvitevarer er integrert og følger salget. Balkongdør ut til egen terrasse som er bygd rundt sør og vestside. Her sitter man usjenert og i le.

Flott leilighet med kvaliteter de fleste vil sette pris på. Velkommen!

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i sameiets felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplass til leiligheten.

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold og med utvidet platting samt hage kan er det bare å senke skuldrene.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP0002031997

Energi**Oppvarming**

Strøm og ved.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

Kommunale avgifter

Kr 10 518

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon deles på 4 og denne leilighetens andel for 2024 var kr. 3734,-

Eiendomsskatt

Kr 3 423

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 541 842

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 167 366

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Som eier av leiligheten er man med i et sameie som har sine felles retningslinjer og forpliktelser. Dette kan være slik som rett til å delta på årsmøter, sommerfester, dugnader m.v.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/32

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, tv/internett, forretningsførsel, avsetning til vedlikehold, brøyting på sameiets parkeringsplasser.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 300

Andel Fellesgjeld

Kr 62 964

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.03.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 350

Rentekost. fellesgjeld

Kr 380

Andel fellesformue

Kr 12 129

Andel fellesformue dato

12.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Organisasjonsnummer

894918322

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne­nummer: 60308123688, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 7.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 12.03.2025: 2 014 849
Andel av saldo: 62 964
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2034)
Flytende rente

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillatt sålenge dyreholdet ikke sjenerer de øvrige beboerne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i sameiets velforening.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 719, seksjonsnummer 22 i Arendal kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod har vært benyttet som gjesterom men er anført som bod på byggetegninger og dermed ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 i dokumentet arealplanstatus vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1610r6

Formål: Boligbebyggelse

Plannavn: Nidelvåsen boligområde, del II

Vedtatt i kraft: 17.12.2012

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Se kartutsnitt i figur 1.2 i dokumentet arealplanstatus vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: x NEI

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000 (Prisantydning)

62 964 (Andel av fellesgjeld)

2 512 964 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

62 800 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

64 150 (Omkostninger totalt)

75 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 577 114 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 588 014 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 590 814 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 64 150

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Arendal kommune

Arealplanstatus

Matrikkelbrev

Reguleringsbestemmelser

Energimerking

Opplysninger fra Arendal boligbyggerlag (Regnskap, budskjedd, vedtekter, ordensregler, protokoller)

Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: 2 % av oppnådd salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedsføring: 18750,-

Oppgjørsgebyr: Kr. 4750,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-

Selger bekoster innhenting av opplysninger samt eierskiftegebyr tilknyttet Arendal boligbyggerlag.

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

13.03.2025

































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Steinsoppfaret 44, 4824 BJORBEKK
-  ARENDAL kommune
-  # gnr. 436, bnr. 719, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 19988-1318

Referansenummer: FC1389

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan Hansen



BS Bygningssakkyndig AS 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på bakkeplan beliggende på Nidelvåsen.
Inn- og utvendig fremstår leiligheten i god stand og normalt, godt holdt.
Det vises til kommentarer knyttet til gulvfall på baderomsgulvet.
For øvrig henvises det til å lese rapportens enkelte punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

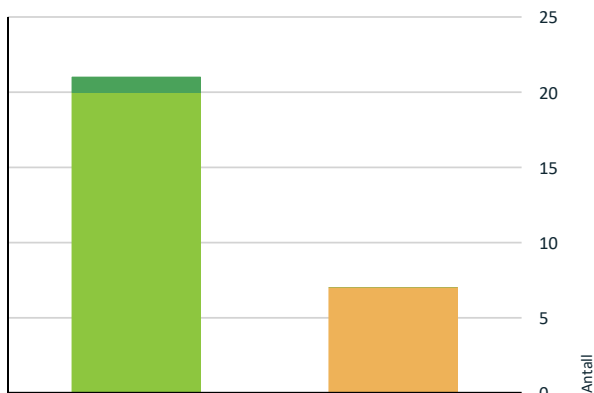
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger er gitt av eier på befaringen.
Boligen var møblert. Det er ikke flyttet på møbler eller utstyr.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)

! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2010

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normalt god standard.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier på befaringen:

- Innvendig malt opp i senere tid.
- Kjøkkeninnredningen ble montert som egeninnsats i 2022.
- Nye dusjvegger montert i 2024 som egeninnsats.
- Nytt ekspansjonskar montert av rørlegger i 2024. Faktura fremvist.
- Pipe og ildsteder er inspisert av det lokale feiervesenet to ganger mens nåværende eier har bebodd leiligheten. Rapporter hos styret i sameiet.
- I regi av sameiet ble utvendige fasader vasket og malt i 2024. Enkelte kledningsbord ble skiftet ved behov.

Eier kjenner ikke til noen feil eller avvik ved leiligheten, ut over normal bruksslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i tre, toppsving- og fastkarmvinduer.

TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglassfelt. Isolert inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregnerte terrassebord som er beiset og beiset rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt løsning med beslag mellom terrassebord og opp bak kledningen for å redusere faren for fuktskader.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Malte panelplater og slette, malte vegger, parkett på gulv.

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fremstår med normale aldersslitasjer.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn med parkettoverflater.
Stikktest av retning på gulver er utført, uten at det er funnet noen vesentlige skjevheter.

1 TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er radonsperre i leiligheten.
I følge radonaktsomhetskartet til Norges Geologiske Undersøkelser ligger eiendommen i radonaktsomhetsklasse "moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentert radonsperre eller fremvist radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales radonmålinger, all den tid dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger ikke foreligger.

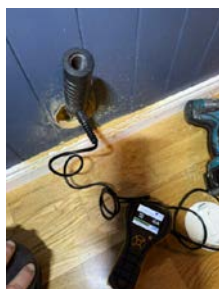
1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe som er pusset og malt. Vedovn/peis montert i stue/kjøkken

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hovedsoverom. . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og himling med slette, malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lagt ny mykfuge mellom vegg og gulv.
Denne mykfugen fremstår som ufagmessig lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: visuelt.

Forslag til tiltak: Riv/nymontering av mykfuge.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

På gulvet er det omlag 1 cm fall fra gulv ved døren til topp sluk. I tillegg er det ca. 1 cm oppkant ved dørterskelen som forutsettes at er vanntett ved døren. Det lokalet fallet rundt sluket i dusjen er begrenset til omlag 4mm. Dette er mindre enn forskriftskravet på 1:50 fall rundt sluket.

Vurdering av avvik:

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

Oppkanten til dusjen er såpass stor at dersom det skulle oppstå en lekkasje på utsiden av dusjen, vil vann renne ut av rommet før det renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig under klemringen i sluket. Membran er fra byggeår. Vær obs på at over halvparten av forventet brukstid på membranen er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med servantskap med nedfelt vask, dusjnisje med glassdører og oppkant, vannklosett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte flater og himling med malte plater.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med belegget med oppkant på belegget opp mot vegg. Fall mot sluket og vanntett oppkant mot dørterskelen.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, 200 liters varmtvannsbereider, sikringskap og fordelerskapet til vannrørene.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er forsert avtrekk og tilluftsspalte under døren.

UNDERETASJE > TEKNISK ROM/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for noen direkte vannbelastninger. Hulltaking blir derfor overflødig.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med over- og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Siden kjøkkenet ble skiftet i 2022 anbefales det komfyrvakt og automatisk lekkasjedeteksjon. (waterguard eller lignende)

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Andre tiltak:

Det anbefales waterguard og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen. Fungerte fint på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sprutdeksel i fordelerskapet og låsemekanismen til fordelerskapet er defekt. Samlestokken er noe løs inne i fordelerskapet, bør festes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bedre innfesting av samlestokken inne i fordelerskapet. Gir etter dersom man stenger/åpner stoppekran f.eks. Anbefaler at luke til fordelerskapet utbedres.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Ventilasjon i vinduer og Flexit skapvifte, forsert avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeåret.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i vegg på vaskerom, 8 kurser i tillegg til hovedsikring og overspenningsvern.

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.

2010

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ukjent

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat nyere enn 10 år og brannalarm i himling.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

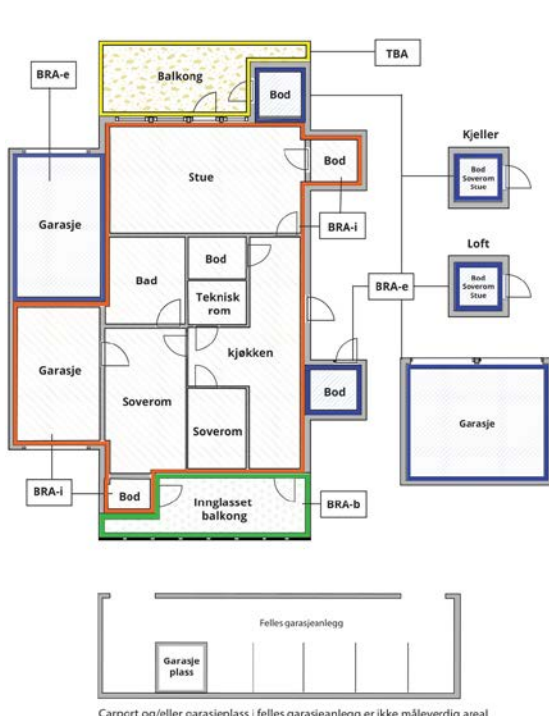
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	63			63	30
SUM	63				30
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad, Teknisk rom/vaskerom, Stue/kjøkken		

Kommentar

TBA er oppgitt omtrentlig.

Det har ikke blitt fremvist tegninger. Rombenevnelser er derfor utført etter bruken av rommene på befaringen.

Rombenevningen er utført uten hensyn til lover og forskrifter.

Det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som legges til grunn for arealberegningene og benevningen av primær/sekundærområder.

Boligen er ikke sjekket opp mot godkjente tegninger i kommunen.

Bod/teknisk rom var innredet som vaskerom. Dette rommet er derfor definert som et p-rom, da bruken av rommet fremsto som vaskerom. Det kan være dette

arealet har vært inntegnet som bod i byggetegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rørlegger har montert ekspansjonstank.

Ellers egeninnsats. Se avsnittet "vedlikehold".

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Hedvig Mo Berås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	719		22	6759 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Steinsoppfaret 44

Hjemmelshaver

Berås Hedvig Mo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Nidelvåsen i Arendal kommune.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

Om tomten

Felleseie tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 040 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC1389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240346	
Selger 1 navn	
Hedvig Mo Berås	
Gateadresse	
Steinsoppfaret 44	
Poststed	Postnr
BJORBEKK	4824
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1409240346

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HMB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Dokumenter

[4625_001.pdf](#)

Document reference: 1409240346

Tilleggs kommentar

Installert nytt epok kjøkken sommer 2022 som egeninnsats, det elektriske er utført av tidligere elektriker, ikke samsvarserklæring. Ny dusj våren 2024 som egeninnsats. Nytt ekspansjonskar høsten 2024 utført av varme og bad AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1409240346

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedvig Mo Berås	fb40967115d4ddc9482d10a d416637b82a8840d9	13.03.2025 18:29:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240346

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

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.:	719	Fnr.:		Snr.:	22
Adresse:	Steinsoppfaret 44, 4824 Bjorbekk					Dato:	26.11.24 HT
Beregnet areal:	6758,6 m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl.						
Tatt i bruk:	2010						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	Ferdigmelding VA				

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

Dersom ledningsnett 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>


Kommunale eiendomsgebyr

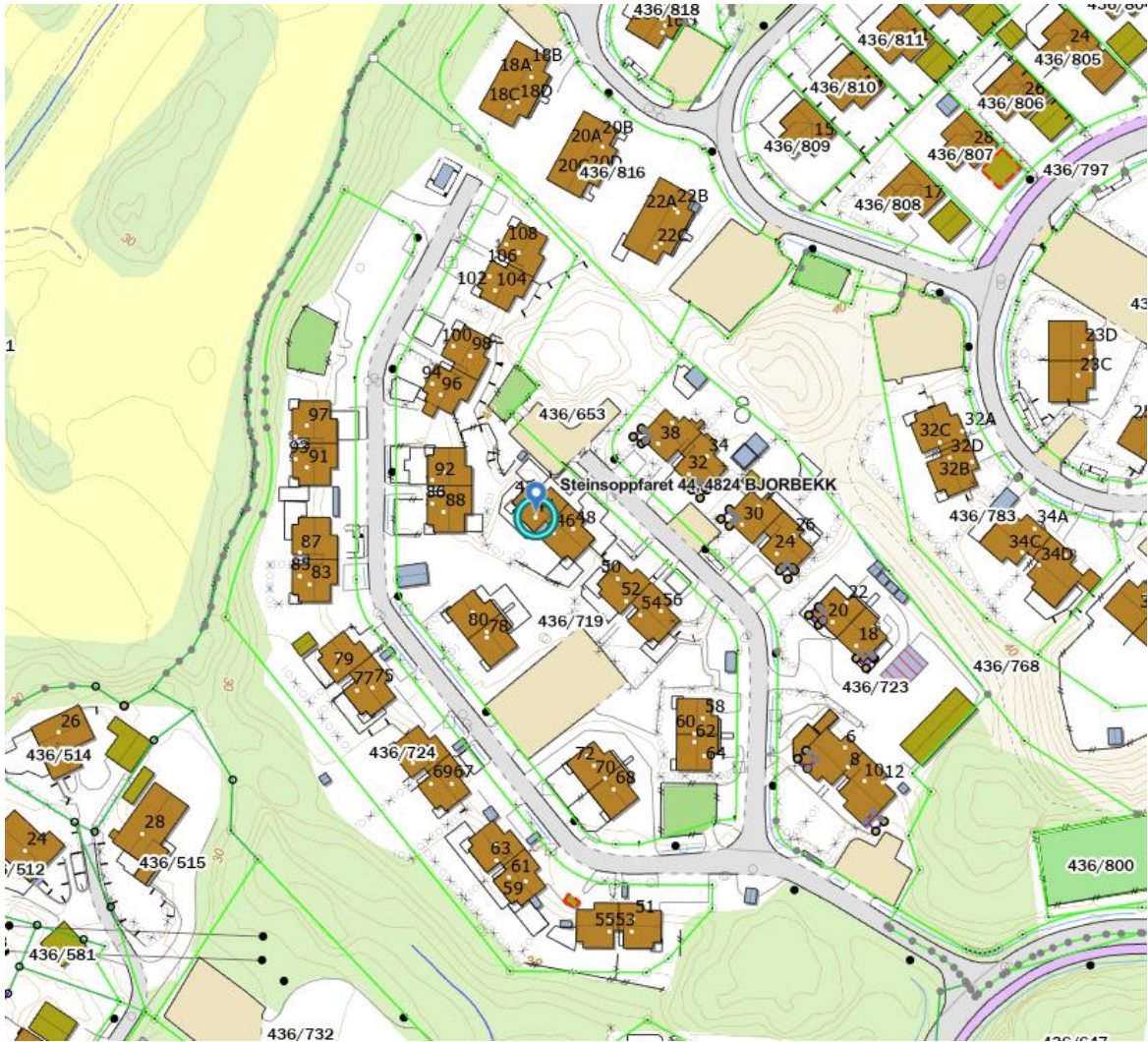
Kommunale eiendomsgebyr for 2024	kr. 13 941,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 423,-

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








For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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.

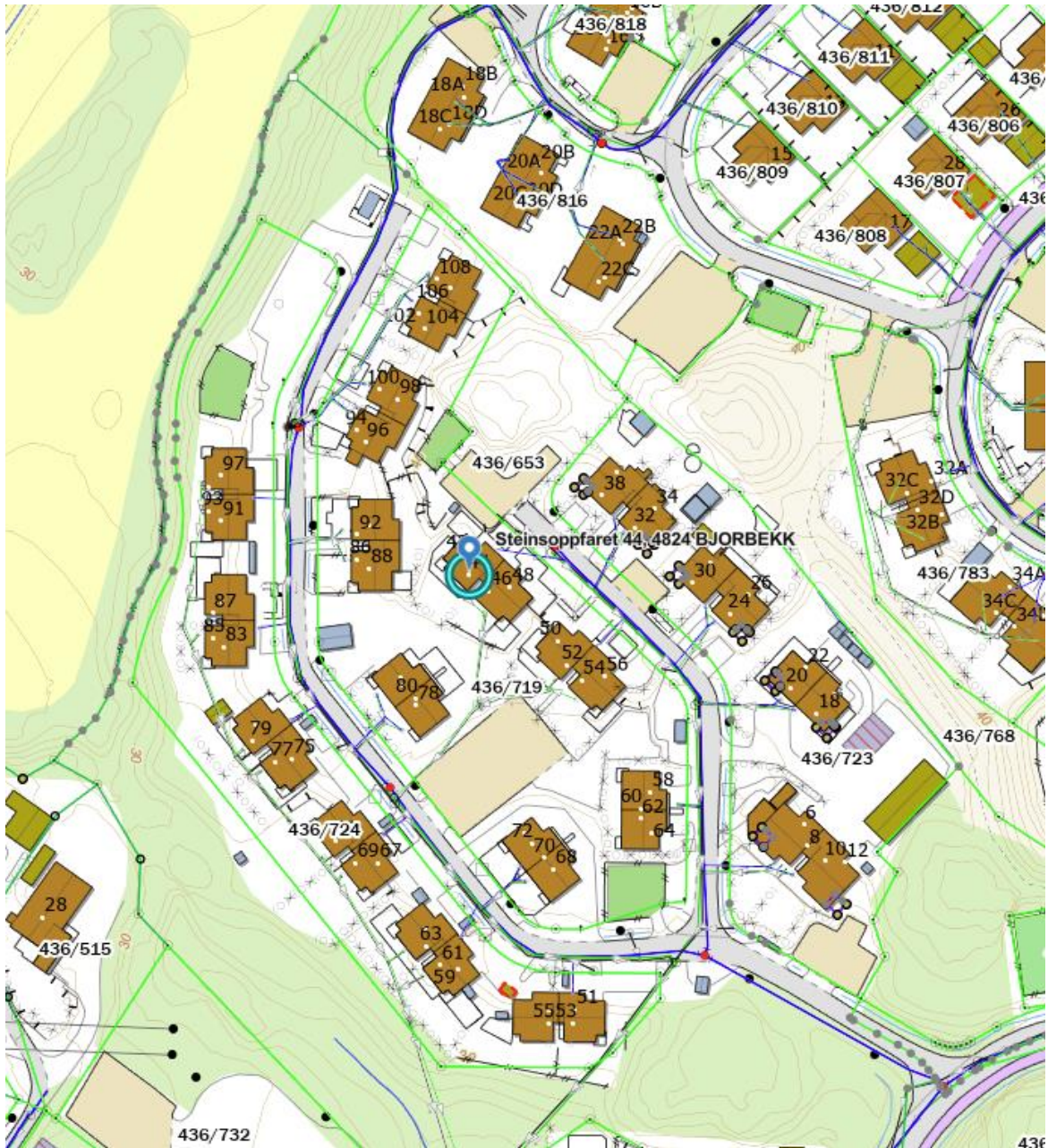
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--










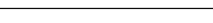


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

<p>Utsnitt av</p> <p>VEGSTATUS-KART</p>	Tegnforklaring:		
		Privat veg	
		Privat gang- og sykkelsti/gågate	
		Kommunal veg	
		Kommunal gang- og sykkelsti/gågate	
		Riks/fylkesveg	
		Fylkets gang- og sykkelsti/gågate	
		Skogsbilveg	
		E-18	
	Statlig gang- og sykkelsti/gågate		



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	719	Fnr.:		Seksj. nr.:	22
Adresse:	Steinsoppfaret 44					Dato:	22.11.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringsone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r6	Nidelvåsen boligområde, del II <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	17.12.2012

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033

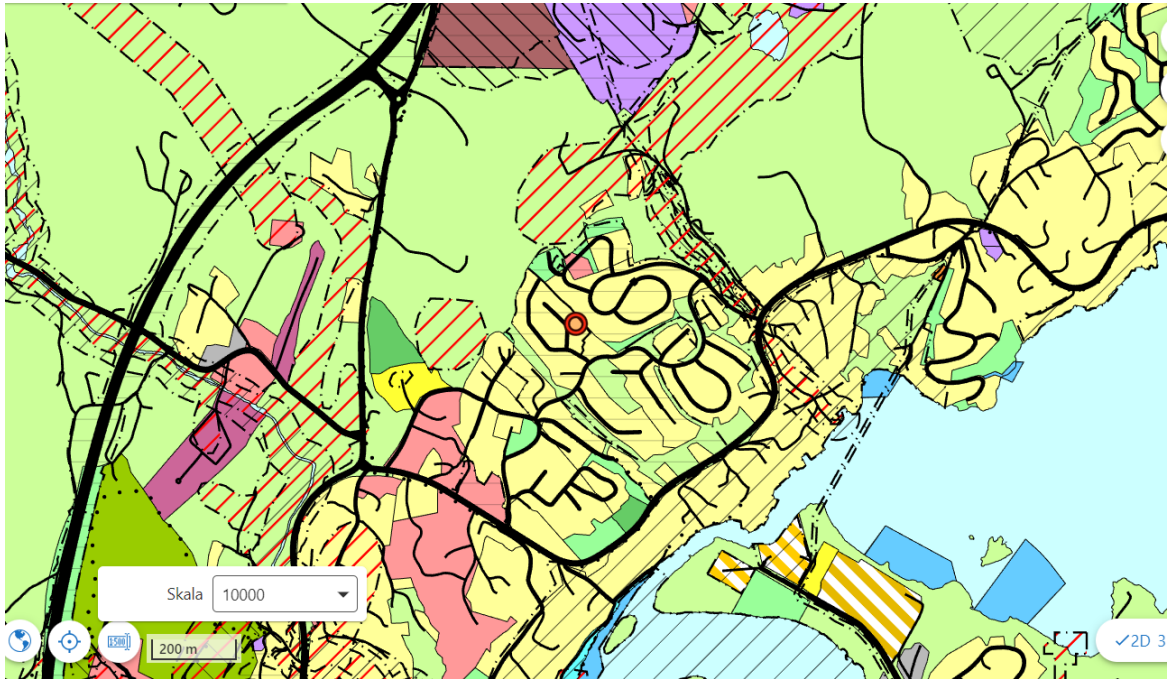


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene
innenfor planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

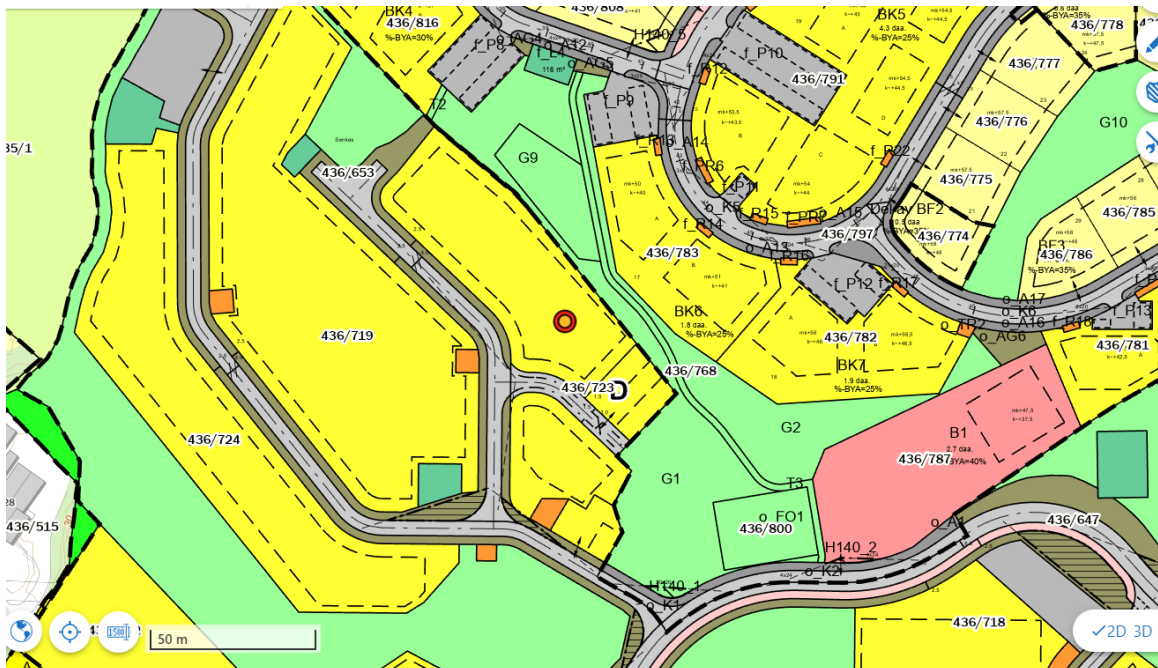


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 436

Bruksnummer: 719

Festenummer:

Seksjonsnummer: 22

Utskriftsdato / klokkeslett: 26.11.2024 kl. 09:48

Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 07.11.2009
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 32 i matrikkelenhet 436 / 719
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle			BERAS HEDVIG MO		Steinsoppfaret 44	1 / 1
Hjemmelsnaver		251002			4824 BJORBEKK	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering					
		Omnummerert til:	4203 - 436/719		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 436/719/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/719/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/18		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/18		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/19		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/19		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/20		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/20		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/21		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/21		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/22		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/22		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/23		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/23		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/24		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/24		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/25		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/25		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/26		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/26		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/27		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/27		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/28		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/28		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/29		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/29		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/30		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/30		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/31		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/31		
		Omnnummerert til:	4203 - 436/719/0/32		
		Omnnummerert fra:	0906 - 436/719/0/32		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Seksjonering	07.11.2009	Rolle	Matrikelenhet		0906mye 07.11.2009
Seksjonering	09/7613	Avgiver	0906 - 436/719		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/1		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/2		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/3		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/4		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/5		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/6		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/7		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/8		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/9		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/10		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/11		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/12		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/13		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/14		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/15		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/16		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/17		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/18		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/19		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/20		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/21		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/22		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/23		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/24		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/25		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/26		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/27		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/28		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/29		0
		Mottaker	0906 - 436/719/0/30		0

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur

Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0906 - 436/719/0/31	0
Mottaker	0906 - 436/719/0/32	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 059 193
Løpnr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6478048 Øst: 483078

Bygningsendingskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming: Elektrisk
 Annen oppvarming

Bebygd areal: 70
Ant. boliger: 2
Datoer:

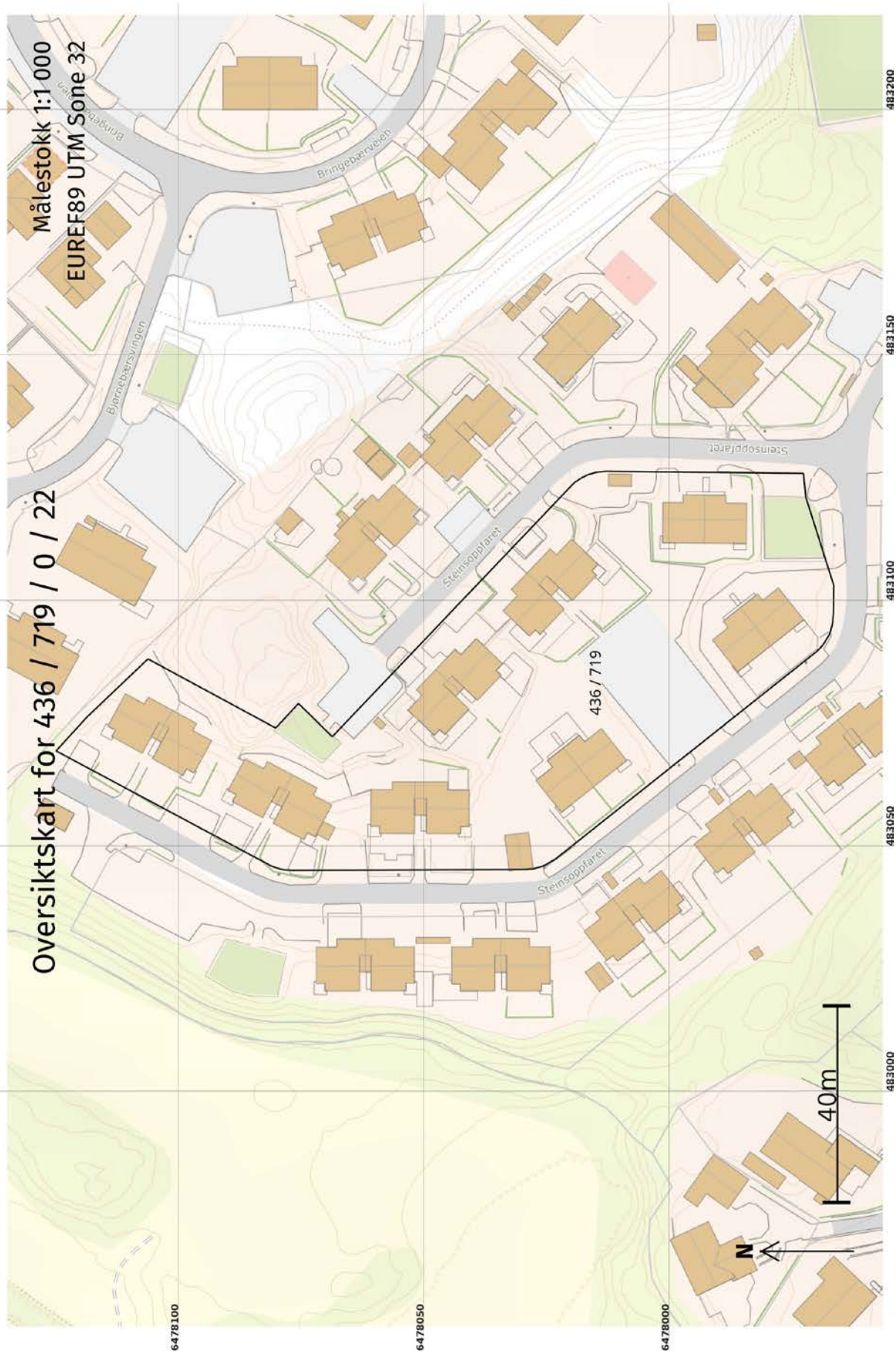
Bruksareal bolig: 158
Ant. etasjer: 3
Rammetillatelse:

Bruksareal annet: 0
Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 158
Avløp: vannverk
Bruttoareal bolig: 0
Offentlig kloakk: Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0
Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0
Ferdigattest: 07.04.2010

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	31	0	31	0	0	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0	0	0
U01	1	65	0	65	0	0	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48891 Steinsoppfaret 44	U0101	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	436/719/0/22

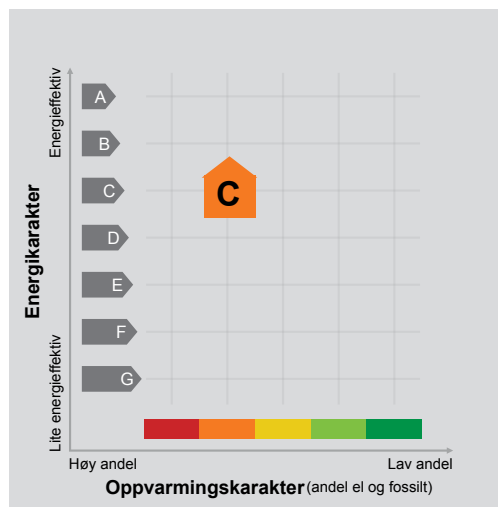
Kontaktpersoner	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ASLE THORSEN AS	Asdal	4824 BJORBEKK



ENERGIATTEST



Adresse	Steinsoppfaret 44
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	436
Bruksnummer	719
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300059193
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91203
Dato	12.03.2025



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

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

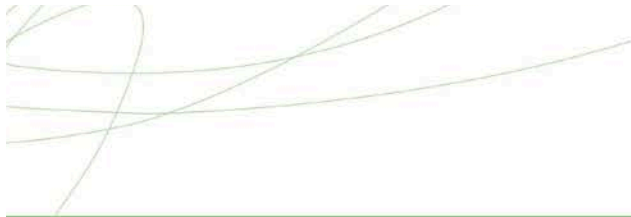
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstating for teknisk ventilasjon

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

ARENDALE KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR NIDELVÅSEN DEL II

Arkivsak: 07/140
Arkivkode: REG 1610r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 28.02.2008, sak 35/08
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 10.07.2007, sist revidert 07.12.2012

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 17.12.2012, sak 20123/9095
Kort beskrivelse: Områdene FP3 og FP5 er endret til hhv G2 og G3.

§ 1

GENERELT.

1.01 Den del av reguleringsplanen for Nidelvåsen boligområde, egengodkjent av Arendal kommunestyre den 27.11.2003, som ligger innenfor planområdet, oppheves.

En mindre vesentlig reguleringsendring ble vedtatt av det faste utvalg for plansaker (driftsstyret) den 21.10.04. Ovennevnte endring omfatter ikke denne reguleringsplan.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bygeområder (Pbl § 25.1 ledd nr 1)

- Boliger med tilhørende anlegg, B1 – B5, B7 - B16
- Garasjer i boligområder, G1

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25.1 ledd nr 3)

- Kjørevei, TK1 – TK7
- Gangvei, TG1 – TG4
- Annet trafikkområde – kjørbar gangvei, TKG1 – TKG2
- Annen veigrunn

Friområder (Pbl § 25.1 ledd nr 4)

- Annet friområde – tur/lek/rekreasjon, F1 – F5

Spesialområder (Pbl § 25.1 ledd nr 6)

- Annet spesialområde – trafo, ST1 – ST2
- Frisiktsone ved vei

Fellesområder (Pbl § 25.1 ledd nr 7)

- Felles avkjørsel, FA1 – FA4
- Felles parkeringsplass, FP1 – FP3, FP5 – FP7
- Felles lekeplass, FL1 – FL10
- Annet fellesområde – post/renovasjon, FF1 – FF8

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

- 2.01 Planen viser tillatt arealbruk. Tomteinndeling er ikke fastsatt i planen og før utbygging skal det for hvert enkelt byggeområde fastsettes en tomtedelingsplan/utomhusplan (jfr Pbl § 28-1 pkt 3).
- 2.02 Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hver byggesøknad utarbeides en detaljert situasjonsplan for bygningen(e) som ønskes oppført. Situasjonsplanen skal følge søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad). Det kan kreves tilleggsdokumentasjon i form av utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v.
- Søknaden skal sikre at nødvendige estetiske hensyn er ivaretatt. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se hen til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
- 2.03 Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Der avstandsbestemmelser mellom bygninger fravikes, vil det bli stilt branntekniske krav til brannspredning mellom bygningene.
- 2.04 Mindre justeringer (+/- 0,5 meter) av veiens horisontal- og vertikalkurvatur kan foretas ved detaljprosjektering av tekniske anlegg.
- 2.05 Det skal for hver enebolig settes av plass for minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass. Det skal for hver leilighet settes av plass for minimum 1,5 biloppstillingsplass.

- 2.06 Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene tillates ikke innredet for beboelse.
- 2.07 Det tillates ikke opplag av båter over 20 fot eller campingvogner innenfor området.

§ 3

BYGGEOMRÅDER.

- 3.01 B1 – B5, B7 – B16 er regulert til områder for boliger med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttelse i %-BYA for byggeområdene = 50 % med unntak av byggeområdet B2 hvor %-BYA = 60 %.

Plan og bygningslovens generelle bestemmelser, jfr § 70, mht bygningers høyde vil gjelde for planområdet med unntak av byggeområdene B2 og B11. Innenfor del av byggeområde B2 og B11 tillates oppført lavblokkbebyggelse (inntil 4 etasjer).

Byggeområde B2:

Maksimal bygningshøyde skal være kote +57,0 meter over havet. Det tillates mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 1,0 meter over den tillatte bygningshøyden.

Byggeområde B11:

Maksimal bygningshøyde skal være kote +45,0 meter over havet. Det tillates mindre takoppbygg for heistårn, kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 1,0 meter over den tillatte bygningshøyden.

Det skal fastsettes en tomtedelingsplan/utomhusplan for hele område B11 (jfr Pbl § 28-1 pkt 3). Planen skal avklare veifremføring, fastsette områder for lek samt områder for post/renovasjon. Veien inn i området skal bygges iht kommunal veistandard og overtas for kommunal drift- og vedlikehold etter ferdigstillelse.

- 3.02 G1 er regulert til område for garasjer i boligområder. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 90 %.
- Innenfor området tillates oppført parkeringshus i to plan. Maksimal bygningshøyde, inkl eventuell parapet, skal ikke overstige kote +51,0 meter over havet.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.01 TK1 – TK7 er regulert til områder for kjørevei.

I enden av områdene TKG1 og TKG2 mot hhv TK3 og TK7 skal det, i tillegg til skilting, nedsettes fysisk stengsel (tivoliport el lignende) for å hindre gjennomkjøring.

- 4.02 TG1 – TG4 er regulert til områder for gangvei.
- 4.03 TKG1 – TKG2 er regulert til område for annet trafikkområde – kjørbare gangvei.
- 4.04 Områder regulert til annen veigrunn skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v..

§ 5

FRIOMRÅDER

- 5.01 F1 – F5 er regulert til områder for annet friområde – tur, lek og rekreasjon. Områdene skal ligge mest mulig urørt som naturlige grøntområder mellom regulerte byggeområder.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Det tillates imidlertid begrenset tynningshogst. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget. Stup/skrenter må sikres forsvarlig og om nødvendig med gjerde.

Terrenginngrep i forbindelse med vei- og tomteanlegg skal skje mest mulig skånsomt. Eventuelle skjæringer og fyllinger som vil berøre friområdene i forbindelse med opparbeidelse av tilgrensede byggeområder, skal jordslås og beplantes slik at områdene tilbakeføres mest mulig naturlig.

VA-anlegget fra byggeområdene må føres gjennom deler av friområdene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Eventuell tilrettelegging og opparbeidelse av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av området, tillates. Endelige traséer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg, som igjen skal godkjennes av Arendal kommune.

Deler av friområdene kan benyttes til midlertidig riggtomt i forbindelse med opparbeidelse av VVA-anleggene. Tiltakene skal godkjennes av Arendal kommune som planmyndighet og grunneier.

To mindre koller som ligger i grensen mellom byggeområde B3 og friområdet F2 tillates flatsprengt for å bedre uteområdene i B3. Den del av området som blir liggende innenfor friområdet skal jordslås og beplantes slik at området fremstår som en del av friområdet.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

- 6.01 ST1 – ST2 er regulert til områder for tekniske anlegg - trafo.
- 6.02 Innenfor frisktsonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Beplantning i frisktsonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillattes ikke nytt til lagring/parkering.

§ 7

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

- 7.01 FA1 – FA4 er regulert til områder for felles avkjørsel.

FA1 skal være felles for byggeområdene G1 og B2. FA2 skal være felles for byggeområde B4 og den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil. FA3 skal være felles for byggeområde B9 og den del av byggeområde B8 som naturlig grenser inntil. FA4 skal være felles for byggeområde B10.

- 7.02 FP1 – FP3, FP5 – FP7 er regulert til områder for felles parkeringsplass. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

FP1 og FP2 skal være felles for byggeområdene B1 – B4. FP3, FP5 og FP7 skal være felles for byggeområdene B5 – B9. FP6 skal være felles for byggeområde B10.

- 7.03 FL1 – FL10 er regulert til områder for felles lekeplass.

Områdene FL1, FL2, FL3, FL6, FL7, FL8 og FL9 skal opparbeides til lekeareal for små barn og minimum utstyres med sandkasse, ett lekeapparat og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

FL1 skal være felles for byggeområde B1 og den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil. FL2 skal være felles for byggeområde B2. FL3 skal være felles for byggeområde B4 og den del av byggeområde B3 som naturlig grenser inntil. FL6 skal være felles for byggeområde B9 og de deler av byggeområdene B5 og B7 som naturlig grenser inntil. FL7 skal være felles for de deler av byggeområdene B5 og B7 som naturlig grenser inntil. FL8 skal være felles for byggeområde B8 og den del av byggeområde B7 som naturlig grenser inntil. FL9 skal være felles for byggeområde B10.

Områdene FL4 og FL10 skal opparbeides til ball-løkker med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkkene. Område FL5 skal opparbeides og utstyres med apparater og innretninger for variert lek for barn i alle aldre.

FL4, FL5 og FL10 skal være felles for byggeområdene B1 – B14 samt den del av byggeområde B15 som ikke er utbygd.

- 7.04 FF1 – FF8 er regulert til områder for annet fellesområde – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres postkassestativ og renovasjonsbeholdere for tilgrensede boligområder slik at disse ikke er til sjenanse for omgivelsene. Dette skal gjøres ved at avfallsdunkene plasseres inntil en le-vegg (gjærne med et lite takoverbygg) kombinert med postkassestativ på motsatt side. Alternativt kan det opparbeides avfallsrom som kan låses.

FF1 skal være felles for byggeområde B1 og de deler av byggeområdene B1 og B3 som naturlig grenser inntil. FF2 skal være felles for byggeområde B2. FF3 skal være felles for byggeområde B4 og de deler av byggeområdene B1 og B3 som naturlig grenser inntil.

FF4 skal være felles for byggeområde B9 og de deler av byggeområdene B5 og B7 som naturlig grenser inntil. FF5 skal være felles for byggeområde B8 og den del av byggeområde B7 som naturlig grenser inntil. FF6 skal være felles for de deler av byggeområdene B5 og B7 som naturlig grenser inntil. FF7 skal være felles for byggeområde B6 og den del av byggeområde B7 som naturlig grenser inntil. FF8 skal være felles for byggeområde B10.

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

- 8.01 Fellesområdene, omtalt i pkt 7, skal være ferdigstilt og godkjent av Arendal kommune før tilhørende bygninger tas i bruk.
- 8.02 Den delen av eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av planområdet (byggeområdene B4 og B5) må legges i kabelgrøft før underliggende areal (10 meter på hver side av høyspentlinjen) kan tas i bruk til byggeområde for boliger.
- 8.03 Område FL4 (ball-løkke) skal opparbeides og ferdigstilles før første bygning i planen tas i bruk.
- 8.04 Områdene FL5 og FL10 (lekeområde for større barn og ball-løkke) skal opparbeides og ferdigstilles før bygninger i det femte byggeområdet i planen tas i bruk. Rekkefølgen på byggeområdene som bygges ut er ikke fastsatt.
- 8.05 Fortau (TG1 – TG3) må etableres og ferdigstilles samtidig med tilhørende kjørevei.
- 8.06 Frisiktsoner ved vei skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

Arendal, 28.02.2008

Roy Vindvik
saksbehandler

VEDTEKTER

for

EIERSEKSJONSSAMEIET NYGÅRDSSKAUEN II, ARENDAL. (org.nr. 894918322)

§1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II, Arendal, (heretter sameiet) har forretningskontor i Arendal. Sameiet består av 32 stk boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 13 november 2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 436 bnr. 719 i Arendal kommune (komm. nr. 0906), med fellesanlegg av enhver art.

§2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjoner kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Alt ubebygget areal er fellesareal, men fellesareal som er naturlig arrondert rundt seksjoner på grunnplan, kan disponeres av den enkelte seksjon, etter nærmere beslutninger i sameiets styre. Vedlikeholdsplikten av dette arealet påhviler vedkommende seksjon. Ved sviktende vedlikehold, vedlikeholdes det av sameiet for seksjonens regning.

Alle seksjoner er tildelt en parkeringsplass slik vist på vedlegg, til disse vedtektene. Ikke tildelte parkeringsplasser er fellesareal og brukes som gjesteparkering. Når gode grunner taler for det, kan styret omfordele plasser. Styret kan også overdra enkelte av gjesteplassene til seksjonseiere, men må alltid sørge for tilstrekkelig antall "gjesteplasser".

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til, og godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for de sameierne det gjelder. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Lading av elbil skal kun gjøres med godkjent, fastmontert elbil-lader.

Juridiske personer kan ikke erverve eller eie boligseksjoner i sameiet. Forbudet gjelder med de begrensninger som følger av eierseksjonslovens regler om seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken som er lik på alle seksjoner med 1/24-del på hver, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterrett 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 det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra, seksjonen. Innkassinger og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten for installasjoner som varmepumper, elbilladere, levegger og lignende påhviler den enkelte

seksjonseier. Dette gjelder uavhengig om det er nåværende eller tidligere eier som er ansvarlig for montering, og uavhengig om installasjonen er montert på fellesareal eller ikke.

Sameiet ved styret kan pålegge seksjonseier å etterkomme sin vedlikeholdsplikt.

Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at frostskafer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ved skader dekket av sameiets bygningsforsikring er den enkelte seksjonseier ansvarlig for å dekke egenandelen når vedkommende er ansvarlig for skaden. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig hvis årsaken til skaden skyldes mangelfullt vedlikehold fra den enkelte, eller skyldes annen forsettlig eller uaktsom opptreden.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. **For øvrig følger fordelingen av vedlikeholdsansvar eierseksjonslovens regler om vedlikeholdsplikt, jf. §§ 32 og 33.**

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og to til fire andre medlemmer med 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellessak forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eller utkast til protokoll forelegges styret til godkjenning i neste møte og undertegnes av leder og ett styremedlem.

§ 10

OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har 1 stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst, kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen skal likevel være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets innkalling, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller etter vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer m.v.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal velge møteleder. Dette kan være styreleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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.

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.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Denne velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15

FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredelers flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr lov om eierseksjoner § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17

FRAVIKELSE

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er en sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning av slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 31.

Arendal, den 13. november 2009.

Sist endret 04.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II torsdag 04.04.2024 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Pernille Lindaas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Pernille Lindaas

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Markus Hagen Frydenlund

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

5 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 50.000,- av disse utbetales 5.000,- i form av gavekort.

Styremedlemmer honoreres med kr: 5000,- i form av gavekort.

Varamedlem honoreres med kr: 5000,- i form av gavekort.

6. Valg til styret

6.1 Valg av et styremedlemmer for to år

Vedtak:

Årsmøtet valgte å utvide styret med et styremedlem, dette er i henhold til vedtektene.

Glenn Bergmann Pedersen og Camilla Hessje ble valgt som styremedlemmer for to år.

6.2 Valg av et varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Lill-Unn Johansen ble gjenvalgt som varamedlem for ett år

7. HMS

Styret har HMS ansvar for sameiet. Det innebærer bl.a. å sørge for riktig brannsikring. Styret pålegger derfor montering av brannstige i de leilighetene som har soverom i tredje etasje, der dette ikke er montert. Styret har innhentet tilbud og kan tilby nedbetalingsplan via fellesutgiftene for de som ønsker dette. Dersom man ønsker å besørge dette selv er frist for montering 1. juni 2024. De det gjelder vil få nærmere beskjed om priser osv.

Brannslukkingsapparater: Styret har inngått avtale om nye brannslukkingsapparater til samtlige leiligheter i sameiet. Disse vil bli kontrollert etter fem år og er dermed godkjente for ti år. Nærmere beskjed kommer om tidspunkt for utdeling.

Brannvarslere: Styret har handlet inn og deler ut batterier til hver leilighet. Hver enkelt har ansvar for å sjekke sine varslere.

Ventilasjon: Hver enkelt er ansvarlig for rens og vedlikehold av vifter på bad og kjøkken. Det innebærer filterskifte der det er pålagt - det er ulike ventilasjonsløsninger på byggene, så dette gjelder ikke alle. Styret kan være behjelpelig med en plan for skifte av filtreventilasjonen

Elbillading: Lading av elbil i sameiet skal KUN foregå med godkjent lader, det er strengt forbudt med lading via skjøteledning eller annen, ikke fastmontert godkjent billader.

Vedtak:

Til info

8. Vedtektsendringer

Vedtak:

Styrets forslag til endringer vedtas

9. Parkeringsplasser på den store plassen - ny fordeling

Styret utarbeider ny plan til faste plasser for beboere og gjesteparkering. Parkeringen skiltes, og males opp ved neste dugnad

Vedtak:

Planen er skissert i hovedtrekk, og under arbeid.

10. Utvendig maling - info

- Oppstart våren 2024
- fremdrift
- Økonomi/ Lånopptak

Vedtak:

Alle eiere/beboere vil bli holdt løpende orientert. Viktig å følge med på meldinger fra styret.

Sett av dato! Dugnad og fest i Steinsoppfaret fredag 3. mai fra kl. 17.00, sammen med sameiene Nygårdsskauen I og III.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Pernille Lindaas (sign.)	05.04.2024
Sekretær	Pernille Lindaas (sign.)	05.04.2024
Protokollvitne	Markus Hagen Frydenlund (sign.)	06.04.2024

Ordensregler for Nygårdsskauen II

Ro og 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.

Det skal være ro i og utenfor leiligheter og på fellesareal etter kl. 23.00 på hverdager og etter kl 24.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien.

Parkering:

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Om vinteren er det viktig at hver leilighet bruker sin oppmerkede parkeringsplass og ikke gjesteparkeringen, slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering foran postkassestativ er ikke tillatt.

Musikk:

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

Renovasjon:

Hver firemannsbolig har sitt eget renovasjonsabonnement, der en av sameierne i firemannsboligen er ansvarlig. Sameiet minner hver enkelt om at det skal kildesorteres og at alle har et ansvar for å holde orden og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Juletrær og lignende må ikke kastes på eiendommen. En viktig regel er; når det er fullt, så er det fullt!

Snøfjerning:

All snø må fjernes fra verandaer og egen parkeringsplass.

Kjæledyr:

Helst ikke flere enn en katt per husstand, styret ser at man helst kastrerer kattene og merker dem.

Antenner:

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

Maling:

Hver sameier plikter seg til å male sin del av firemannsboligen etter sameiets anbefalinger. Det skal være enighet (hvite hus) om man skal beise eller male verandaen. Det skal være likt på hver firemannsbolig.

Fargekode grå hus: A2 leiligheter – Grå fargekode: 3500N

Fargekode hvite hus: A3 leiligheter – hvit fargekode 001

Forandringer utendørs:

Forandringer utendørs skal søkes styret. Send søknad med forklaring på hva som ønskes gjort til denne adressen: Nygårdsskauen II v/ Anita Rosdahl Jacobsen, Nidelvåsen 294, 4824 Bjorbekk.

Fremleie:

Hvis boligen blir brukt som fremleie, skal eier av bolig opplyse om hvem som leier boligen og kontaktinformasjon til denne må opplyses styret av sameiet. Eier av bolig skal opplyse om sameiets ordensregler.

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00
Sted: Egon

Hilsen styret i
Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II tirsdag 18.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Pernille Lindaas

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Pernille Lindaas

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 50.000, av dette utbetales 5000,- i form av gavekort.
Styremedlemmer honoreres med kr: 5000,- i form av gavekort.
Varamedlem honoreres med kr: 5000,- i form av gavekort.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Pernille Lindaas
Styremedlem, Markus Hagen Frydenlund
Styremedlem, Glenn Bergmann Pedersen
Styremedlem, Camilla Hessje
Varamedlem, Lill-Unn A. Johnsen

Pernille Lindaas, Markus Hagen Frydenlund og Lill-Unn A. Johnsen er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av styremedlem for to år

6.3 Valg av varamedlem for ett år

7. Forslag til vedtektsendring

Styret ønsker å ha med følgende tillegg til vedtektene under §2, etter setningen: "Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til, og godkjennes av styret."

"Montering av varmepumpe på svalgangen er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utskifting av varmepumpe".

Forslag til vedtak: Forslag til vedtektsendring vedtas.

8. Info fra styret

Utelamper:

Styret kjøper inn solcellelamper til søppelbua og svalgangene. Det vil øke trivsel og sikkerhet.

Ventilasjon.

Styret vil bestille befaring/ gjennomgang av ventilasjon med prisanslag for eventuell utskifting. Tanken er at sameiet koster befaring, mens den enkelte eier koster eventuelle nye vifter selv.

Vedlikehold av dører, dørhåndtak og låsekasser.

Styret anser at ytterdørene vil ha lengre levetid dersom de males, og sjekker priser på dette. Styret vil også sjekke omkostninger knyttet til skifte av slitte låsekasser.

Oppfølging, utvendig maling:

Brødrene Jakobsen kommer tilbake i løpet av våren for å rette opp mangler. Husk å melde fra til styret om det er noe som trenger å gjøres.

Dere som ikke fikk malt/beiset leegger, gjerder eller annet i fjor, må gjøre dette i løpet av vår/sommer. Styret kjøper inn maling/beis, gi beskjed de som trenger.

Frist for ferdigstillelse er 1. august.

Søppel:

Hver firemannsbolig har ETT felles renovasjonsabonnement. Dere må altså samarbeide! Jeg tror de fleste av oss har litt å gå på ifht. sortering.

Dersom dunker trenger utskiftning kontakt Agder renovasjon og de vil erstatte de som er ødelagt.

Elbil-lading.

Elbillading skal KUN foregå via lader montert av godkjente fagfolk etter forskiftene.

Lekeplassene:

Styret ønsker en oppgradering av lekeplassene. Vi ønsker å opprette en "lekeplassgruppe" som har innspill til utbedringer og litt ekstra ansvar for dette under dugnaden. Denne gruppen tenker vi skal fungere på tvers av sameiene II og III, og begge sameiene vil sette av penger til dette formålet. Hvem vil være med?

Dugnad og nabolagsfest: foreløpig forslag til dato 23. mai.

Stikkord: Lekeplasser, postkasser, husnummerskilt, søppelskur.

Nærmere info kommer.

Forslag til vedtak: Til info

Årsmelding for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Pernille Lindaas, Steinsoppfaret 65
Styremedlem, Glenn Bergmann Pedersen, Steinsoppfaret 52
Styremedlem, Camilla Hessje, Steinsoppfaret 84
Styremedlem, Markus Hagen Frydenlund, Steinsoppfaret 78
Varamedlem, Lill-Unn A. Johnsen, Steinsoppfaret 100

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -287 073,- i 2023 til kr -1 829 211,- i 2024.

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 220 053,- som fremgår av årsregnskapet.

Styrets arbeid i perioden:

Vi har fullført fasadearbeidene på alle hus. Alle bygningene ble malt hvite, etter ønske fra eierne. Arbeidet ble fullført med husvask og to strøk maling på vegger og vinduer. Noen små oppgaver gjenstår, som malerne kommer tilbake og fullfører i 2025.

Vi har hatt felles dugnad med sameiet Nygårdsskauen III.

Vi hadde en veldig hyggelig nabolagsfest, med grilling og litt til, veldig godt oppmøte og god stemning. Det vil vi gjerne gjenta!

Alle leilighetene har fått nye brannslukkingsapparater, med 10 års garanti.

Parkeringsplassene på den store fellesparkeringen er omfordelt, skiltet og markert på nytt.

Styret i Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		883 200	739 200	883 200
Andre innbetalinger		0	542	0
Sum inntekter		883 200	739 742	883 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	71 345	60 640	72 050
Revisjonshonorar	2	9 375	8 875	9 400
Årskontigent boligbyggelag		12 160	9 600	9 600
Forretningsførerhonorar bbl		72 504	68 400	72 501
T v og internett utgifter		242 496	172 512	246 100
Forsikring		131 409	114 267	131 407
Vedlikehold	3	2 070 874	555 289	20 000
Elektrisk energi		0	2 000	0
Andre driftskostnader	4	39 394	29 013	55 142
Sum driftskostnader		2 649 557	1 020 596	616 200
Driftsresultat		-1 766 357	-280 854	267 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		13 582	6 981	300
Rentekostnad		76 437	13 200	135 000
Avdrag		0	0	132 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad		62 854	6 219	267 000
Årsresultat		-1 829 211	-287 073	0
Overført opptjent egenkapital		-1 829 211	-287 073	0
Sum disponert		-1 829 211	-287 073	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19	2 000
Andre fordringer		207 341	174 370
Innestående på driftskonto		200 530	286 289
Sum omløpsmidler		407 890	462 659
SUM EIENDELER		407 890	462 659

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	-1 794 796	34 416
Sum egenkapital		-1 794 796	34 416
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	6	2 014 849	274 976
Sum langsiktig gjeld		2 014 849	274 976
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 787	2 300
Leverandørgjeld		182 050	150 967
Sum kortsiktig gjeld		187 837	153 267
Sum gjeld		2 202 686	428 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		407 890	462 659

Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Arendal, 14.02.25

Pernille Lindaas
Styreleder

Camilla Hessje
Styremedlem

Glenn Bergmann Pedersen
Styremedlem

Markus Hagen Frydenlund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	45 000	40 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	20 000	15 000
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	5 640
Sum	71 345	60 640

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 375	8 875
Sum	9 375	8 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringskader	20 000	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	58 350	541 640
6602 Vedlikehold Elektro	40 800	1 265
6604 Vedlikehold Utvendig	3 977	2 384
6611 Maling	1 947 746	0
Sum	2 070 874	555 289

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Antic imex , Container	0	4 533
6619 Andre driftskostnader	60	2 930
6620 Snørydding	31 996	16 852
7720 Årsmøte	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	4 453	3 108
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 635	1 590
Sum	39 394	29 013

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	34 416	321 488
Årets resultat	-1 829 211	-287 073
Sum egenkapital 31.12	-1 794 796	34 416

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere en balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at sameiet har gjennomført vedlikehold av bygget. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

Note 6 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank AB (publ) , filial i Norge	Nordea Bank AB (publ) , filial i Norge	Nordea Bank AB (publ) , filial i Norge
Formål:	Refinansiering og vedlikehold	Refinansiering og vedlikehold	Vedlikehold av eiendom
Lånenummer:	60308123688	603080000	60308117572
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2023
Rentesats:	7.35 %	7.50 %	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2034	02.09.2024	18.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	2 050 000	1 800 000	300 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	274 976
Avdrag i perioden:	35 151	1 800 000	274 976
Opptak i perioden:	2 050 000	1 800 000	0
Lånesaldo 31.12:	2 014 849	0	0

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308123688	32	62 964	2 014 848

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Styreleder	Pernille Lindaas (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Markus Hagen Frydenlund (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Camilla Hessje (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Glenn Bergmann Pedersen (sign.)	19.02.2025



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Nygårdsskauen II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28



This document package contains:

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



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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	883 200	739 200	883 200	883 200
Andre driftsinntekter	0	542	0	0
Sum inntekter	883 200	739 742	883 200	883 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	71 345	60 640	72 050	71 345
Revisjonshonorar	9 375	8 875	9 400	9 870
Årskontigent boligbyggelag	12 160	9 600	9 600	12 160
Forretningsførerhonorar bbl	72 504	68 400	72 501	76 125
Kabel-tv	242 496	172 512	246 100	258 400
Forsikring	131 409	114 267	131 407	174 775
Vedlikehold	2 070 874	555 289	20 000	27 500
Elektrisk energi	0	2 000	0	0
Andre driftskostnader	39 394	29 013	55 142	39 680
Sum driftskostnader	2 649 557	1 020 596	616 200	669 855
Driftsresultat	-1 766 357	-280 854	267 000	213 345
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	13 582	6 981	300	300
Renter og avdrag på lån	76 437	13 200	267 300	291 300
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-62 854	-6 219	-267 000	-291 000
Arsresultat	-1 829 211	-287 073	0	-77 655
Overført til/fra opptjent egenkapital	-1 829 211	-287 073	0	0
Sum disponert	-1 829 211	-287 073	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Pernille Lindaas
Styreleder

Camilla Hessje
Styremedlem

Glenn Bergmann Pedersen
Styremedlem

Markus Hagen Frydenlund
Styremedlem

Nabolagsprofil

Steinsoppfaret 44 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	10 min 0.7 km
Stoa stasjon Linje R50	9 min 5.4 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	25 min 1.9 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	5 min 3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 5.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

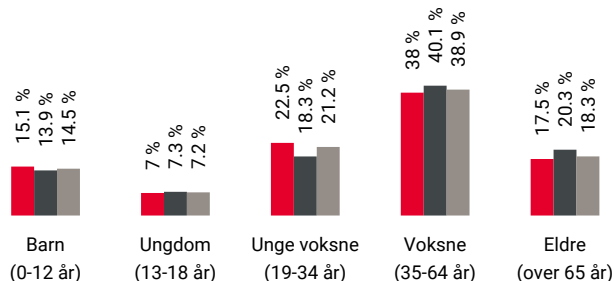
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

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 (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min 0.5 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	10 min
Coop Extra Maxis	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



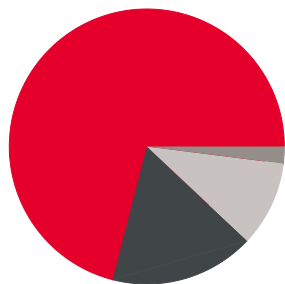
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

- | | |
|-------------------------------|--------|
| Bausplass nærmiljøanlegg | 8 min |
| Ballspill, sandvolleyball | |
| 0.6 km | |
| Lauvheia nærmiljøa.balløkke | 21 min |
| Ballspill | |
| 1.5 km | |
| Friskis & Sveltis Arendal | 8 min |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 8 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.»

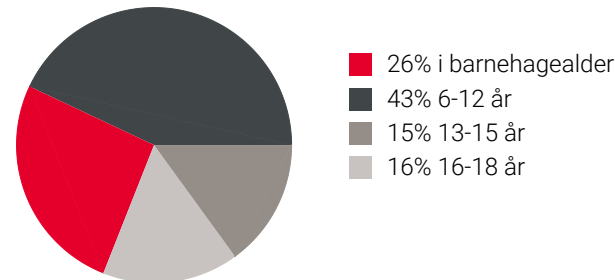
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- | | |
|-------------------|--------|
| Maxis Senter | 7 min |
| Apotek 1 Bjorbekk | 10 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

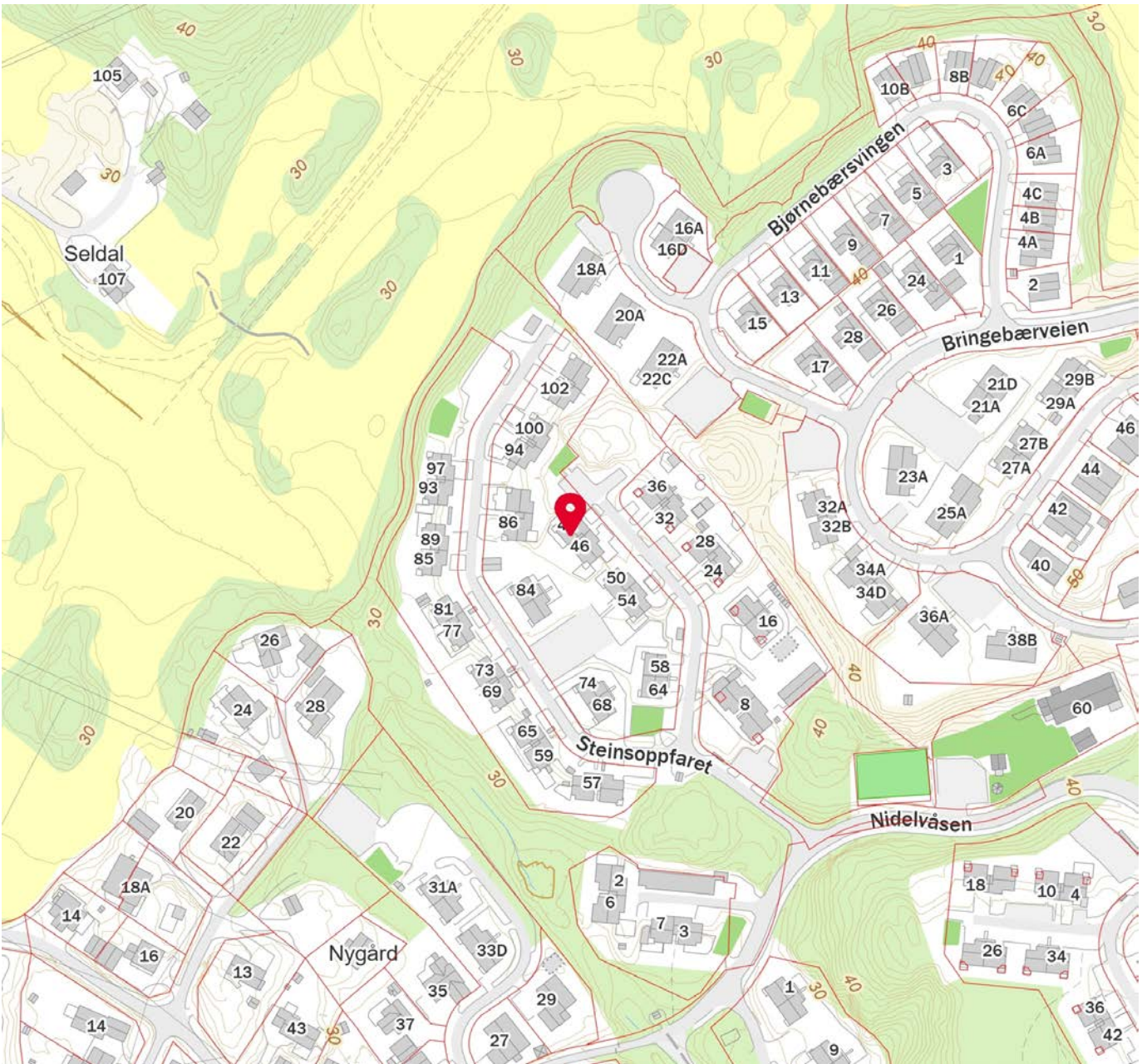
- Rannekleiv/Vrengen
- Arendal
- Norge


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Steinsoppfaret 44
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre