



aktiv.

Klokkehattveien 19, 4824 BJORBEKK

**3-roms selveierleilighet i 1.etasje.
Koselig uteplass med direkte
tilgang til fellestomt.**



Eiendomsmegler
Bjørn Gundersen

Mobil 472 01 276
E-post bjorn.gundersen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 600,-
Total ink omk.: Kr 2 348 600,-
Felleskostn.: Kr 2 536,-
Selger: Camilla Grøv

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 54/60 kvm
Tomtstr.: 4298 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 683
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1409250202

3-roms selveierleilighet i
1.etasje. Koselig uteplass
med direkte tilgang til
fellestomt.

Praktisk 3-roms eierseksjon beliggende i 1.etasje i en horisontaldelt tomannsbolig på attraktive Nidelvåsen. Usjenert uteplass med tilgang til sameiets felles plenareal. Parkering på oppmerket plass, samt tilhørende gjesteparkering for sameiet. På Nidelvåsen bor man komfortabelt i et meget populært bomiljø med nærhet til fine turområder, butikker, skole, barnehager og et godt kollektivtilbud. Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2

Plantegning12

Om eiendommen16

Tilstandsrapport31

Egenerklæring54

Energiattest59

Nabolagsprofil..... 129

Forbrukerinformasjon 136

Budskjema 137

Velkommen til Klokkehattveien 19

1.Etasje: Entre/gang, bod/teknisk rom/vaskerom, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken i åpen løsning. Utvendig bod.



Stue med åpen løsning mot kjøkken
Nye laminatgulv for ca. 3 år siden, peisovn er montert.
Utgang til koselig uteplass.



Bad/wc - baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne, klosett og avtrekk. Varmekabler i gulv.

Kjøkken - kjøkkeninnredning fra Sigdal, med integrerte hvitevarer - ventilator, induksjonstopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.

Hovedsoverom





Entre/gang
Soverom 2
Vaskerom/bod



Plantegning

1. etasje

Klokkehattveien 19



aktiv.



Plantegningen er ikke målbar, og overflatebehandling er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom

1, soverom 2, gang

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

33 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det medfølger én parkeringsplass til en bil.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4298 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet.

Denne leiligheten har egen treplattning med gjerde

rundt og tilgang til fellestomtens plenareal.

Adkomst fra gateplan via ståltrapp mellom

boenhetene. Oppmerket parkeringsplass på

sameiets tomt, samt gjesteparkering.

Beliggenhet

Nidelvåsen ble raskt populært på grunn av sin

sentrale beliggenhet samt attraktive boliger i

størrelser som passer for alt fra

førstegangsetablerere til store familier.

Klokkehattveien er en rolig gate med ryddig

naboskap hvor det er lett å trives.

Adkomst

Fra Arendal følg Vesterveien/FV 420 til Strømmen.

Ta til høyre i rundkjøringen, og følg Rykeneveien/FV

407 til avkjørsel til høyre inn på Nidelvåsen. Følg

veien og ta venstre i første kryss. Ta andre vei til

venstre like før høyresving, inn på Klokkehattveien.

Leiligheten ligger i tredje bygning på venstre side, gå

ned trapp mellom enhetene. Leiligheten ligger til

venstre i 1.etasje Velkommen på visning!

Bebyggelsen

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år), 51 barn, 0.3 km.

Nidelvåsen barnehage (0-5 år), 27 barn, 0.3 km.

Eplehagen Barnehagen (1-5 år), 36 barn, 1.1 km.

Skoler:

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.), 144 elever, 9

klasser, 2.6 km. (Vedtatt nedlagt)

Asdal skole (1-10 kl.), 485 elever, 23 klasser, 2.8 km.

Arendal International School (Ais) (1-10 kl.), 219

elever, 10 klasser, 4.1 km.

Hisøy skole (1-10 kl.), 462 elever, 28 klasser, 4.5 km.

Arendal videregående skole, 880 elever, 30 klasser,

4.8 km.

Arendal vgs - Mølleheia.

Skolekrets

Asdal skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Nidelvåsen, Linje 102, 120, 0.4 km.

Tog: Bråstad stasjon, Linje R50, 5.9 km.

Fly: Kristiansand Kjevik 48 min kjøring.

Bygningssakkyndig

Asle Risholt

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein.

Det er inspisert fra bakkenivå.

Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle

leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen

boenhet over seg.

Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket

vurderes som ok iht. alder.

Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Nedløp og beslag: Renner og nedløp er utført i

plastbelagt stål og fremstår ok iht. alder.

Fallforhold er ikke vurdert.

Enkelte nedløp er tilkoblet drenerør.

Stigetrinn for pipe er installert.

Snøfangere er kun montert på deler av takets sørlige

side.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av isolert

bindingsverk, og vassheller er felt inn bak

kledningen.

Kledningen består av stående bordkledning, er lektet

ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Ved befaring pågikk det vedlikeholdsarbeid på

kledningen i regi av sameiet.

Deler av enkelte kledningsbord var byttet ut, og det

antas at maling er neste del av vedlikeholdet.

Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen, da denne bygningsdelen ikke er tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen ligger på terreng og har normal slitasje i henhold til alder. underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

Innvendig:

Rom Under Terreng: Deler av leiligheten har vegger som er tilbakefylt utvendig.

Det er foretatt hulltaking i veggen mot sør i det

vestvendte soverommet, cirka én meter inn fra

ytterhjørnet.

Hulltaking er gjennomført uten funn av avvik på

fuktmåling.

Fuktmåling ble utført i bunnsvillen.

Veggen er bygget opp med panelplater, isolasjon,

reisverk og sementblokker.

Rom Under Terreng - Bod med utvendig adkomst.:

Deler av veggene i bod med utvendig adkomst er

utført i mur med pusset overflate.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering: Dreneringen er fra 2007. Grunnmursplate og topplister er montert og synlig på vegg vest, sør vegg er ikke besiktiget grunnet manglende fysisk tilgang. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har såle på mark og grunnmur av betongblokker på tilbakefylte vegger. Grunnmur er kun delvis besiktiget da den er tilbakefylt og kledd inne.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra byggeåret og er tilknyttet offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast fra byggeåret og er tilknyttet offentlig vannforsyning.

TG2
Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Årsak: Manglende montering på nordside og deler av sørside. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Konsekvens: Økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom ved opphold eller ferdsel under takfoten.

Veggkonstruksjon
Det er liten avstand mellom kledningen og terrasse

på vestsiden. Dette medfører økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av veggen og kledningen ved nedbør.

Årsak:
Utførelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Over tid kan dette medføre råteskader og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Vinduer
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. På soverommene er dekselet på vindushåndtakene bøyd, noe som medfører vanskeligheter med lukking av vinduene. Vindu i soverom vest er montert i mur og mangler beslag under karmen.

Årsak:
Bruk og manglende vedlikehold.
Manglende montering.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Nedsatt funksjon. Manglende beslag kan medføre fuktskader og råde i karmene over tid.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Årsak: Manglende dokumentasjon. Konsekvens/tiltak: Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan

føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i gangen. På soverom vest har toppsjiktet på et av parkettbordene løst. Parketten i begge soverom fremstår med betydelig slitasje, som flere riper og merker. I soverom øst er det observert forekomst av svartmugg på vegger i et hjørne nede ved gulvet.

Årsak:
Bom i flis skyldes liten limdekning. Løst toppsjikt på parkett kan skyldes fukt eller feil i produktet. Generell slitasje skyldes bruk og manglende vedlikehold. Forekomst av svertesopp indikerer kondens i hjørnet, sannsynligvis grunnet utilstrekkelig ventilasjon i kombinasjon med at seng har stått inntil veggen. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Bom i fliser kan medføre økt risiko for sprekkdannelse og redusert levetid. Løst toppsjikt og slitasje på parkett gir svekket estetisk kvalitet og kan kreve utskifting for å opprettholde funksjon. Svartmugg representerer en helserisiko og kan føre til ytterligere fuktskader dersom årsaken ikke utbedres.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået. Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

Rom Under Terreng - Bod med utvendig adkomst. Det er registrert synlige saltutslag på flere områder av veggen. Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Årsak:
Dette tyder på at veggen har vært utsatt for fuktbelastning over tid, sannsynligvis fra grunn eller nedbør. Konsekvens/tiltak: Konsekvens: Vedvarende fuktbelastning kan medføre redusert levetid for puss og murverk og gi fuktighet til tilstøtende materialer og rommet.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist sprekker i fliser. Det er observert riss i en flis på veggen over toalettet.

Årsak:
Skaden skyldes sannsynligvis bevegelser i underlaget eller punktbelastning mot flisen, noe som har medført sprekkdannelse. Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv
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. Gulvet i dusjsonen har lokalt fall mot sluk, mens øvrige deler av gulvet fremstår relativt flatt med enkelte områder med motfall. Laveste punkt utenfor dusjsonen er ved døråpningen, det har påvirket foringen til døren se punkt innvendige dører. Dusjhjørnet har en oppkant som medfører at vann ved lekkasje utenfor dusjsonen ledes ut av rommet før det når sluket.

Årsak:
Utførelsen av gulvet, fall mot sluk er begrenset til dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er utført med tilnærmet flatt nivå og enkelte motfall. Oppkant ved dusjhjørnet er etablert som en fysisk barriere.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Løsningen medfører risiko for vannansamling utenfor dusjsonen, og ved lekkasje vil vann ledes mot døråpningen og videre ut av rommet før det når sluket. Dette øker faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom dersom lekkasje oppstår.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:
Alder og membran kun synlig ved dørterskel og det foreligger heller ikke dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin

vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon
Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. El-viften støyer og har liten effekt.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Avtrekksystemet må utbedres. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig fukttransport fra rommet, økt risiko for kondens og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid. Støy fra viften kan også oppleves som sjenerende i bruk.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet har fall til sluk men høydeforskjell fra sluk til topp membran er mindre en 25mm

Årsak: Utførelse.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Redusert sikkerhet mot vanninntrenging ved lekkasje eller oversvømmelse, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Årsak:
Alder og membran kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak:
Manglende montering.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Liten effekt på utlufting.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er via stikkontakt.

Årsak:
Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Elektrisk anlegg
Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur. Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak:
Terrengforhold.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens:
Kan lede vann mot mur.

TG3
Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Innvendig dørblad til vaskerom er skadet, og foringen på døren inn til badet har råteskader i bunnen.

Årsak:
Skade på innvendig dørblad skyldes fysisk påvirkning.
Råte i foring skyldes at foring er ført helt ned til flis på badet og har trukket fukt over lenger tid.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Skadet dør har begrenset funksjon og estetikk. Råteskader kan føre til ytterligere nedbrytning av materialet og har behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilatoren er defekt og fungerer ikke som tiltenkt.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.
Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes.
Konsekvensen er redusert eller manglende ventilasjon i kjøkkenet, noe som kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og opphopning av matos. Dette kan gi uheldige forhold for inneklima og økt risiko for kondens og luktproblemer dersom utbedring ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TGIU
Takkonstruksjon/Loft
Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen, da denne bygningsdelen ikke er tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Når kjøpte du boligen? 2018
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 7, antall måneder 9.
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring? Forsikringsselskap if - Polise/ avtalenr. SP0001998299.
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei
Er det foretatt radonmåling? Nei

Selgers egenerklæring ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Innhold

1.Etasje: Entre/gang, bod/teknisk rom/vaskerom, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken i åpen løsning. Utvendig bod.

Standard

3-roms eierseksjon i 1.etasje i en horisontaldelt tomannsbolig. Leilighetsbygg oppført i 2006.
Tilgang fra gateplan via ståltrapp.
Gulv: Fliser i entre/gang, bod/teknisk rom/vaskerom og bad/wc. Laminat på soverom (ca. 4 år), laminat i stue/kjøkken (ca. 2 år).
Vegger med mdf-panel, fliser på bad/wc.
Himling med mdf-panel.
Innredninger og installasjoner:
Bod/teknisk rom/vaskerom: Rør i rør skap, Altech bereder 200 l., opplegg for vaskemaskin, hyller.
Iht. bygningstegning er dette rommet bod, og ikke registrert som vaskerom. Se TG3 anmerkning vedr. dør (skadet dørblad).
Bad/wc: Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjhjørne, klosett, avtrekk. Varmekabler i gulv. Se TG3 anmerkning vedr. skade/råte i foring til dør.

Soverom 1: Dobbelt garderobeskap.
Soverom 2: 2 doble garderobeskap.
Stue/kjøkken: Utgang til uteplass, delvis overbygd med innegjerdet treplatting, peisovn. Hvit Sigdal kjøkkeninnredning, ventilator (defekt - må skiftes), Siemens oppvaskmaskin, Whirlpool induksjonstopp, komfyr og kombiskap.

Innbo og løsøre

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

frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken - forsikringssak.

Modernisert/Påkostet år
2023

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiberkabel fra Telenor - inkludert i fellesutgift

Parkering

Felles asfaltert parkeringsplass med oppmerkede felter, samt gjesteparkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer
SP0001998299

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset

balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Ved: Peisovn i stua.

Strøm: Varmekabler på bad.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Norgespris

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Les mer hos NVE - www.nve.no

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 5 792

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Vann/avløp kr. 5 792,-. Renovasjonsgebyr er inkl. i fellesutgift.

Eiendomsskatt

Kr 3 530

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 482 265

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 929 059

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening (tinglyst).

Velforeningen skal ivareta feltets vedlikehold og ansvar for adkomstveier og andre fellesarealer, samt ivareta drift og vedlikehold av feltets tekniske installasjoner.

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

1/26

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, lønnskostnader, renovasjon, tv/ internett utgifter, avsetning til vedlikehold, driftskostnader, forretningsførsel til Bosør og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2536

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Andel fellesformue

Kr 15 117

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Organisasjonsnummer

991141278

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Hisgløtt består av 26 eierseksjoner. Bosør er sameiets foretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld registrert på boenheten.

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

All relevant informasjon vedrørende sameiet ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Nei

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Vedtekter - punkt 3-2 (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedtekter - punkt 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 683, seksjonsnummer 10 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/436/683/10:
29.01.2007 - Dokumentnr: 159622 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

19.01.2007 - Dokumentnr: 140799 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/26

01.01.2020 - Dokumentnr: 787115 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:683 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.03.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.03.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende

boligbebyggelse

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan.

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16.
Se kartutsnitt i figur 1.1 i vedlagte Arealplanstatus.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1610r5/1610r5e1 Plannavn:

Nidelvåsen, endring, / Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg. Vedtatt i kraft: 27.11.2003 / 21.10.2004.

Formål: Boligbebyggelse. Se kartutsnitt i figur 1.2 i vedlagte Arealplanstatus.

Planer under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger
57 250 (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))

58 600 (Omkostninger totalt)
69 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
72 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 348 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 359 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 362 300 (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 58 600

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

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 900,- og oppgjørshonorar kr 6 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 38 626,-. Utleggene omfatter: Markedspakke, utleggsgebyr/ garantipremie, grunnbok/servitutter/e-signering, tinglysing av urådighet, opplysninger fra

forretningsfører og eierskiftegebyr til
forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i
stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å
få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført
arbeid, oppad begrenset til kr 15 000,-, samt øvrige
avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Ansvarlig megler bistås av

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no
Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.12.2025

Tilstandsrapport

Klokkehattveien 19 , 4824 BJORBEKK ARENDAL kommune
gnr. 436, bnr. 683, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 20.11.2025 Rapportdato: 24.11.2025 Oppdragsnr.: 22652-1004 Referansenummer: BN4323
Foretak: Erik Sørensen AS Takstingeniør: Asle Risholt



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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Klokkehattveien 19 , 4824 BJORBEKK
Gnr 436 - Bnr 683
4203 ARENDAL

Erik Sørensen AS
Lindtveit 35
4821 RYKENE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tomannsbolig fra 2007 med tilhørende uteareal, beliggende i et etablert boligområde. Den generelle tilstanden vurderes som tilfredsstillende. Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Innvendig er det registrert enkelte avvik på overflater og våtrom. Viser for øvrig til rapportens detaljerte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

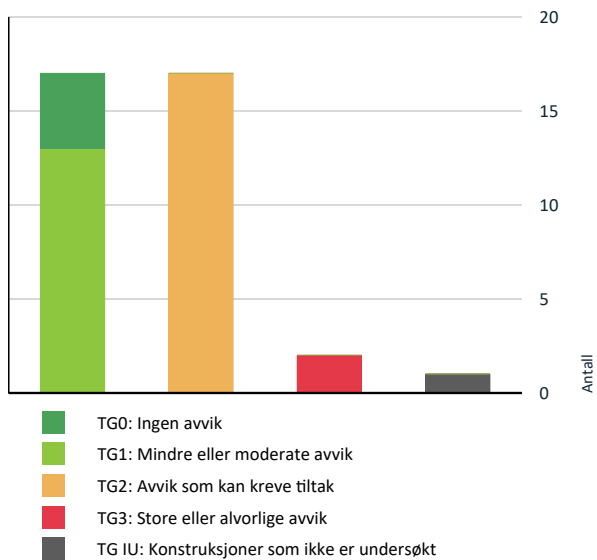
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

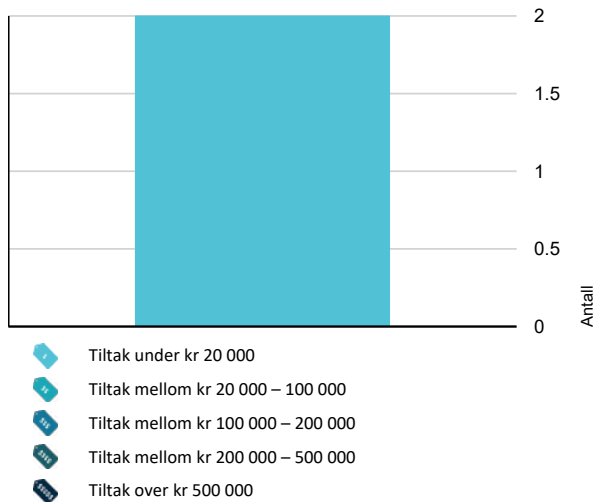
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng - Bod med utvendig adkomst. [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt gulv i stue
------	---------------	------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein.
Det er inspisert fra bakkenivå.
Denne bygningsdelen er ikke tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over seg.
Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket vurderes som ok iht. alder.
Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål og fremstår ok iht. alder.
Fallforhold er ikke vurdert.
Enkelte nedløp er tilkoblet drensrør.
Stigetrinn for pipe er installert.
Snøfangere er kun montert på deler av takets sørlige side.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Årsak:
Manglende montering på nordside og deler av sørside.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens:
Økt risiko for snø- og isras fra taket, noe som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom ved opphold eller ferdsel under takfoten.

Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledningen består av stående bordkledning, er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.
Ved befarng pågikk det vedlikeholdsarbeid på kledningen i regi av sameiet.
Deler av enkelte kledningsbord var byttet ut, og det antas at maling er neste del av vedlikeholdet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten avstand mellom kledningen og terrasse på vestsiden.
Dette medfører økt risiko for fuktpåkjenning på nedre del av veggen og kledningen ved nedbør.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Over tid kan dette medføre råteskader og redusert levetid for berørte bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er ikke tilgang til takkonstruksjonen, da denne bygningsdelen ikke er tilknyttet den aktuelle leiligheten, som ligger i 1. etasje med en annen boenhet over.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

På soverommene er dekselet på vindushåndtakene bøyd, noe som medfører vanskeligheter med lukking av vinduene.
Vindu i soverom vest er montert i mur og mangler beslag under karmen.

Årsak:
Bruk og manglende vedlikehold.
Manglende montering.

Konsekvens:
Nedsatt funksjon.
Manglende beslag kan medføre fuktskader og råte i karmene over tid.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen ligger på terreng og har normal slitasje i henhold til alder.
underliggende bjelkelag og fundamenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak:
Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

INNSENDIG

Overflater

Innwendig er det gulver av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater og flis.

Tilstandsrapport

Innvendige tak har maltpanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser i gangen.

På soverom vest har toppsjiktet på et av parkettbordene løsnet.

Parketten i begge soverom fremstår med betydelig slitasje, som flere riper og merker.

I soverom øst er det observert forekomst av svartmugg på vegger i et hjørne nede ved gulvet.

Årsak:

Bom i flis skyldes liten limdekning.

Løsnet toppsjikt på parkett kan skyldes fukt eller feil i produktet.

Generell slitasje skyldes bruk og manglende vedlikehold.

Forekomst av svertesopp indikerer kondens i hjørnet, sannsynligvis grunnet utilstrekkelig ventilasjon i kombinasjon med at seng har stått inntil veggen.

Konsekvens:

Bom i fliser kan medføre økt risiko for sprekkdannelser og redusert levetid.

Løsnet toppsjikt og slitasje på parkett gir svekket estetisk kvalitet og kan kreve utskifting for å opprettholde funksjon.

Svartmugg representerer en helseisiko og kan føre til ytterligere fuktskader dersom årsaken ikke utbedres.



Parkett på soverom vest, toppsjiktet har løsnet.



Svertesopp i hjørne på soverom øst

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radonsperre, basert på byggeår og vanlig utførelse.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling, NS 3600 krever anbefaling om måling ved manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføring av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Uten måleresultater er det usikkerhet knyttet til radonnivået.

Dersom grenseverdiene overskrides, kan det bli nødvendig å iverksette tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av leiligheten har vegger som er tilbakefylt utvendig.

Det er foretatt hulltaking i veggen mot sør i det vestvendte soverommet, cirka én meter inn fra ytterhjørnet.

Hulltaking er gjennomført uten funn av avvik på fuktmåling.

Fuktmåling ble utført i bunnsvillen.

Veggen er bygget opp med panelplater, isolasjon, reisverk og sementblokker.

Tilstandsrapport



Hulltaking i soverom

TG 2 Rom Under Terreng - Bod med utvendig adkomst.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av veggene i bod med utvendig adkomst er utført i mur med pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlige saltutslag på flere områder av veggen.

Saltutslag indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Årsak:

Dette tyder på at veggen har vært utsatt for fuktbelastning over tid, sannsynligvis fra grunn eller nedbør.

Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning kan medføre redusert levetid for puss og murverk og gi fuktighet til tilstøtende materialer og rommet.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig dørblad til vaskerom er skadet, og foringen på døren inn til badet har råteskader i bunnen.

Årsak:

Skade på innvendig dørblad skyldes fysisk påvirkning.

Råte i foring skyldes at foring er ført helt ned til flis på badet og har trukket fukt over lenger tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

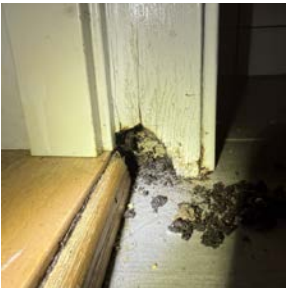
Skadet dør har begrenset funksjon og estetikk.

Råteskader kan føre til ytterligere nedbrytning av materialet og har behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade på dørblad



Råte i foringen

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med fliser, og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er observert riss i en flis på veggen over toalettet.

Årsak:
Skaden skyldes sannsynligvis bevegelser i underlaget eller punktbelastning mot flisen, noe som har medført sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

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.

Gulvet i dusjsonen har lokalt fall mot sluk, mens øvrige deler av gulvet fremstår relativt flatt med enkelte områder med motfall.
Laveste punkt utenfor dusjsonen er ved døråpningen, det har påvirket foringen til døren se punkt innvendige dører.
Dusjhjørnet har en oppkant som medfører at vann ved lekkasje utenfor dusjsonen ledes ut av rommet før det når sluket.

Årsak:
Utførelsen av gulvet, fall mot sluk er begrenset til dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er utført med tilnærmet flatt nivå og enkelte motfall.
Oppkant ved dusjhjørnet er etablert som en fysisk barriere.

Konsekvens/tiltak

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

Løsningen medfører risiko for vannansamling utenfor dusjsonen, og ved lekkasje vil vann ledes mot døråpningen og videre ut av rommet før det når sluket. Dette øker faren for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom dersom lekkasje oppstår.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:
Alder og membran kun synlig ved dørterskel og det foreligger heller ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Har vanlig slitasje iht. alder.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk vifte montert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

El-viften støyer og har liten effekt.

Årsak:
Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig fukttransport fra rommet, økt risiko for kondens og fuktskader på overflater og konstruksjoner over tid.
Støy fra viften kan også oppleves som sjenerende i bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført uten funn av avvik eller unormale forhold.
Undersøkelsen ble utført i vaskerommet, bak dusjsonen.
Målingen ble gjort i bunnsvillen, og resultatet var 8,4 %.



Hulltaking i vaskerom

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Gjeldende byggeforskrift er teknisk forskrift som var gjeldende i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med panelplater, og taket har panel.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk men høydeforskjell fra sluk til topp membran er mindre en 25mm

Årsak: Utførelse

Konsekvens:

Redusert sikkerhet mot vanninntrenging ved lekkasje eller oversvømmelse, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Årsak:

Alder og membran kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak:

Manglende montering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Liten effekt på utlufting.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er gjennomført i selve rommet i forbindelse hulltaking for bad uten funn av avvik eller unormale forhold.



Hulltaking i vaskerom

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har vegger med malte plater, himling med malt panel og laminatgulv.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Det er normal slitasje i henhold til alder.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilatoren er defekt og fungerer ikke som tiltenkt.

Årsak:

Alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Konsekvensen er redusert eller manglende ventilasjon i kjøkkenet, noe som kan medføre dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og opphopning av matos. Dette kan gi uheldige forhold for inneklima og økt risiko for kondens og luktproblemer dersom utbedring ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system.

Rørskapet er inspisert og er lokalisert i vaskerommet sammen med hovedstoppekran.

Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



Vannskap i vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare. Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap montert i bod på vegg nord.
Hovedsikring 32 ampere, 8 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

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

2007

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja Det er observert svarte merker som kan tyde på varmegang rundt dekelet på varmtvannsberederen.

Ved demontering fremsto komponentene som intakte.

Nåværende eier opplyser at hun ikke har kjennskap til forholdet og antar at merkene stammer fra et tidligere utbedret avvik utført av forrige eiere.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Dreneringen er fra 2007.

Grunnmursplate og topplist er montert og synlig på vegg vest, sør vegg er ikke besiktiget grunnet manglende fysisk tilgang. Her må en forvente vanlig elde mht. alder på dreneringen.



Grunnmursplate og topplist synlig på vegg vest.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har såle på mark og grunnmur av betongblokker på tilbakefylte vegger. Grunnmur er kun delvis besiktiget da den er tilbakefylt og kledd inne.

1 TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrengtet er flatt rundt boligen, mangler fall/har lite fall ut i fra mur.
Her må iht. NS-3600 etableres fall ut i fra mur av boligen.

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Kan lede vann mot mur.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra byggeåret og er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Utvendige vannledninger er av plast fra byggeåret og er tilknyttet offentlig vannforsyning.

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

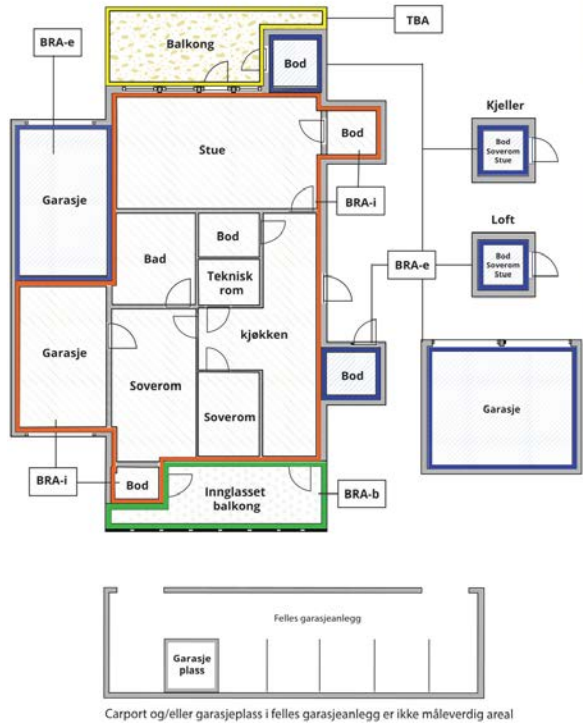
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	54	6		60	33
SUM	54	6			33
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet gulv i stue.

☒ Ja ☐ Nei

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)
Tomannsbolig	54	6
Kommentar		
Tomannsbolig	Det medfølger én parkeringsplass til en bil.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2025	Asle Risholt	Takstingeniør
	Camilla Grøv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	683		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Klokkehattveien 19							
Hjemmelshaver							
Grøv Camilla							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 gulfareal (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

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

Andre forutsetninger

Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet. Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befaring. Arealmåling er utført iht. NS 3940:2023. Eiendommen er ikke kontrollert for offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått. Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som ikke nødvendigvis samsvarer med dagens standard. Alle bygningselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad. Rapporten er utarbeidet iht. Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850. Opplysninger om årstall på bygningsdeler er gitt av eier. Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå. Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen. Veggen der hovedytterdøren i 1 etasje er montert, er definert som østvendt i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Arendal

Oppdragsnr.

1409250202

Selger 1 navn

Camilla Grøv

Gateadresse

Klokkehattveien 19

Poststed

BJORBEKK

Postnr

4824

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalennr.

SP0001998299

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

Beskrivelse

Mulig litt fukt på bad. Rørlegger kommer å ser på inn en kort tid.

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1409250202

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1409250202

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Grøv	54bad7932cc0aa8b04a497f9a5f229b2b7a75cbd	18.11.2025 13:47:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250202

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse	Klokkehattveien 19
Postnr	4824
Sted	BJORBEKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	436
Bnr.	683
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	23256363
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-777370
Dato	24.05.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	Phong Tran

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

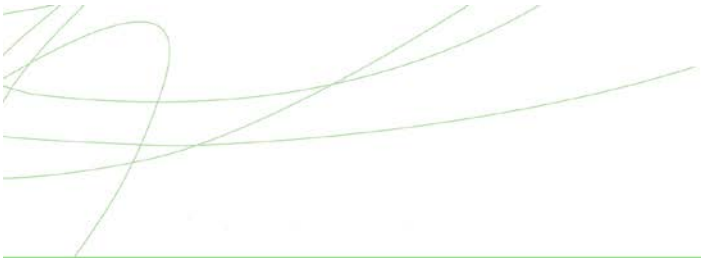
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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.

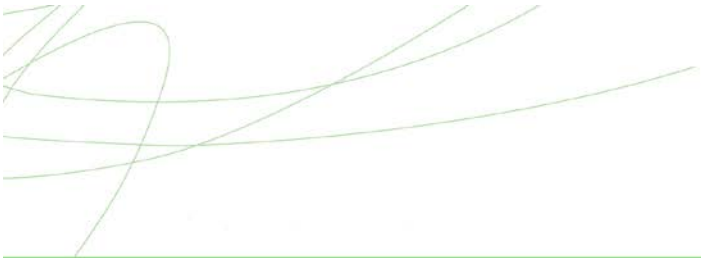
- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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)
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
 - Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Installere luft/luft-varmepumpe

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

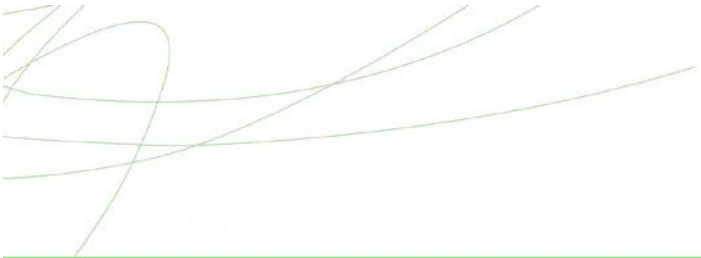


Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Klokkehattveien 19
Postnr/Sted: 4824 BJORBEKK
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 24.05.2017 09:33:38
Energimerkenummer: A2017-777370
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Phong Tran

Gnr: 436
Bnr: 683
Seksjonsnr: 10
Festenr:
Bygnnr: 23256363

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

V E D T E K T E R

for

**Eierseksjonssameiet Hisgløtt
(Org.nr 991 141 278)**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hisgløtt. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19.01.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr. 187 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en seksjonert tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Sportsbod
- Terrasse/veranda

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å

skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Styret har fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne mindre tiltak som hekk, gjerde, platting og lignende. Større tiltak må godkjennes av årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Til den enkelte seksjon ligger et naturlig tilhørende hageareal. Den enkelte seksjon har enerett bruk til dette hagearealet.

Eneretten kan vedtas for maksimalt 30 år og gjelder frem til 2055.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver enkelt seksjon disponerer 1 stk parkeringsplass oppmerket til hver bolig. For øvrig er det gjesteparkeringsplasser på fellesareal. Bruken av disse kan reguleres i ordensregler.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) Maling av ytre utendørs overflater, som ligger i naturlig tilknytning til seksjonen

Fargevalg på fasademaling og andre utendørs fellesdeler fremgår av ordensreglene. Dersom fargevalget ikke fremgår av ordensreglene, ligger beslutning om fargevalg til styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) Sameiets styre forvalter forsikringsavtale for bygget. Ved forsikringsskade skal styret varsles for innmelding. Dersom skadeårsaken grunner i uaktsomhet eller annen skyld fra seksjonseier, må seksjonseier dekke egenandelen i oppgjøret. Det er styret som vurderer om det foreligger uaktsomhet eller annen skyld.

Dersom det bare er enkelte som får nytten av utbedringen i en forsikringssak, deles egenandelen mellom fellesskapet og den enkelte med en halvpart på hver.

(11) Den enkelte seksjonseier har plikt til å vedlikeholde alle installasjoner og påbygninger, som nevnt i 3-1 (4). Dette gjelder også etter eierskifte.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha mellom 2-4 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke

står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

- Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

**EIERSEKSJONSSAMEIET
HISGLØTT**

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjøledyr m.v.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Tørrking/lufting av tøy.

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

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

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

Arendal, 04.10.2006

(Benth Eik - eiendomsmegler)

Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal boligbyggelags lokaler, Malmbyggen

Hilsen styret i
Eierseksjonssameiet Hisgløtt.



FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Eierseksjonssameiet Hisgløtt tirsdag 29.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

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.

1. **Konstituering**

- 1.1 **Valg av møteleder**
- 1.2 **Valg av sekretær**
- 1.3 **Valg av protokollvitne**
- 1.4 **Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**
- 1.5 **Godkjenning av innkalling**
- 1.6 **Godkjenning av saksliste**

2. **Årsmelding 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 overskudd overføres til 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: 12.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 3000

6. **Valg til styret**

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

Styreleder, Agathe Haglund
Styremedlem, Aina Jasmin Flobergsundet
Styremedlem, Silje Marie Ulsted
Styremedlem, Ørjan Grandal
Varamedlem, Hans Rudnes

Aina Jasmin Flobergsundet og Hans Rudnes er på valg.

6.1 **Valg av styremedlem for to år**

6.2 **Valg av varamedlem for ett år**

7. **Vedtektsendring**

Endringene går i hovedsak ut på følgende:

- Harmonisering med dagens lovtekst og begreper
- Ny regel om korttidsutleie, 2-1 (2)
- Presisering av hvilke tiltak som kan gjøres, og at styret har fullmakt fra årsmøtet til å godkjenne mindre tiltak som hekk, gjerde, platting og lignende. Større tiltak må godkjennes av årsmøtet.
- Presisering av enerett til bruk av hageareal
- Videreføring av vedlikeholdsansvar for maling av ytre flater
- Ny regel om fordeling av egenandel i forsikringssaker, 5-1 (10)
- Presisering av eierforholdet til parkeringsplasser og hvem som kan bruke dem (kap 4)
- Presisering av vedlikeholdsansvar for nye tiltak, 5-1 (11)

Forslag til vedtak: Endringene vedtas.

8. **Endring i ordensreglene**

Styret foreslår å legge til følgende i ordensreglene.

1) Sette 1.7 m som maks grense på gjerde og hekk på fremsiden mot gateplan.

2) Farge hvitt på hus og brunt på gjerde.

Forslag til vedtak: Endringene vedtas.

9. Platting, hekk og spile vegg, klokkehattveien 17

Innsendt av Ørjan Haugmoen Grandal.

Se vedlegg.

Grønn= hekk
Rød= utforming av platting
Lys Grå = spile vegg
Svart = dør i spile vegg

Platting tar sikte på og bli ca 20 cm høy(målt ved vegg), den skal kun dekke område markert og brukt av nr 17.

Spile vegg er tiltenkt å bli 170 fra stein heller målt ved vegg)

Plenen har i dag en slak ned over helning mot enhet og det tar derfor sikte på noe graving for å få platting i jevn høyde ut fra vegg.

Plattingens størrelse vil være i område markert rødt, fra hus vegg til hekk, dekke dagens plen, samt dekke stein heller fra trapp (midt gang) til enden av huset inne i kroken ved allerede opprettet tujahekk.

Det vil bli fylt med grus i overgang til parkering for å støtte opp asfalt og lage en smidig overgang fra plattingen til parkering.

Innsender forstår at vedlikehold av en slik platting vil falle på eieren av nr 17, samt ansvaret i og følge relevante byggeforskrifter og sameies retningslinjer.

Innsender tar også imot alle konstruktive tilbakemeldinger fra berørte naboer og gjerne før årsmøtet.

Ønsket kom da det oppleves som at siden med mest sol på har begrenset privatliv, og håper på å kunne utnytte arealet bedre ved en evt. ny løsning.

Forslag til vedtak: Endringen vedtas.

10. Merking av p-plass

Parkeringsplassen til Klokkehattveien 15 er ikke merket med leilighetsnummer.

Forslag til vedtak: Merke parkeringsplassen.

Styrets innstilling: Dette er så klart noe som kan ordnes! Om ikke det skjer før så tar vi det på dugnad nærmere våren!

Årsmelding for Eierseksjonssameiet Hisgløtt for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Agathe Haglund, Grefstadvigveien 16
Styremedlem, Aina Jasmin Flobergsundet, Trolldalstunet 8 C
Styremedlem, Silje Marie Ulsted, Klokkehattveien 25
Styremedlem, Ørjan Grandal, Klokkehattveien 17
Varamedlem, Hans Rudnes, Klokkehattveien 21

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 49 671,- i 2023 til kr 51 852,- i 2024.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 405 496,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		585 312	585 312	585 301
Sum inntekter		585 312	585 312	585 301
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	23 961	23 961	23 961
Revisjonshonorar	2	8 750	8 250	8 700
Forretningsførerhonorar bbl		57 540	54 282	57 537
Kommunale avgifter		132 972	126 676	139 400
T v og internett utgifter		162 217	173 694	168 688
Forsikring		83 865	76 238	83 862
Vedlikehold	3	32 673	57 076	25 000
Andre driftskostnader	4	43 830	23 673	84 153
Sum driftskostnader		545 807	543 851	591 301
Driftsresultat		39 505	41 461	-6 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		12 347	8 209	6 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-12 347	-8 209	-6 000
Årsresultat		51 852	49 671	0
Overført opptjent egenkapital		51 852	49 671	0
Sum disponert		51 852	49 671	0

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 838	46 543
Andre fordringer		143 868	127 162
Innestå ende på driftskonto		353 284	267 553
Sum omløpsmidler		502 991	441 258
SUM EIENDELER		502 991	441 258

Balanse			
	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	405 496	353 644
Sum egenkapital		405 496	353 644
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 688
Leverandørgjeld		97 279	83 865
Annen kortsiktig gjeld		216	61
Sum kortsiktig gjeld		97 495	87 614
Sum gjeld		97 495	87 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 991	441 258

Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Arendal, 28.03.25

Agathe Haglund
Styreleder

Aina Jasmin Flobergsundet
Styremedlem

Ørjan Grandal
Styremedlem

Silje Marie Ulsted
Styremedlem

Noter Eierseksjonssameiet Hisgløtt

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 år 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	21 000	21 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 961	2 961
Sum	23 961	23 961

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	8 750	8 250
Sum	8 750	8 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	24 249	39 845
6603 Vedlikehold Rør	7 165	0
6604 Vedlikehold Utvendig	1 259	7 231
Sum	32 673	57 076

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	2 810	2 916
6619 Andre driftskostnader	2 155	0
6620 Snørydding	34 031	19 138
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	750	0
7720 Årsmøte	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 834	1 619
Sum	43 830	23 673

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	353 644	303 974
Årets resultat	51 852	49 671
Sum egenkapital 31.12	405 496	353 644

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Hisgløtt.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Hisgløtt		
Styreleder	Agathe Haglund (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Silje Marie Ulsted (sign.)	05.04.2025
Styremedlem	Ørjan Grandal (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Aina Jasmin Flobergsundet (sign.)	28.03.2025



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Hisgløtt 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, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-10 15:48

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	585 312	585 312	585 301	731 640
Sum inntekter	585 312	585 312	585 301	731 640
Driftskostnader				
Lønnskostnader	23 961	23 961	23 961	23 961
Revisjonshonorar	8 750	8 250	8 700	9 100
Forretningsførerhonorar bbl	57 540	54 282	57 537	60 413
Kommunale avgifter	132 972	126 676	139 400	139 700
Kabel-tv	162 217	173 694	168 688	176 000
Forsikring	83 865	76 238	83 862	97 285
Vedlikehold	32 673	57 076	25 000	117 500
Andre driftskostnader	43 830	23 673	84 153	115 681
Sum driftskostnader	545 807	543 851	591 301	739 640
Driftsresultat	39 505	41 461	-6 000	-8 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	12 347	8 209	6 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	12 347	8 209	6 000	8 000
Årsresultat	51 852	49 671	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	51 852	49 671	0	0
Sum disponert	51 852	49 671	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Agathe Haglund
Styreleder

Aina Jasmin Flobergsundet
Styremedlem

Ørjan Grandal
Styremedlem

Silje Marie Ulsted
Styremedlem

Eierseksjonssameiet Hisgløtt



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Hisgløtt tirsdag 25.04.2023 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbyggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Berit Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Berit Fjærbu

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Martin Fjermedal

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

4 seksjonseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2022

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og revisjonsberetning

Protokoll fra årsmøte 2023 - Eierseksjonssameiet Hisgløtt.

Side 1/3

Se eget vedlegg.

Vedtak:

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 12.000
Styremedlemmer honoreres med kr: 3000

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Aina Jasmin Flobergsundet

Som styremedlem for ett år velges: Mette Katla Austad

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Agathe Haglund

7. Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Som styreleder for ett år velges: Hans Rudnes

8. Ventilasjonsanlegg

Vedlikehold/rens av ventilasjonsanlegg
Fuktinnslag under bakkenivå

ønsker befarings

Vedtak:

Saken utgår, var innmeldt til feil sameie

9. Parkering

Plaget med at andre tar parkeringsplass.

Parkeringsplass er opptatt hele tiden, (klokkehattveien 11).

Vedtak:

Til orientering: Styret ser på muligheten for å male opp husnummer på parkeringsplassene på neste dugnad.

10. Postkasse stativ

Hva med nye postkasse stativer.

Vedtak:

Til orientering: Styret mener at dagens postkassestativer ser ok ut og fungerer til sin hensikt. Ønsker derfor ikke nye stativer, men beise det som trengs på dugnaden.

11. TV/Internett

Dagens tv/internett avtale fra telenor økte mars 2023 med 30kr. vi betaler da kr 659 i mnd pr. enhet.

Vi fikk først et tilbud fra telenor om overføring til en ny avtale for kr. 599 i mnd. Styret besluttet da å avvente, og se på mulighetene for å bytte leverandør. Altibox ser på muligheten for utbygging av fiber på nidelvåsen, men er avhengig av at nok sameier forplikter seg til dette. pris pr. enhet fra altibox: 499,- i mnd pr enhet. Styreleder har på nytt blitt kontaktet av telenor med et revidert tilbud av ny avtale for kr. 499,- i mnd pr enhet.

Vedtak:

Til orientering: Styret har valgt å gå for revidert tilbud fra Telenor, kr. 499,- i mnd. pr. enhet.

12. Dato dugnad

Sette opp dato fro dugnad, samt bestilling av avfallscontainer.

Vedtak:

Til orientering: Dato for dugnad blir 9.mai. container bestilles til 2. mai og står til 16.mai.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Hisgløtt

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	26.04.2023
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	26.04.2023
Protokollvitne	Martin Fjermedal (sign.)	26.04.2023



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:							
Gnr.:	436	Bnr.:	683	Fnr.:		Snr.:	10
Adresse:		Klokkehattveien 19, 4824 Bjorbekk				Dato:	26.11.2025 GK
Beregnet areal:		4 297,5 m²					
Bygningstype:		Tomannsbolig horisontaldelt					
Tatt i bruk:		2007					
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg			
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

- Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse
- kommuneplan
 - reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
 - reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
 - reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold		
	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, 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 ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 9 322,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 530,-

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

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

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

Utsnitt av
GRUNNKART

Tegnforklaring

Nøyaktig

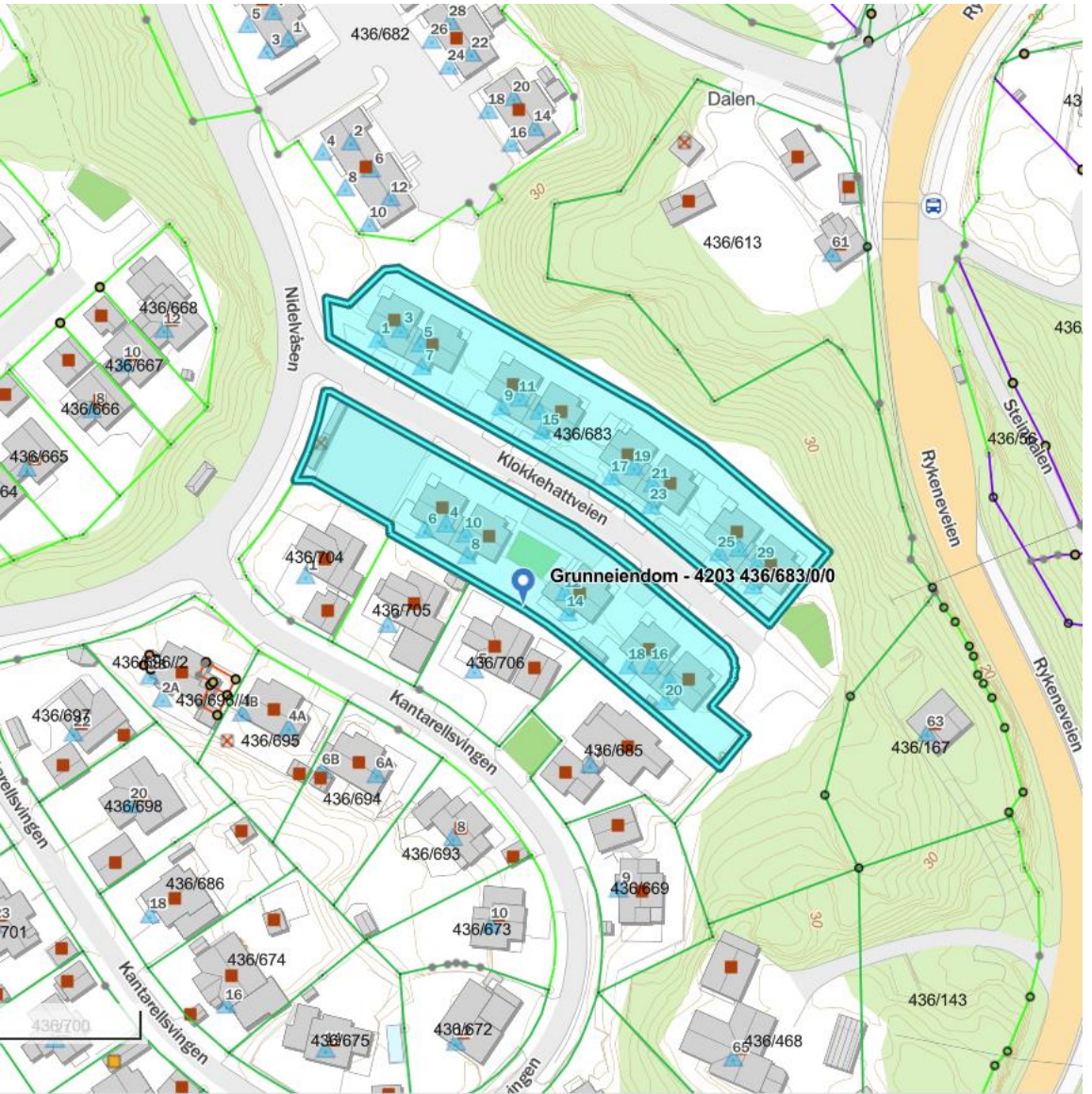
Middels nøyaktig

Mindre nøyaktig

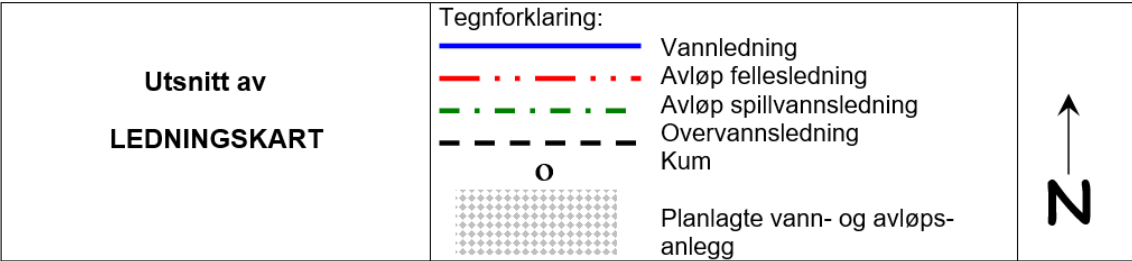
Mindre - lite nøyaktig

Unøyaktig

N



Kartet er ikke målestokkholdig



Gnr.:	436	Bnr.:	683	Fnr.:		Seksj. nr.:	10
Adresse:	Klokkehattveien 19, 4824 Bjorbekk					Dato:	18.11.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r5/ 1610r5e1	Nidelvåsen, endring Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	27.11.2003/ 21.10.2004

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ NEI	☐ JA
----------------------	---	-----------------------------

Merknader:

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

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
<https://www.arendal.kommune.no/>

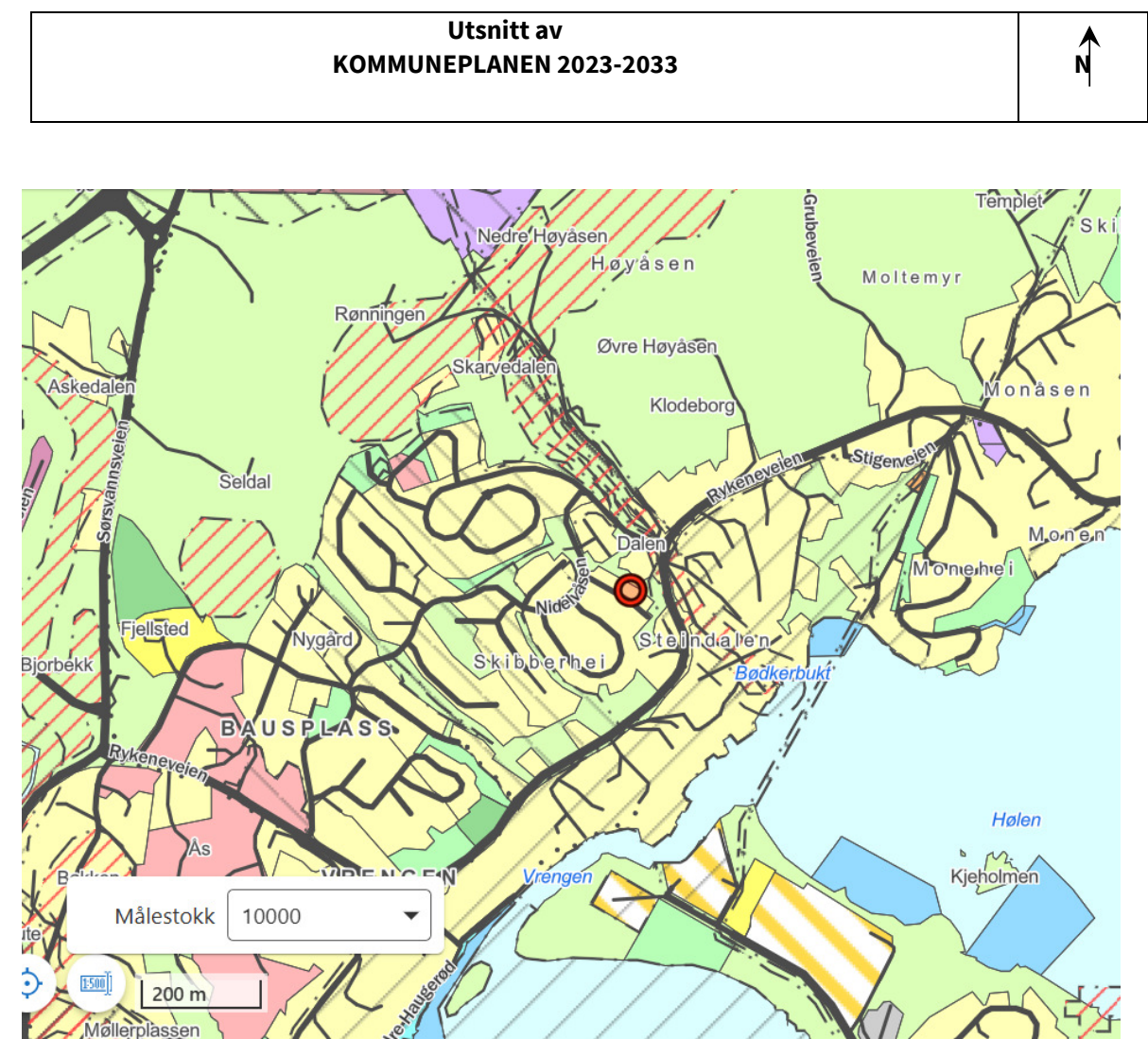


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

N

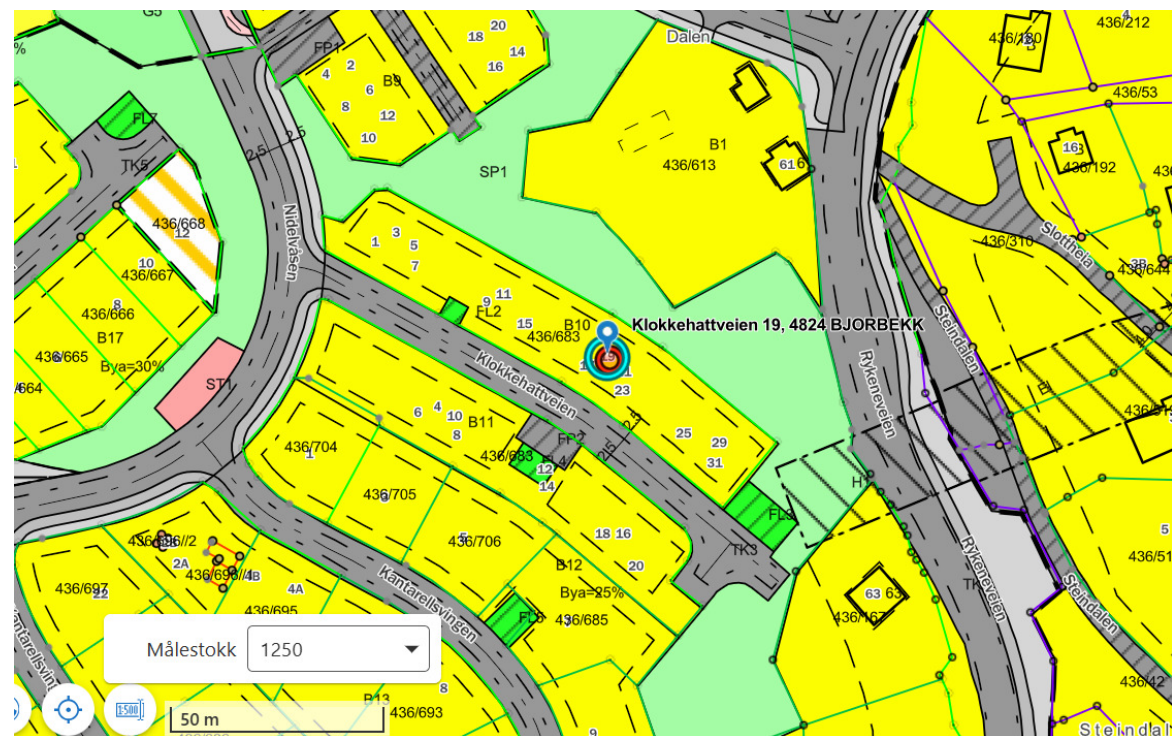


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

ARENDA KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
NIDELVÅSEN BOLIGOMRÅDE

Saksnummer: 01/1345
Planident: 1610r5

Vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.2003, sak 0149/03
Plankartets utarbeidingsdato: 25.02.03, endret 25.02.03, sist endret 13.08.2012

Mindre endring av kart vedtatt av Driftsstyret: 21.10.04, sak 04/6528, planident 1610r5e1
Kort beskrivelse: Utvidet frisktlinje i TKG2, endret noe på kryssutforming ved Riksvei, samt justering av STnett

Mindre endring av kart og bestemmelser vedtatt av Kommuneplanutvalget: 09.01.2013, PS 13/4
Kort beskrivelse: Tomt 12 omreguleres til kombinert område for bolig/barnehage.

§ 1

GENERELT

- 1.01 Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på kart i M 1:1000, datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03. Reguleringsbestemmelsene er datert 25.02.03, sist revidert 29.09.03.
- 1.02 Bebyggelsesplanen med bestemmelser for Nygårdsskauen, vedtatt av Øyestad bygningsråd den 25.10.89, oppheves.

Den del av reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Nygård – Skarvedalen, egengodkjent av Øyestad kommunestyre den 25.08.88, som ligger innenfor planområdet, oppheves.
- 1.03 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder
 - Boliger m/tilhørende anlegg, B1 – B24.

	Bebyggelse og anlegg - Kombinert bebyggelse og anleggsformål BH/B (kode 1800) Trafikkområder (offentlige) - Kjørevei, TK1 – TK6 - Kjørbar gangvei, TKG1 – TKG2 - Gang- og sykkelvei, TG1 – TG2 - Fortau, TF1 – TF2 Fareområder - Høyspent, H1 – H2 Spesialområder - Parkbelte, SP1 – SP5 - Frisiktssone ved vei, SF1 – SF2 - Område for tekniske innretninger, ST1 Fellesområder (private) - Felles avkjørsel, FA1 - Felles parkering, FP1 – FP2 - Felles lekeområde, FL1 – FL9
--	--

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

- 2.01
- Reguleringsbestemmelsene gjelder for hele planområdet.
- 2.02
- Planen viser tillatt arealbruk. Som grunnlag for utbygging av byggeområdene skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

	Situasjonsplanen skal vise plassering av bygningene m/høydeangivelser, bygningenes møneretning, samt avkjørsel fra offentlig vei. Det skal vises adkomst til hovedinngangsdør, forbindelser mellom ulike deler av bygningene, fyllinger og skjæringer og eventuelle gjerder og forstøtningsmurer. Situasjonsplan skal også vise nåværende terreng samt planlagte endringer i terrenget. Det skal også følge forslag til lokal håndtering av overvannet med drenering og nedløp fra tak. 2.03 Bygningene plasseres innenfor byggegrensene som vist på plan. Garasje/uthus med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og i veigrense forutsatt at kommunal godkjenning er gitt. Der avstandsbestemmelsene mellom bygninger fravikes vil det bli stilt branntekniske krav til den bygningsmessige utformingen av bygningene. 2.04 Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. 2.05 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles slik at de får et tiltalende uttrykk. 2.06 Avtaler om eiendomsrett, drift- og vedlikehold, må inngås ved etablering av fellesområdene, se § 6. 2.07 Eksisterende vegetasjon, utenom arealer som skal opparbeides, skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær (over 7 meter) skal godkjennes av Arendal kommune. 2.08 Før utbygging av planområdet skal det foreligge en godkjent utbyggingsavtale mellom grunneier/utbygger og Arendal kommune.
--	--

§ 3

BYGGEOMRÅDER

- 3.01
- Tillatt utnyttelse i %BYA innenfor byggeområdene, B7 – B18, er vist på plankartet.
- Bebyggelsen kan oppføres med inntil to etasjer pluss loft. Maksimal mønehøyde er 9,0 m. Takvinkelen skal være mellom 27° og 45°. Bygningene skal ha saltak eller halvvalm samt ha ensarta tak, fasadekledning og farger. Det tillates takoppbygg, mindre vinduer og balkonger i takflaten.

Utformingen av garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Likeledes skal det på situasjonsplan for hver enkelt bolig fremgå at bebyggelsen har en god landskapstilpasning.

Det skal for hver enebolig settes av plass på situasjonsplan for to garasjeplasser og to biloppstillingsplasser. Det skal for hvert hus i rekke settes av plass på situasjonsplan for en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

For byggeområdene B7 – B18 er det utarbeidet en illustrasjonsplan, datert 25.02.03, som kan legges til grunn ved utformingen av ovennevnte byggeområder.

Illustrasjonsplanen viser mulig plassering av boliger og garasje. Retningsgivende kotehøyde for nederste gulvplan er påført plankartet for bygningene med betegnelsen k+. Endelige kotehøyder for bygningene fastlegges for hver eiendom på situasjonsplan som skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

3.02 Byggeområdene, B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering for å være fleksibel mht. fremtidig markedssituasjon innenfor byggebransjen. For tillatt utnyttelse i %BYA, se plankartet. Innenfor disse områdene skal det i tillegg til boligområder også avsettes plass for adkomstveier, evt. fellesparkering og lekeområder.

Hustyper er ikke bestemt, men for området B20 skal det vurderes blokkbebyggelse. For øvrig tenker man områdene utbygd med eneboliger og hus i rekke.

Før utbygging av disse områdene skal det utarbeids godkjent bebyggelsesplan.

3.03 Eksisterende bygninger, i områdene B1 – B6, som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige form.

Innenfor eiendommen med gnr. 436 og bnr 613, i området B1, kan det settes opp ytterligere to eneboliger.

3.04 Det er foretatt beregning av trafikkstøy mot byggeområdene og disse viser at planområdet har akseptable støyforhold. Støykote 55 dBA er vist på plankartet. Trafikkstøyen er beregnet og fremstilt med edb-programmet ”NovaPoint Støy” basert på digital terrengmodell (3D).

§ 3B

BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.05 Område BH/B nyttes til barnehage eller bolig. Barnehagen kan ha inntil 25 plasser. Tilgjengelig uteoppholdsareal må minst utgjøre 220 m². I atkomstveien inn til barnehagen må det anlegges fartshump i samarbeid med veimyndighet i Arendal kommune.

§ 4

TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)

4.01 Område, TK1, er eksisterende riksvei 407, Rykeneveien, med tilhørende veigrunn og skal fortsatt nyttes til samme formål.

4.02 Område, TK2, skal opparbeides til kommunal adkomstvei, med tilhørende veigrunn, til boligområdet og etableres som vist på plankartet. I tilknytning til de ca første 100 metrene av adkomstveien skal det anlegges gang- og sykkelvei, mens det anlegges fortau langs med den øvrige adkomstveien.

4.03 Områdene, TK3 – TK6, skal opparbeides til kommunale adkomstveier, med tilhørende veigrunn, til ulike deler av boligområdet og etableres som vist på plankartet.

4.04 Områdene, TKG1 – TKG2, skal opparbeides til kjørbare gangveier for beboere som grenser inntil veien og for renovasjons- og brøytebiler. Områdene etableres som vist på plankartet.

Begge veiene skiltes med gjennomkjøring forbudt. Det skal også settes opp godkjente tivoliporter m/refleks, hhv ved utkjøringen til Vrengenveien (TKG1) og ved utkjøringen til Rv 407, Rykeneveien (TKG2).

4.05 Område, TG1, er eksisterende gang- og sykkelvei langs riksvei 407 og skal fortsatt nyttes til samme formål.

Område, TG2, skal opparbeides til gang- og sykkelvei langs første del av adkomstveien til boligområdet (ca 100 m) og etableres som vist på plan.

4.06 Områdene, TF1 – TF2, skal opparbeides til fortau langs adkomstveiene til boligområdet og etableres som vist på plankartet.

§ 5

FAREOMRÅDER

5.01 Områdene, H1 – H2, er eksisterende høyspentlinje, som ikke skal kables, og skal fortsatt nyttes til samme formål.

§ 6

SPESIALOMRÅDER

6.01 Områdene, SP1 – SP5, er i planen avsatt til parkbelte og kan benyttes av allmennheten i samsvar med friluftslovens regler.

	Områdene skal ligge mest mulig urørt som et naturlig vegetasjonsbelte mellom riksveien og boligområdet og mellom ulike deler av boligområdet. Det tillates imidlertid tynningshogst og nødvendig landskapspleie.		Deler av boligområdet, områdene B19 – B24, er kun regulert for fremtidig arealdisponering og vil bli utbygd i senere byggetrinn (krav om bebyggelsesplan).
	Steingjerder som ligger innenfor parkbeltene, skal bevares i sin nåværende form. Stier som er merket på plankartet skal følge naturlige drag i terrenget.		
	Deler av VA-anlegget fra boligområdet vil kunne føres gjennom deler av parkbeltene. Terrenget skal da i størst mulig grad tilbakeføres til det opprinnelige. Endelige traseer og omfang av tiltakene vil først foreligge ved prosjektering av tekniske anlegg.		
6.02	Områdene, SF1 – SF2, er i planen avsatt til frisiktssone ved vei. Innenfor frisiktssonene skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.		Arendal, 12.03.04
	Beplantning i frisiktssonene tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.		Geir Skjæveland leder av resultatenhet for plan, oppmåling, byggesak og landbruk
6.03	Område, ST1, er i planen avsatt til område for tekniske anlegg, koblingsstasjon.		

§ 7

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

7.01	Område, FA1, skal opparbeides til felles avkjørsel for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet.
7.02	Områdene, FP1 – FP2, skal opparbeides til felles parkeringsplasser for tilstøtende eiendommer som vist på plankartet. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.
7.03	Områdene, FL1 – FL7, skal opparbeides til lekeområder for småbarn. Det skal minimum monteres sandkasse og en sittebenk. Områdene skal gjerdes inn.
	Områdene, FL8 – FL9, skal opparbeides til ball-løkke med grusdekke og utstyres med veltesikre mål. Det skal monteres gjerde rundt ball-løkka.

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

8.01	På grunn av boligområdets størrelse og omfang vil utbyggingen skje over tid.
	Byggeområdene, B7 – B18, med tilhørende offentlig veinett og vil bli utbygd først. Se også vedlagt illustrasjonsplan. Målet er å bygge ut i etapper, på 30 – 70 boligenheter pr år, avhengig av markedssituasjonen.

For matrikkelenhet:

Kommune:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

Festenummer:

Seksjonsnummer:

4203 - ARENDAL

436

683

10

Utskriftsdato/klokkeslett:

25.11.2025 kl. 11:24

Produsert av:

Gjevdet Kelmendi - 0906

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	Seksjon 10
Etableringsdato:	20.12.2006
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 26 i matrikkelenhet 436 / 683
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200976	GRØV CAMILLA		KLOKKEHATTVEIEN 19 4824 BJORBEKK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200976	GRØV CAMILLA		KLOKKEHATTVEIEN 19 4824 BJORBEKK	

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 436/683	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/1	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/1	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/2	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/2	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/3	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/3	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/4	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/4	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/5	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/5	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/6	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/6	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/7	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/7	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/8	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/8	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/9	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/9	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/10	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/10	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/11	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/11	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/12	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/12	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/13	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/13	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/14	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/14	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/15	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/15	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/16	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/16	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/17	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/17	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/18	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/18	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/19	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/19	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/20	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/20	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/21	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/21	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/22	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/22	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/23	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/23	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/24	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/24	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/25	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/25	
		Omnummerert til:	4203 - 436/683/0/26	
		Omnummerert fra:	0906 - 436/683/0/26	

Seksjonering	20.12.2006			
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	0906 - 436/683	0
		Mottaker	0906 - 436/683/0/10	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:23 256 363

Løpenr:

Repr.punkt:Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6477962 Øst: 483522

Bygningsendningskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebygd areal:0

Ant. boliger:2

Bruksareal bolig:152

Ant. etasjer:3

Bruksareal annet:0

Vannforsyning:Tilkn. off. vannverk

Bruksareal totalt:152

Avløp:Offentlig kloakk

Bruttoareal bolig:0

Har heis:Nei

Bruttoareal annet:0

Bruttoareal totalt:0

Datoer

Rammetillatelse:19.05.2006

Igangsettingstillatelse:15.08.2006

Tatt i bruk:12.01.2007

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

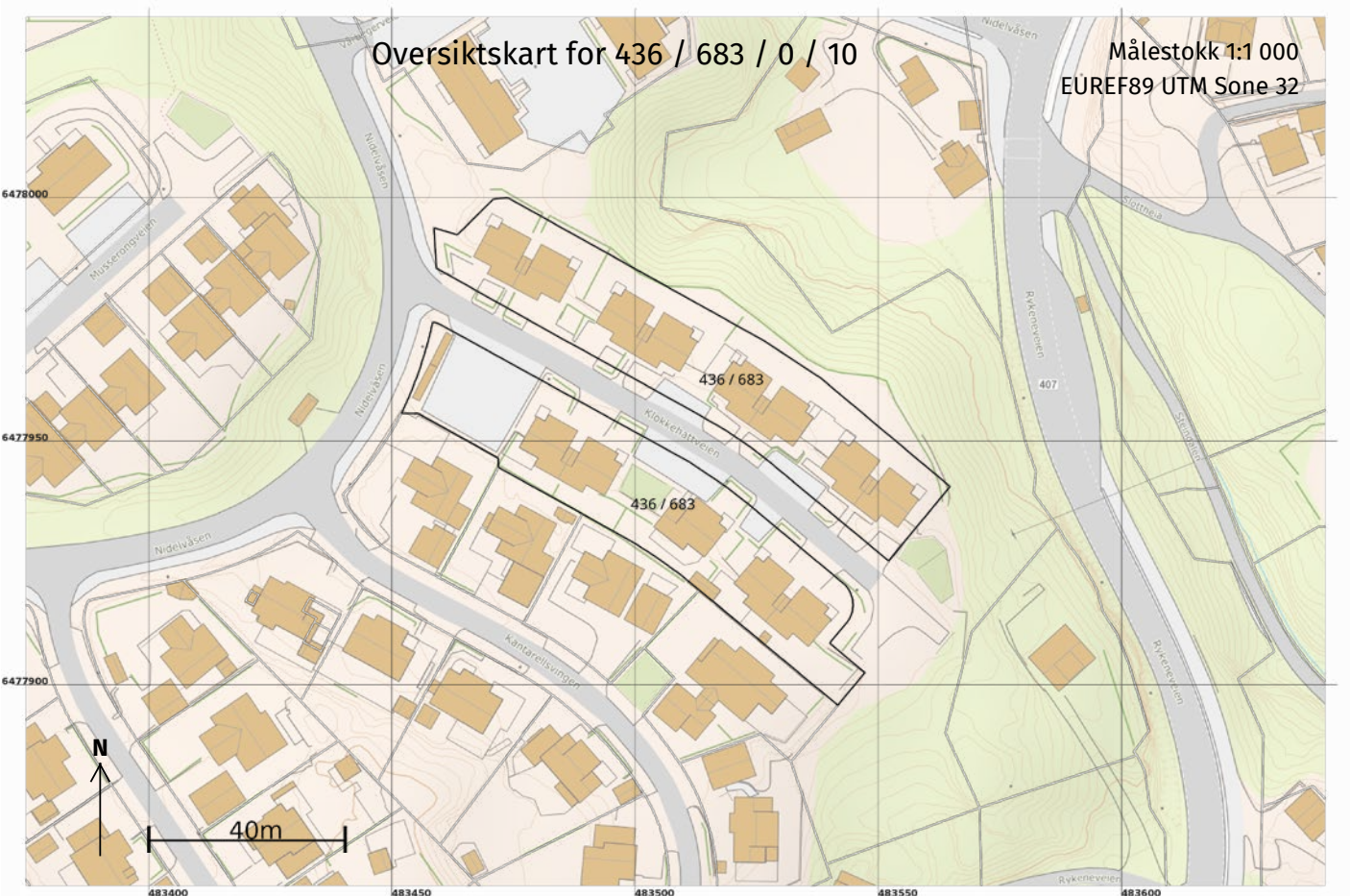
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	33	0	33	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
U01	1	59	0	59	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48887 Klokkehattveien 19	U0101	Bolig	59	3	Kjøkken	1	1	436/683/0/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		NIDELVÅSEN AS		



ARENDALE KOMMUNE
Rådhuset

Hetland Agder AS
Sørsvannsveien 1

4848 Arendal

Dato: 31.03.2009

Vår ref: 17901/09
L.nr: 08/2640
Arkivsaksnr: BS 436/647
Saksbeh: Johnny Nævisdal
Saksbeh.tlf: 37 01 36 40
Deres ref:

FERDIGATTEST

GNR 436 BNR 647, NIDELVÅSEN 171, 173, 175, 177 - NYBYGG
HETLAND AGDER AS

Tiltakshaver: Hetland Agder AS
Hetland Agder AS

Attesten utstedes på grunnlag av Anmodning om ferdigattest mottatt her 30.03.09.

De kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

For Arendal kommune

Johnny Nævisdal
avdelingsingeniør

Postadresse: Serviceboks 650, 4809 Arendal
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2
Org.nr.: 940493021

Telefon: 37 01 30 00
Telefax: 37013013
Bankgiro: 2800.05.15991

FERDIGMELDING AV TILTAK
Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 436 Bnr: 683 Feste nr: Seksjonsnr: 10
Navn: Camilla F. Frøstrup
Gate: Nidelvåsen 73 Område:

Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målseses nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

Innvendig aob. VA

ARENDALE KOMMUNE
18 SEPT. 2007
Arkivsaksnr: 07/11809 Saksbeh: BJSLO
L.nr: 42857/07 U.off. l.:
Arkivkode: VA 436/683/10/10

Dato tilkobling vann: } 29.12.06.
Dato tilkobling avløp:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:

Ansvarlig foretak m/underskrift: for E. Bringsvord CHH. B. Slotz
Dato: 17.09.07.

5 0 2 Q T / 8401637 Geomatikk
ATTEST/MEL 436/683/10 07/11809

23 MAI 2008

FERDIGMELDING AV TILTAK

Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 436 Bnr: 683 Feste nr.: Seksjonsnr: (10) 12

Navn:

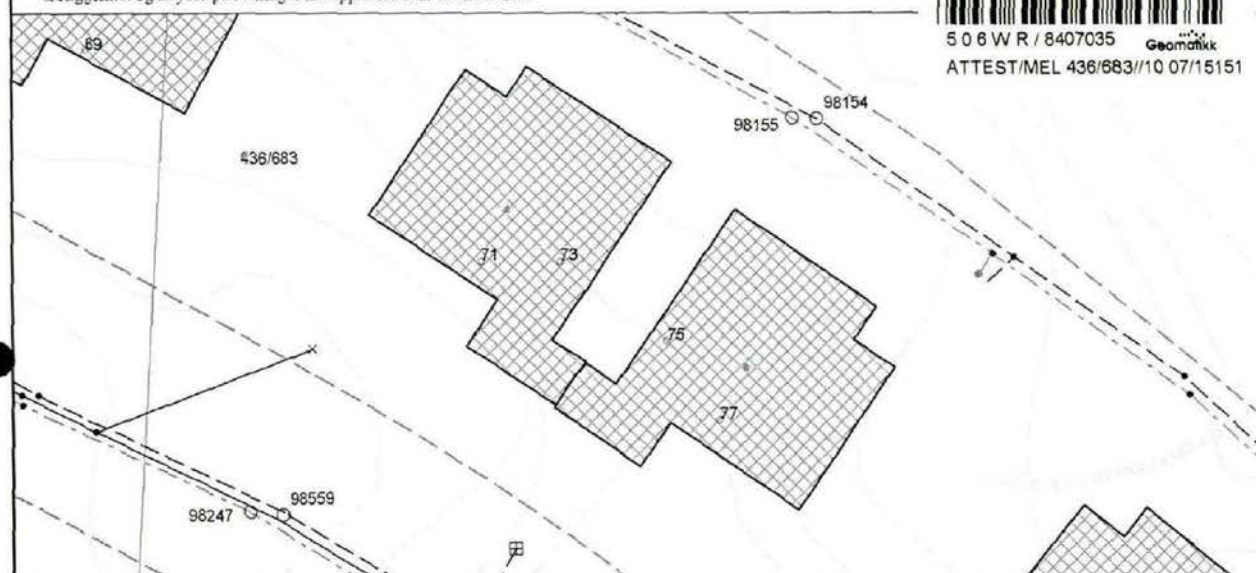
Gate:

Nidelvåsen 71 (73)

Område:

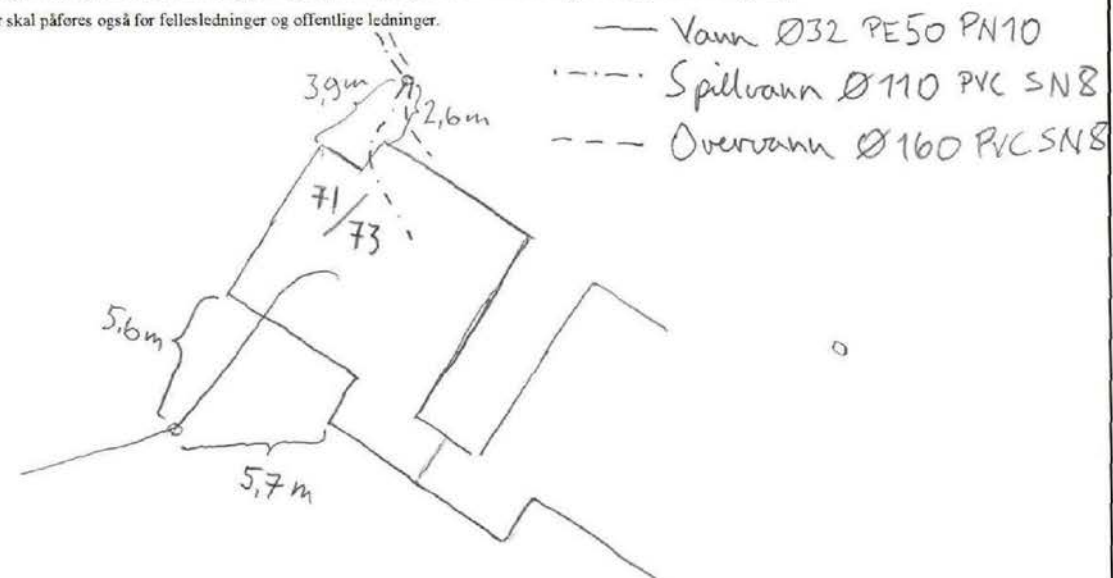
Målestokk 1:250

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

5 0 6 W R / 8407035 Geomatikk
ATTEST/MEL 436/683/10 07/15151

Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (pkt på off. ledn.), kummer m.v. skal tegnes inn og målsattes nøyaktig.

Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.



Dato tilkobling vann:

Dato tilkobling avløp:

Tomming/utkoblingsdato:

Tomme firma:

Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Dato: **SANDA**
ANLEGG AS
 Blakstadheia Industriområde, 4820 FROLAND



INNMALING AV STIKKLEDNINGER 71 (73)

REG.DATO

GATE/NAV Nidelvåsen

HUSNR.

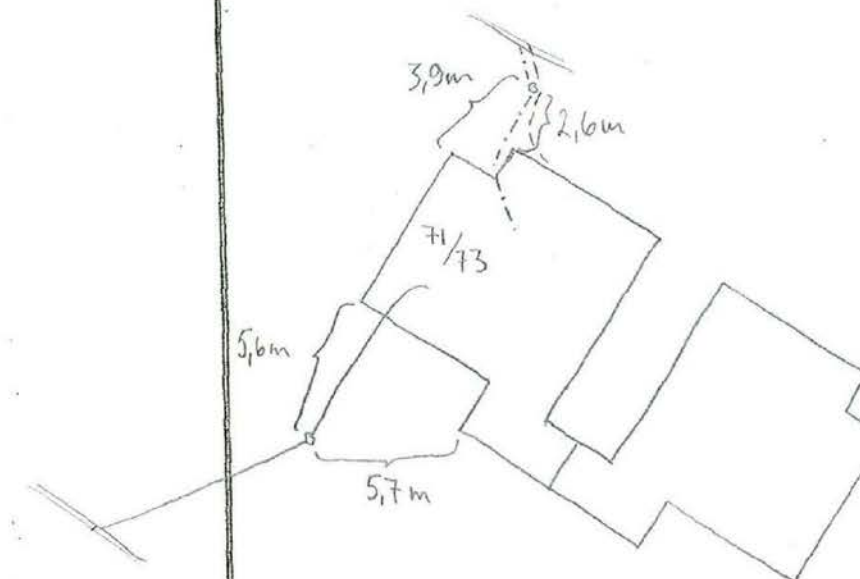
Gnr. 436 Bnr. 683

snr; 10

5 0 6 W S / 8407036 Geomatikk
KART/SKIS, 436/683/10 07/15151-3

Målsatt skisse som viser:

- Stoppekran
- Tilkoblingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype



— Vann Ø32 PE50 PN10

- - - Spillvann Ø110 PVC SN8

- - - Overvann Ø160 PVC SN8

KOPI: HUSEIER



Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS	Orgnr:	975992489
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	02.03.2017		
Målerstand ved innstallasjon:	00000		
Plassering:	PÅ BAD		
Tekst / kommentar:	FORDELINGEN SOM SEES I VEGGEN ER TILFØRSEL TIL LEIL.I ETG.OVER.		



Attestert kopi av dok.nr. 2007/140799/200
Attesteringsstidspunkt 2025-11-17 15:18

Tinglyst
GBOKNR. 140799
19 JAN 2007
STATENS KARTVERK

Ref. 1001
Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
Begjæring om
reseksjonering
Jan. 325/06
P.E4/26

Begjæringsskjemaet sendes til

Arendal kommune,
Postboks 650
4809 ARENDAL

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering til rekvisitent.
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	ARENDAL	436	683		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
984943067	Tomteselskapet Nidelvåsen AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	B	11	B	1	B	21	B	1	B				
2	B	1	B	12	B	1	B	22	B	1	B				
3	B	1	B	13	B	1	B	23	B	1	B				
4	B	1	B	14	B	1	B	24	B	1	B				
5	B	1	B	15	B	1	B	25	B	1	B				
6	B	1	B	16	B	1	B	26	B	1	B				
7	B	1	B	17	B	1	B								
8	B	1	B	18	B	1	B								
9	B	1	B	19	B	1	B								
10	B	1	B	20	B	1	B								
SUM BRØK	10			SUM BRØK	10			SUM BRØK	6			SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 26 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN															

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 140799 Tinglyst: 19.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Arendal kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller

☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokstaver.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Arendal, 23.11. 2006		TRYGVE HAUGEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato

Underskrift ¹¹⁾

Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
436	683			i Arendal kommune

Dato

Underskrift

Stempel

20/12-2006

ARENDALE KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.

3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.

6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

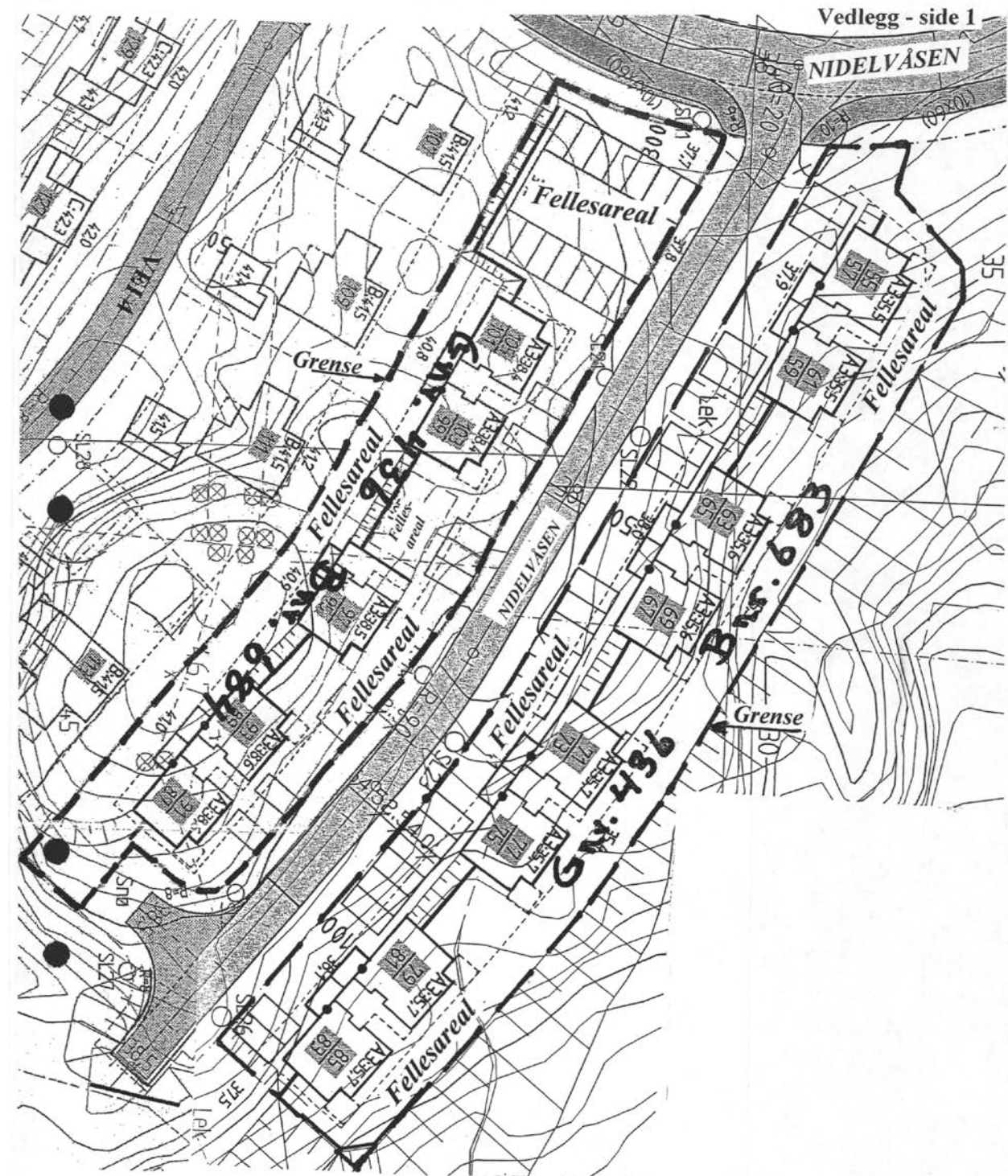
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)

9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.

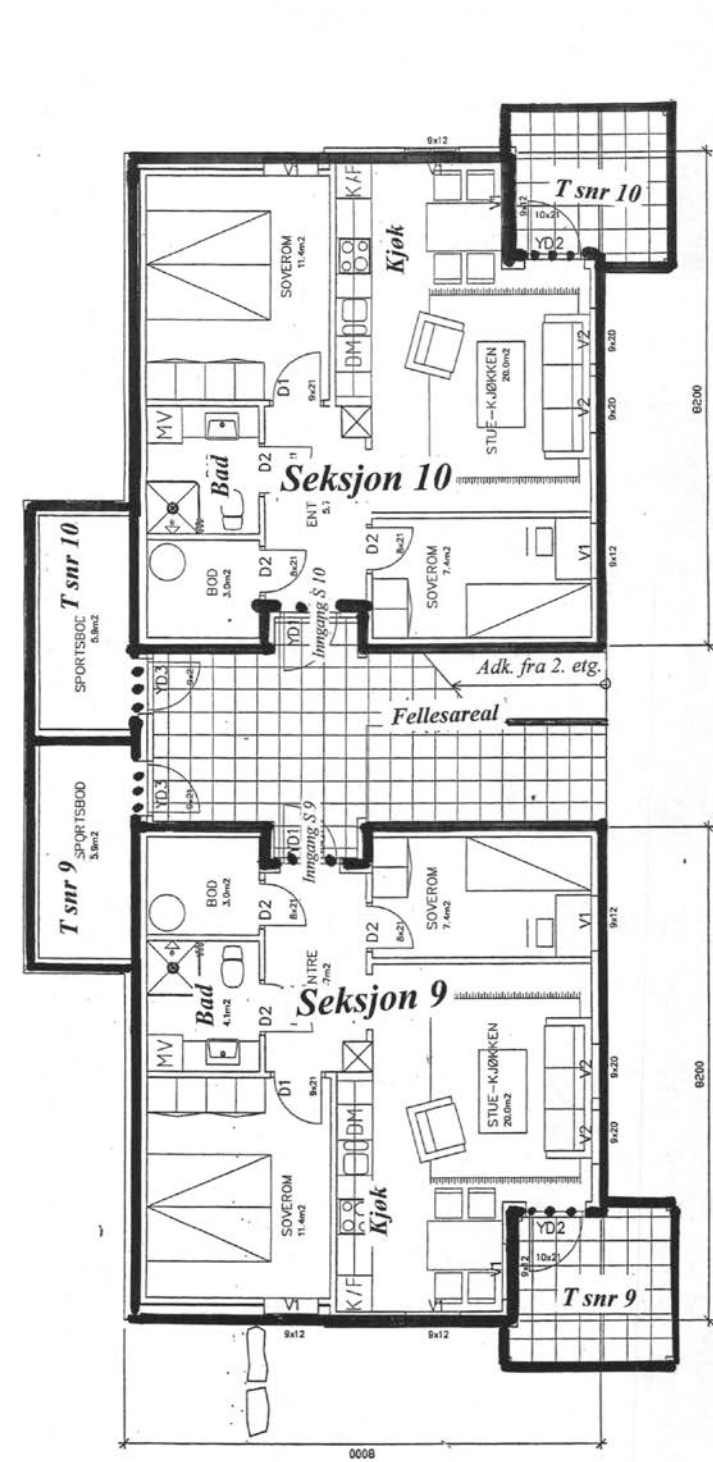
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.

11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.

12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



EIERSEKSJONSSAMEIET HISGLØTT, NIDELVÅSEN
Gnr/bnr 436/683. Komm nr. 0906.
Situasjonsplan.
M: nedfotografert
Dato: 10.11.2006



EIERSEKSJONSSAMEIET HISGLØTT, NIDELVÅSEN
Gnr/bnr 436/683. Komm nr. 0906.
Nidelvåsen nr. 73 og 75. Plan: 1. etg.
Seksj nr. 9 og nr. 10.
M: nedfotografert
Dato: 10.11.2006

Returneres til :
ABCcenter Arendal AS
Pb 23
4801 Arendal
Org. nr.: 971 506 016 mva

Ref. nr.: 5806

TINGLYST
DAGBOKNR.: 159622
29 JAN. 2007

Skjøte¹⁾
Oppdragsnr.
3006120

1. Eiendommen(c) 2)

Kommunenr.
906

Kommunenavn
ARENDAL

Gnr.
436

Bnr.
683

Festenr.

Seksjonsnr.
10

Ideell andel
1/1

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn
☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten
☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale
☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser
☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelen størrelse oppgis
Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d
☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet:
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn:
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig:
☒ FB Frittliggende bolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr
925.000,- ***NiHundreTjueFemTusen00/100 Kr

Utløst til salg på det frie marked
☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr
120.000

SKJØTE GJELDER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSE AV I SIN HELHET NYOPPFØRT BYGNING SOM IKKE TIDLIGERE HAR VÆRT TATT I BRUK

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
98 49 43 067

Navn
Tomteselskapet Nidelvåsen AS

Ideell andel
1/1



Doknr: 159622 Tinglyst: 29.01.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)
06 09 84

Navn
Arve Nilsen

Fast bosatt i Norge
☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel
1/2

15 04 82

Camilla Frøstrup

☒ Ja ☐ Nei

1/2

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det skal etableres en velforening for boligområdet, og det vil bli pliktig medlemskap i denne. Velforeningen skal ivareta feltets vedlikehold og ansvar for adkomstveier og andre fellesarealer, samt ivareta drift og vedlikehold av feltets tekniske installasjoner.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2006-10-A

Side 1 av 3

Nabolagsprofil

Klokkehattveien 19 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	4 min	0.4 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min	5.9 km
Kristiansand Kjevik	48 min	

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	5 min	2.6 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	5 min	2.8 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	8 min	4.1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	9 min	4.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min	4.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min	

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent

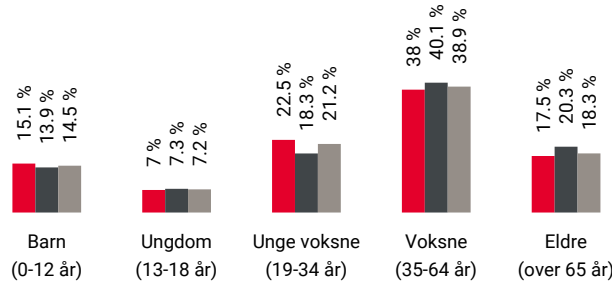


 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min	0.3 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	4 min	0.3 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	12 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	12 min	1 km
Coop Extra Maxis	7 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

9 min 

Ballspill, sandvolleyball

0.8 km
- 

Lauvheia nærmiljøa.balløkke

12 min 

Ballspill

1.1 km
- 

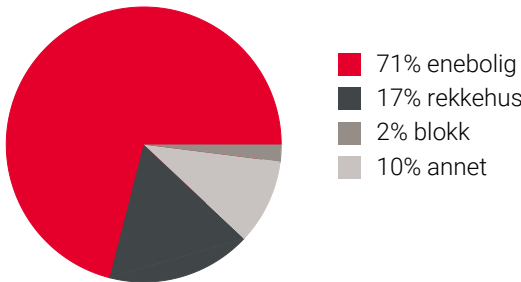
Friskis & Sveltis Arendal

8 min 
- 

Family Sports Club Arendal

9 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

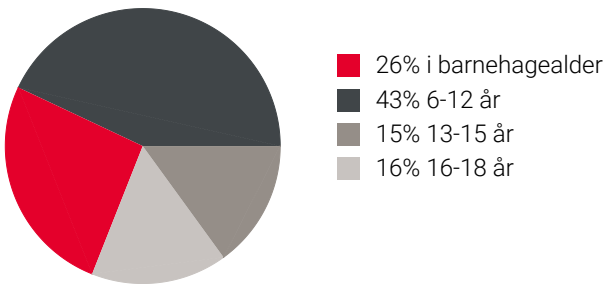
Maxis Senter

8 min 
- 

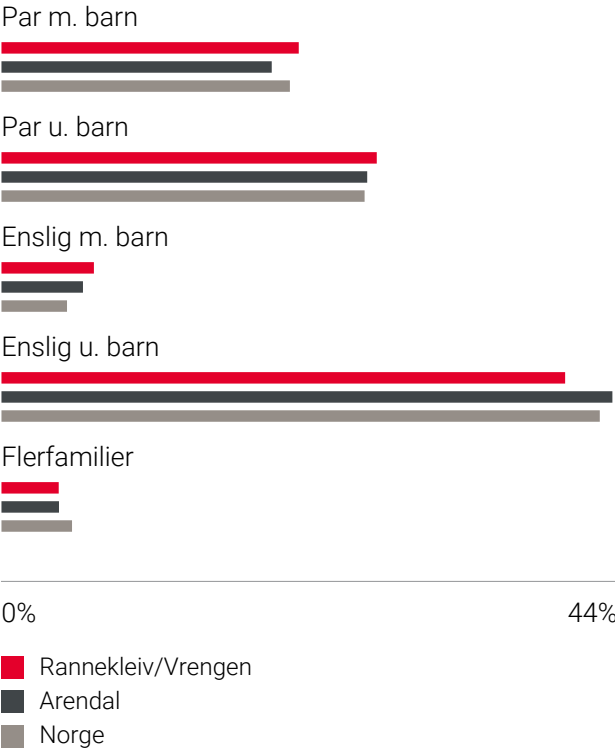
Apotek 1 Bjorbekk

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

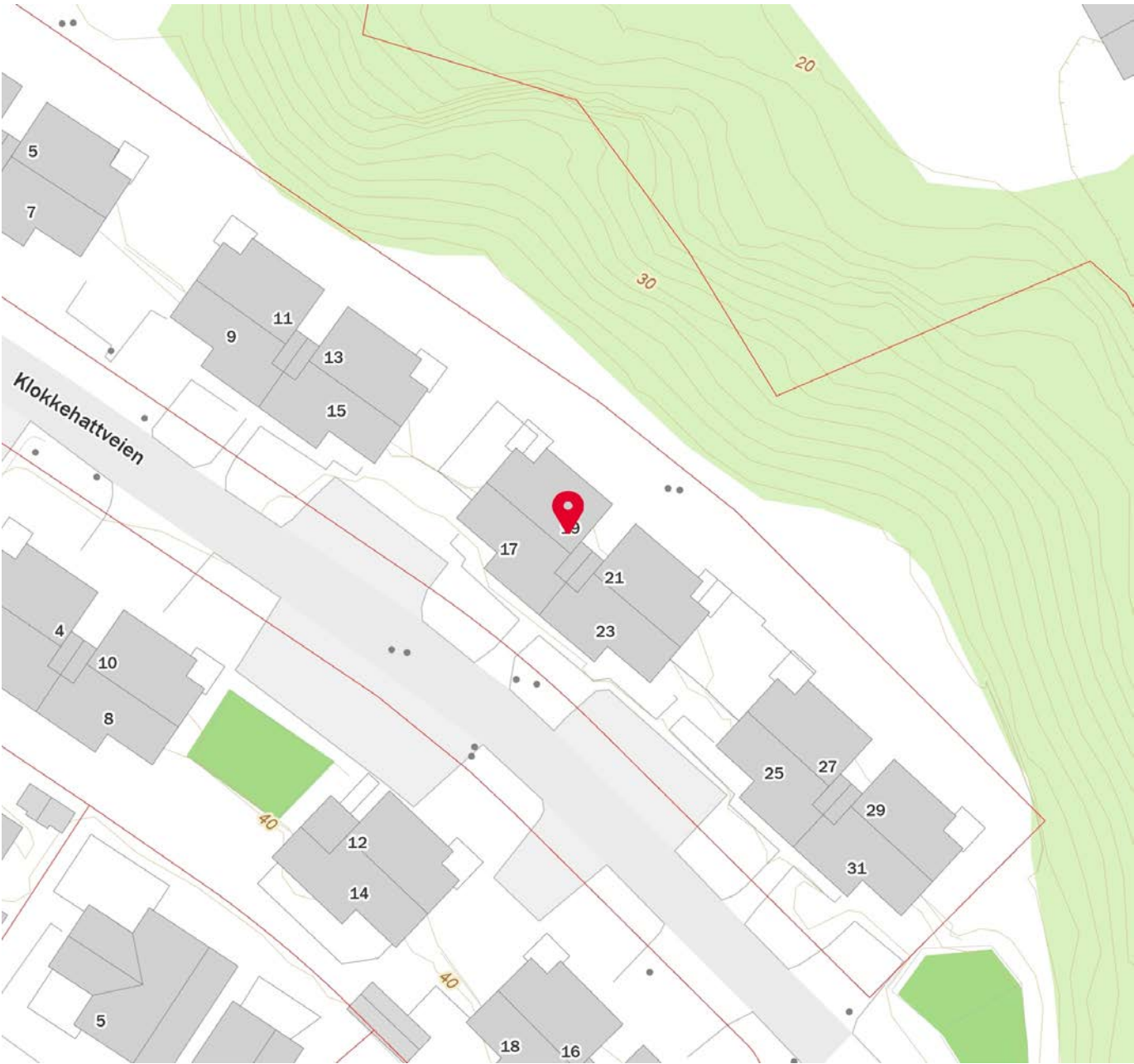
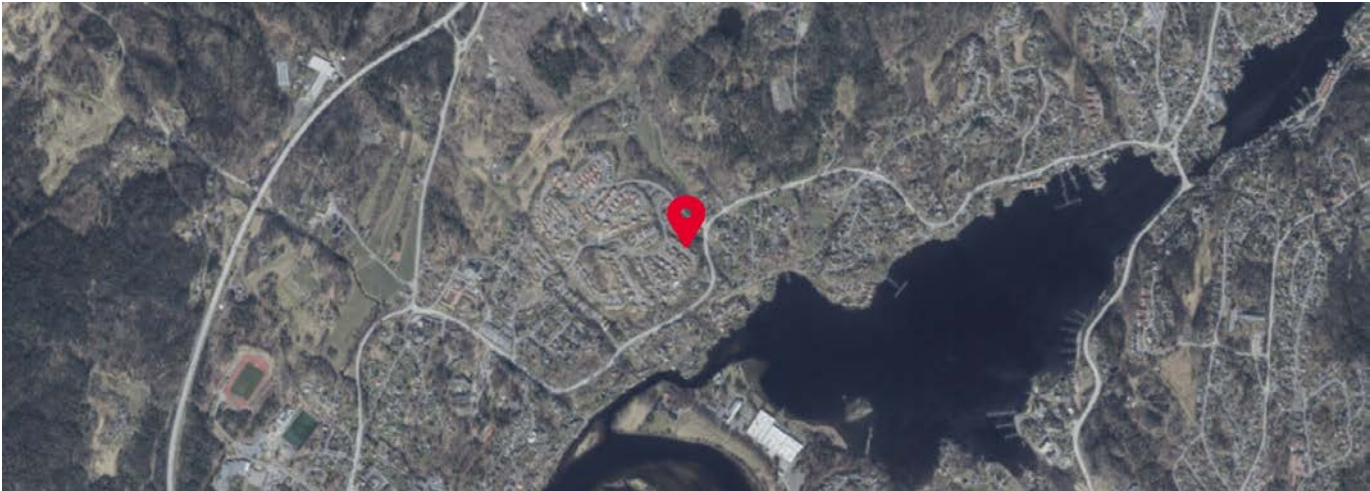


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



PLUSS dekker 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

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

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

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



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.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Klokkehattveien 19
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Bjørn Gundersen

Telefon: 472 01 276
E-post: bjorn.gundersen@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 videreformidlet 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