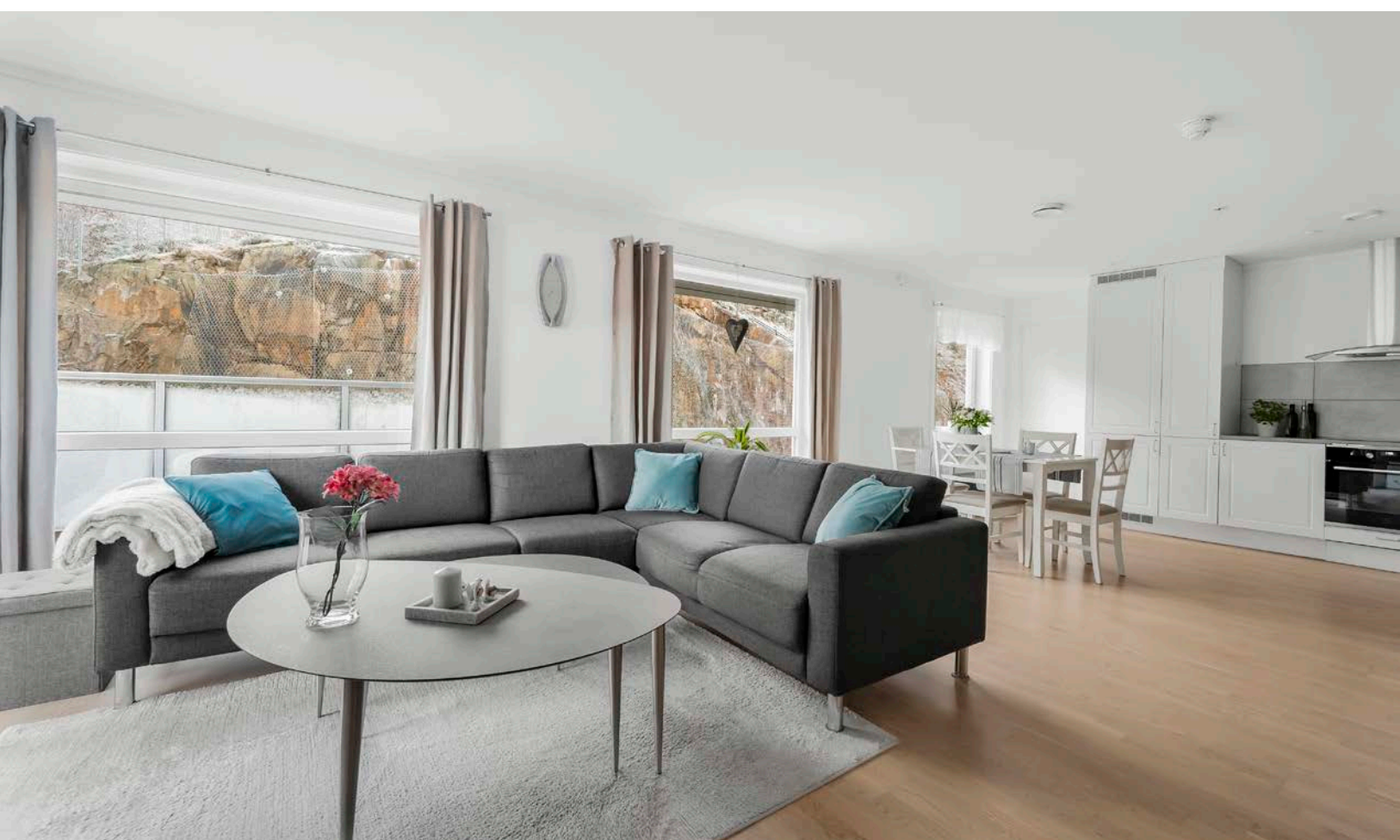
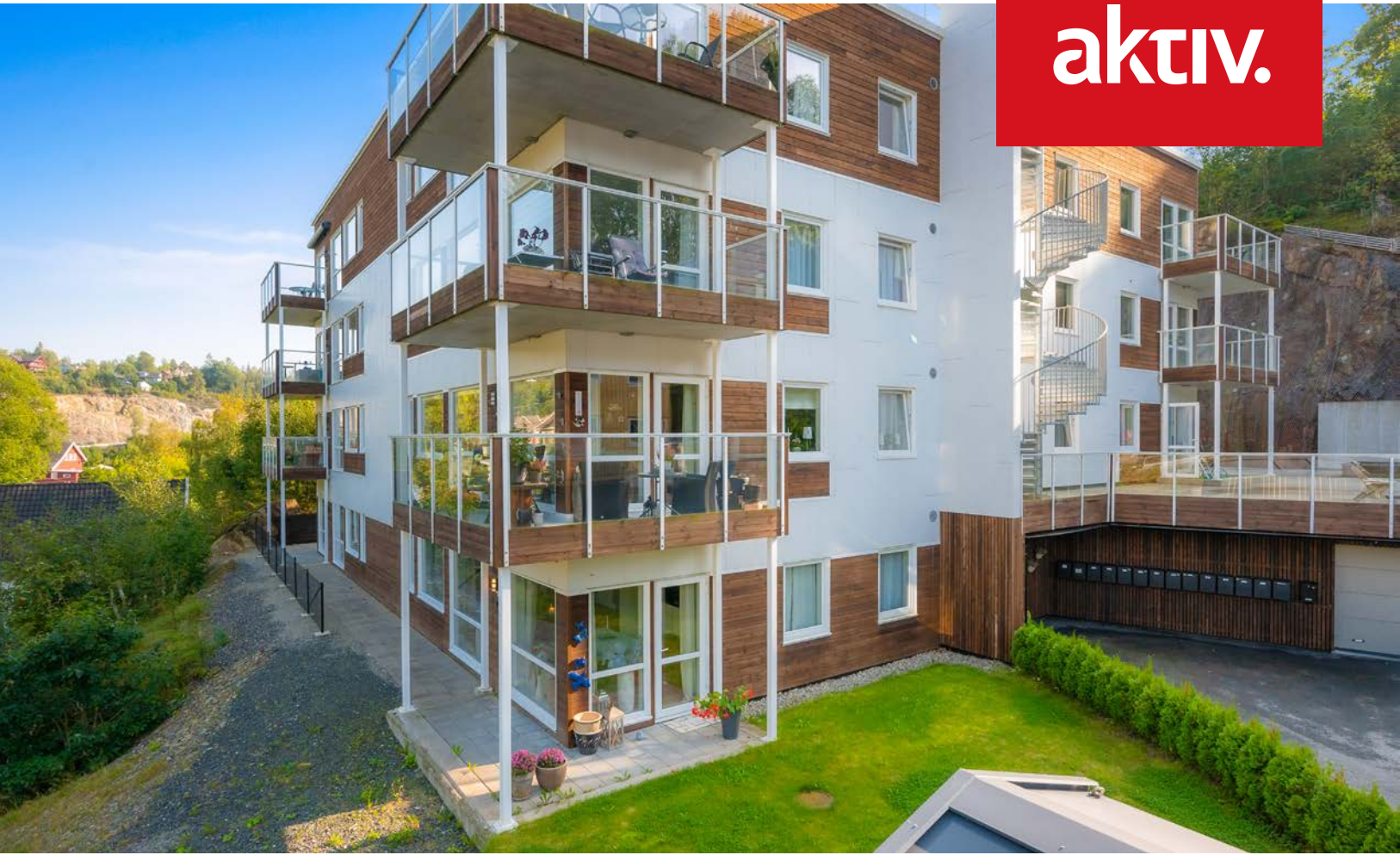


aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

**Gina Jørgensen**

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 373 490,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 250,-  
**Selger:** Marlynn Aanonsen  
Frode Aanonsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2019  
**BRA-i/BRA Total** 86/91 kvm  
**Tomtstr.:** 1998.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 410  
**Snr.** 14  
**Oppdragsnr.:** 1409240421

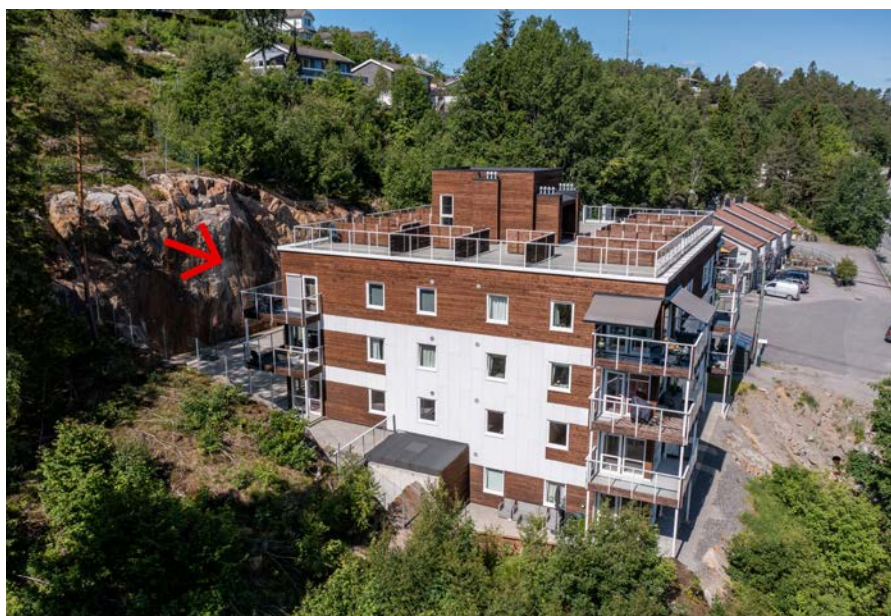
# Tiltalende toppleilighet med god standard og solrik balkong!

Leiligheten har en meget god plassering i bygget! Toppleilighet, ende, hvor man ligger skjermet i forhold til trafikk og med meget gode solforhold. Fra en romslig balkong har man sol fra tidlig morgen til kveld på sommerstid.

En innholdsrik og smakfullt innredet leilighet med god planløsning og 3 soverom. God standard med bl.a. vannbåren varme i gulv.

Meget sentralt beliggende nær Osedalen med spisesteder, butikker, frisør, apotek, bank, bibliotek m.m. samt barne- og ungdomsskole. Her har man også Froland Idrettsanlegg, et naturlig samlingsted for store og små med svømmehall og treningssenter. Froland har uendelige turområder for dem som liker å bevege seg ute og det finnes et variert sportstilbud i område både sommer og vinter!

2 garasje plasser, heis og bod i kjeller.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	27
Egenerklæring .....	44
Nabolagsprofil .....	49
Budskjema .....	109

# Beskrivelse

## Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 91 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod i garasjeanlegg

4. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken, bad, teknisk rom, 3 soverom.

## TBA fordelt på etasje

4. etasje og 5. etasje

26 m<sup>2</sup> Hjørnebalkong med utgang fra stue samt del av takterrasse.

## Tomtetype

Felles eiertomt

## Tomtestørrelse

1998.5 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en meget god plassering i bygget! Toppleilighet, ende, hvor man ligger skjermet i forhold til trafikk og med meget gode solforhold. Fra en romslig balkong har man sol fra tidlig morgen til kveld på sommerstid.

I tillegg til privat balkong, så har hver av leilighetene sin egen definerte uteplass på takterrassen hvor man nyter gode solforhold og fin utsikt over nærområdet. Fellesområdet/uteplass er asfaltert med sandkasse og lekeplass samt en benk hvor man kan ta en kaffe og slå av en prat med naboen. I tillegg er det parkeringsplass til gjester.

Tomten er på 1998,5 kvm, og eies av sameiet.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

## **Beliggenhet**

Meget sentral beliggenhet med alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Det er kort gangavstand fra leiligheten til Osedalen, med spisesteder, butikker, frisør, apotek, bank, bibliotek samt barne og ungdomsskole. Rema 1000, Spar og Kiwi er alle kort vei unna. Froland Idrettsanlegg og "Kringla", et naturlig samlingssted for store og små hvor man også har Frolandia svømmehall og treningssenter. Froland har uendelige turområder for dem som liker å bevege seg ute og det finnes et variert sportstilbud i området. Her kan man spille fotball på Kringla, gå på ski i lysløypene vinterstid eller bade på Trevann.

## **Adkomst**

Fra Arendal kjører man mot Stoa og følger Frolandsveien. Ta 2 avkjøring i rundkjøringen og fortsett i retning mot Libru. Neste rundkjøring kommer ved Blakstadheia og her tar man 2 avkjøring ned Blakstadkleiva og følger veien mot Osedalen ca. 150 meter. Boligene ligger på venstre hånd. Velkommen

## **Bebyggelsen**

Seksjonert boligbygg.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Nær skole og barnehager.

## **Skolekrets**

Froland skole.

## **Offentlig kommunikasjon**

Busstopp i kort gangavstand fra boligene.

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere beskrivelse om byggemåte.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til fukt i underetasje/kjeller: Kan tidvis komme opp fuktige flekker i betonggulv garasje og bod.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner: Ja, montert elbil lader på ekstra parkeringsplass. Utført av Arendal EI-team.

Kjenner du til kontroll av elektrisk anlegg eller andre installasjoner ? : Arendal el team har årlige kontroller. Ventilasjonsanlegg blir kontrollert/byttet filter på årlig.

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

bl.a. blitt utført forbedringer med beslag i overgang treverk/plater: Demontere nederste kledningsbord  
mot/over fasadeplatene Montere beslag som går opp bak kledning og ut over fasadeplatene Remontere kledningsbord, inkl. tilpasning mot beslag. Utført i regi av utbygger Kjell Aaberg.

### **Innhold**

Heis fra garasjelegg til leiligheten i 4. etasje, som inneholder:  
Gang, romslig stue/kjøkken med utgang til balkong, 3 soverom, flislagt bad samt ekstra toalett rom.  
Leiligheten har også bod i parkeringsanlegget hvor man har 2 stk. tilhørende garasje plasser.

### **Standard**

Leiligheten fremstår meget velholdt og har kun hatt 1 eier. Gjennomgående god standard med parkett på gulv, vannbåren varme, flislagt bad samt skyvedørsgarderobe på 2 av soverommene.

Lys og romslig gang med plass til å sette fra seg sko og henge opp yttertøy.  
Leiligheten har 3 soverom, flislagt bad med servant i innredning, vegghengt toalett samt dusj med innfellbare dører. I tillegg har man et ekstra wc-rom. Åpen løsning mellom stue / kjøkken gir en god romfølelse. Her er det store vindusflater og utgang til solrik balkong. Lys kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer som følger salget. Innredningen er utvidet med både høyskap og ekstra kjøleskap integrert. Kjøkkenet har også god plass til stort spisebord.

2 garasje plasser, hvorav det er montert el-bil lader på en av plassene. Låsbar bod med hyller og garderobeskap som medfølger.

Det henvises for øvrig til selgers egenerklæring samt vedlagte tilstandsrapport utført av Ørjan Hansen, datert 11.12.24. Både egenerklæring og tilstandsrapport er vedlegg til prospekt.

Som det fremgår av tilstandsrapport så er det avvik fra byggemeldte tegninger. Det som er tegnet inn som teknisk bod er i praksis innredet som vaskerom/toalettrom.

Følgende punkter har TG2:

Balkong  
Teknisk/bod  
Gulv på bad

Det ble i 2021/22 innhentet takstmann som sjekket diverse forhold ved bygget. Utbygger fikk frist på å utbedre det som ble påpekt. Be om kopi av rapport.

### **Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

Hvitevarer følger salget.

**TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader.

**Parkering**

Leiligheten har 2 garasjeplasser i felles parkeringsanlegg. Det er installert el-bil laderpår en av plassene.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0005163701

## Energi

**Oppvarming**

Vannbåren varme i samtlige gulv med unntak av soverom.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

**Info eiendomsskatt**

Kr. 5.310,- pr. år.

**Andre utgifter**

Ekstra parkering kr. 100,- pr. mnd.

Å konto gulvvarme kr. 500,- pr. mnd.

Å konto varmt tappevann kr. 200,- pr. mnd.

**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**

90/1287

**Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter, TV og internett, forsikring av bygget, avsetning til vedlikehold, årskontingent til Arendal Boligbyggelag samt forretningsførerhonorar.

I tillegg kommer pr. mnd:

Ekstra parkering kr. 100,-

A-konto gulvvarme: Kr. 500,-

A-konto varmt tappevann: Kr. 200,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 250

**Andel fellesformue**

Kr 13 346

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Frolandsveien 919

**Organisasjonsnummer**

926079107

**Forkjøpsrett**

Nei



**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Styregodkjennelse ikke påkrevd.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter / husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er tillatt å ta med dersom disse er eid ved innflytting og særlige grunner taler for det. Nye erverv ikke tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Arendal Boligbyggerlag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 18, bruksnummer 410, seksjonsnummer 14 i Froland kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4214/18/410/14:

19.03.2018 - Dokumentnr: 556194 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4214 Gnr:18 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2018 - Dokumentnr: 556200 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Overført fra: Knr:4214 Gnr:18 Bnr:410

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2019 - Dokumentnr: 1086208 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:18 Bnr:77  
Rettighetshaver: Knr:4214 Gnr:18 Bnr:176  
Eier av 18/77 har rett til å erverve grunnen veien er oppført på.  
Overført fra: Knr:4214 Gnr:18 Bnr:410  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 1358872 - Rettsbok  
Sak F2023-012058  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2019 - Dokumentnr: 1115743 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 14  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 90/1287

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.08.2020.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Privat stikkvei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Reguleringsplan

Planopplysninger:

Navn: 18/41 Blakstad

Formål: Bolig

Vedtaksdato: 24.06.1976

Kommuneplanens arealdel - Periode: 2018-2022

Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

## Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

# Kontraksgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

83 490 (Omkostninger totalt)  
93 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
96 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 386 690 (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 83 490

### **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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Provisjon er avtalt til 1,82 % av salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedspakke: Kr. 18750,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-

Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-

Oppgjørskostnad: Kr. 4750,-

Sikringsobligasjon: Kr. 500,-

Selger bekoster eierskiftegebyr samt informasjon fra ABBL.

#### **Oppdragsansvarlig**

Gina Jørgensen

Eiendomsmegler/Partner

gina.jorgensen@aktiv.no

Tlf: 472 01 275

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

#### **Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen

Eiendomsmegler/Partner

gina.jorgensen@aktiv.no

Tlf: 472 01 275

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2

4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

#### **Salgsoppgavedato**

07.01.2025















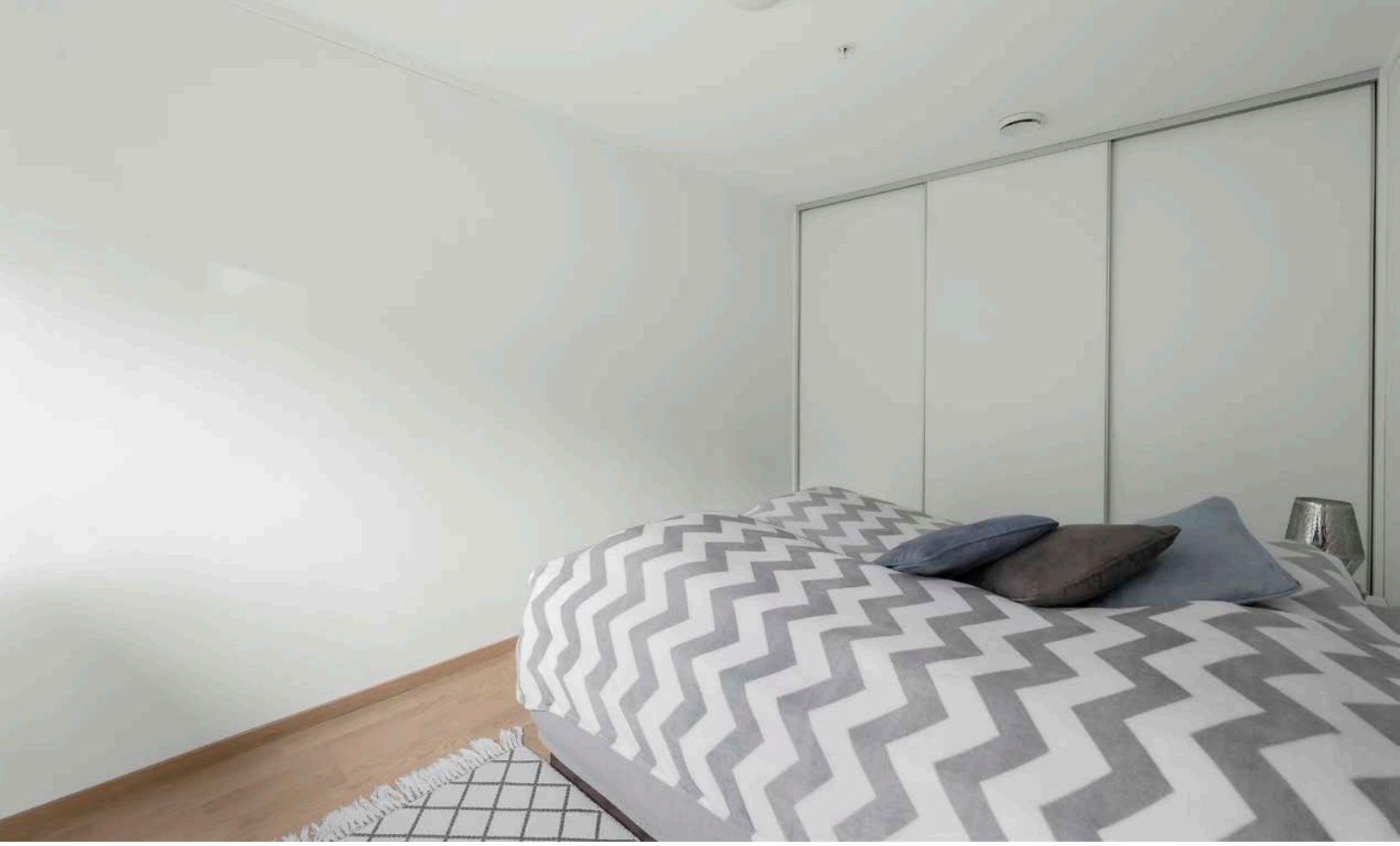


# Frolandsveien 919, 4.etg.



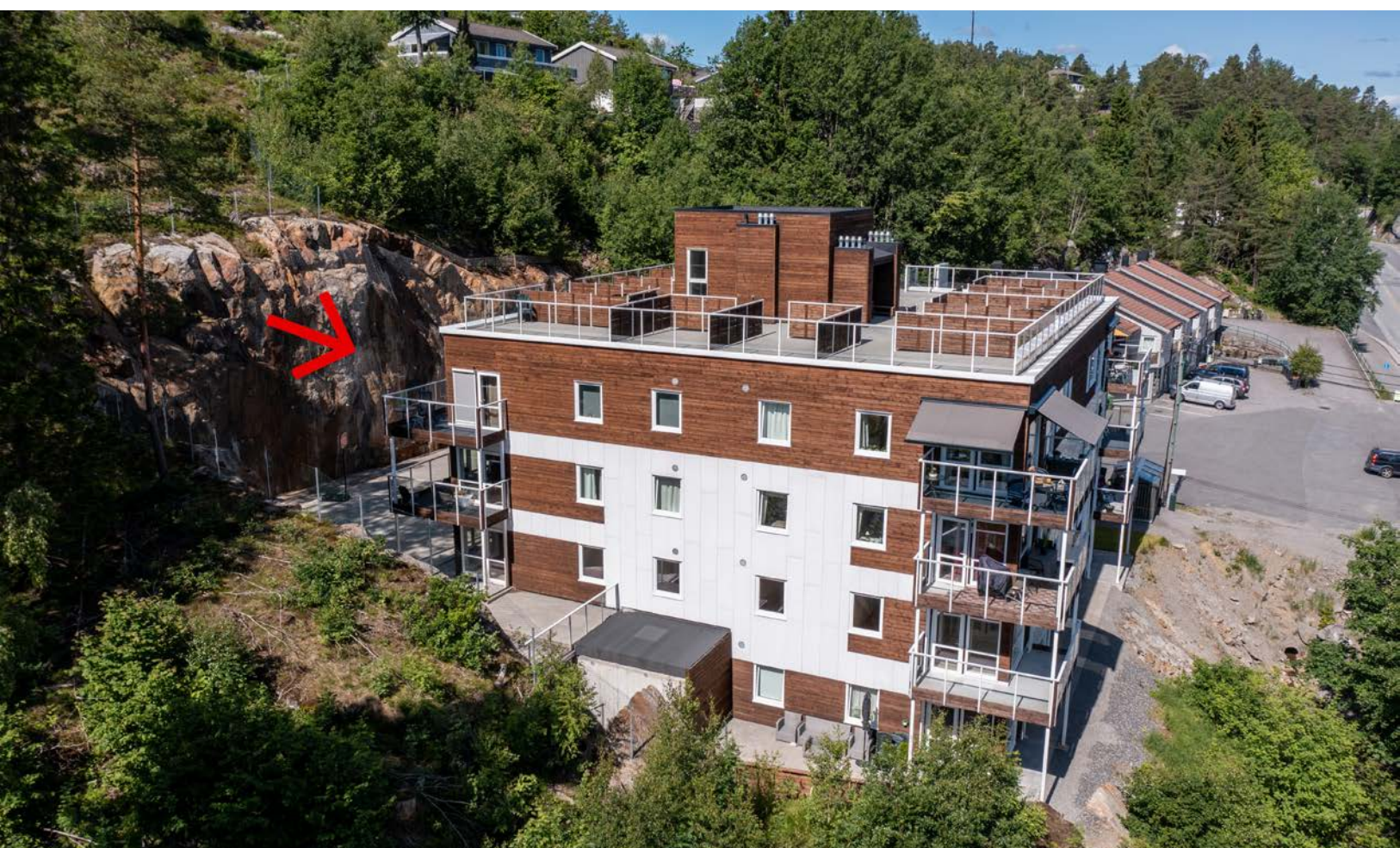
**aktiv.**

**iD**  
IMAGEDAY













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Frolandsveien 919, 4820 FROLAND
-  FROLAND kommune
-  # gnr. 18, bnr. 410, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.12.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 19988-1317

Referansenummer: RJ1480

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref: Ørjan



BS Bygningssakkyndig as 



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Bygningssakkyndig AS

Takseringstjenester.



### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2019 med tilhørende parkering i parkeringskjeller, bod i kjeller samt terrasse på taket. Leiligheten ligger i 4 etasje og har tilkomst via heis eller trapp. Leiligheten fremstår i det vesentlige som i god stand.

Det henvises til rapportens enkelte punkter og avsnitt for nærmere informasjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

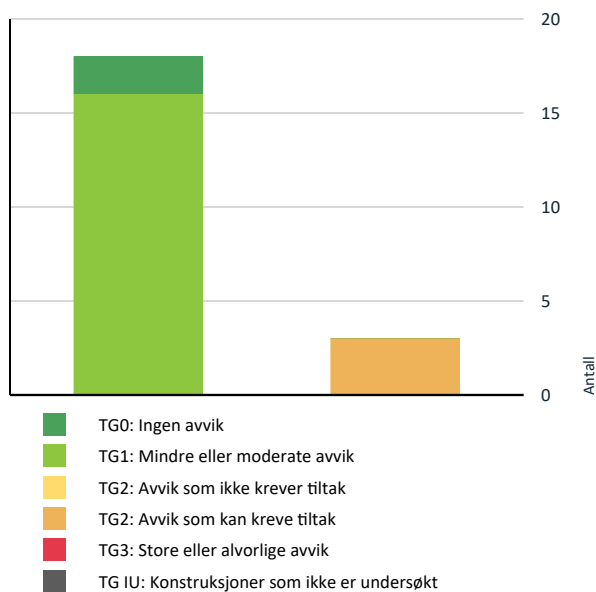
## Boligbygg med flere boenheter

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

Tegningens "teknisk/bod" er i praksis innredet som vaskerom/toalettrom, hvor de tekniske innretningene som balansert ventilasjon, vvs-skap og sikringsskap også befinner seg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2019

**Anvendelse**

Leilighet

**Standard**

Normal standard.

**Vedlikehold**

Fremstår greit ivaretatt.

**Kommentar**

Fremkommer av matr.info. Jeg ser at ferdiggattest er utstedt i 2020.

Informasjon om avvik gitt av eier på befaringen:

- Sprekk i glassrekke på balkongen.
- Noe avskalling av betongdekket på undersiden av balkongen.
- Topprekke på takterrasse fremstår som løst/svakt innfestet.
- Tidvis noe fukt i betonggulvet i parkeringskjeller/bodrom.
- Noe varierende varme i gulvvarmen fra vannbåren varme.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i pvc fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.

### TG 1 Dører

Isolert inngangsdør og terrassedør av pvc med isolerglass. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dekke av betong og rekkverk med glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
  - Det er registrert et sprekt glass i verandarekkverket.
  - Det er noe avskalling i dekket på undersiden av dekket.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Sprekk i glass bør utbedres.  
Betongdekket bør utbedres.

Anbefaler nærmere undersøkelser.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det parkett på gulver. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene fremstår med normale bruksslitasjer.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ligger parkett, fliser og belegg på overflater. Stikktest av retning er utført på soverommene tilstøtende kjøkken/stue samt i kjøkken/stue, uten at det er funnet noen vesentlige skjevheter.

## TG 0 Radon

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

## TG 2 Andre innvendige forhold

Teknisk/bod:

Belegg på gulv med oppkant mot vegger og dørterskel. Fall mot sluk.  
Rommet fremstår generelt i grei stand.  
Innredet med vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke egnet materiale i våtsone vegg, da det kun er malt papirtapet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vanntett overflate i våtsoner vegg, ref. forskriftskrav.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer, jfr. ferdigattest.

### 4 ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 4 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22mm fra gulv v/ dørterskel og bort til sluket.

### Vurdering av avvik:

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

Fallet på gulvet er noe mindre enn kravet som forelå ved oppføringen (tek17)

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran. Membranen ble registrert inn under klemringen i sluket. Det forutsettes at membranen ligger forskriftsmessig lagt bak overflatene.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjen står tilstøtende kjøkkeninnredning og naboenhet. Våtrommet er fra slutten av 2019 og det foreligger ferdigattest (Uavhengig kontroll av våtrom skal da være utført).

Med bakgrunn i dette er ikke hulltaking foretatt. Det er utført visuelle inspeksjoner og fuktsøk, uten at det ble registrert noen unaturlige utslag.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med over- og underskap. Integrerte hvitevarer. Laminert benkeplate. Vannstopper og komfyrvakt montert.

## 4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Varmtvann fra felles varmeanlegg.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon.

## 📌 TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i leiligheten. Forsynes fra felles anlegg.

## 📌 TG 1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

400 V anlegg. Sikringsskap med dokumentasjon og kursfortegnelse.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

2019

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

## Generell kommentar

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

Brannmeldere i himling og sprinkelanlegg.

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?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 etasje	86	5		91	26
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>5</b>			<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Teknisk/bod, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Ekstern bod i 1 etasje	

### Kommentar

Eksternt bruksareal: Bod i parkeringskjeller.  
TBA: Balkong ut fra stue og anvist takterrasse(nr 14)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningens "teknisk/bod" er i praksis innredet som vaskerom/toalettrom, hvor de tekniske innretningene som balansert ventilasjon, vvs-skap og sikringskap også befinner seg.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde er i deler av leiligheten målt til 2,27 meter. Antar nedforet himling for teknisk fremførelse.

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	86	5

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som på tegning heter "teknisk rom" var innredet med vaskemaskin, vask og toalett, i tillegg til tekniske innretninger. Bruken av rommet tatt i betraktning, så benyttes rommet som et oppholdsrom, derfor er det lagt inn med p-areal i denne oppstillingen. S-areale gjelder eksternt bod i parkeringskjelleren.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2024	Ørjan Hansen	Takstingeniør
	Frode Aanonsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4214 FROLAND	18	410		14	1999 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi	Eiet

#### Adresse

Frolandsveien 919

#### Hjemmelshaver

Aanonsen Frode, Aanonsen Marlynn

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beliggende på Blakstad, Froland sentrum.

#### Adkomstvei

Offentlig

#### Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunalt avløpsledning.

#### Om tomten

Felleseie tomt

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2019



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Seksjonstegning		Mottatt fra megler.	Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ1480>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240421	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Frode Aanonsen	Marlynn Aanonsen
<b>Gateadresse</b>	
Frolandsveien 919	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FROLAND	4820
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	0907304

Document reference: 1409240421

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FA, MA

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kan tidvis komme opp fuktige flekker i betonggulv garasje og bod.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn EL bil ladere

Arbeid utført av

Arendal EL team

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Arendal el team har årlige kontroller. Ventilasjonsanlegg blir kontrollert/byttet filter på årlig.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Vi har installert EL bil lader på ekstra parkeringsplass.

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, tømmerarbeid 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er bl.a. blitt utført forbedringer med beslag i overgang treverk/plater: Demontere nederste kledningsbord mot/over fasadeplatene Montere beslag som går opp bak kledning og ut over fasadeplatene Remontere kledningsbord, inkl. tilpasning mot beslag
Arbeid utført av	I regi av utbygger Kjell Aaberg

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

Beskrivelse 

Utbygger hadde tidligere planer om å bygge ny boligblokk innforbi eksisterende blokk.
---

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det ble i 2021/22 innhentet takstmann som sjekket diverse forhold ved bygget. Se rapport. Utbygger fikk frist på å utbedre det som ble påpekt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1409240421

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Aanonsen	907fdec13bb39ebd13347dc 839b4f8b0422955d1	21.11.2024 17:46:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlynn Aanonsen	d5b10679ff387bd664b9859 043a89820af835f44	21.11.2024 17:51:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240421

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



# Nabolagsprofil

Frolandsveien 919 - Nabolaget Neset/Osedalen - vurdert av 59 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Blakstad bru Linje 105, 146, 175	5 min	0.3 km
Blakstad stasjon Linje R50	12 min	0.9 km
Kristiansand Kjevik	54 min	

## Skoler

Froland barneskole (1-7 kl.) 451 elever, 22 klasser	23 min	1.6 km
Blakstadheia skole (1-4 kl.) 69 elever, 4 klasser	5 min	2.9 km
Froland ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 22 klasser	26 min	1.9 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min	8.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	15 min	

## Ladepunkt for el-bil

Frolandssenteret	18 min
------------------	--------

«Sentralt til alt en familie trenger, til hjemmet. Skole, arbeid og fritidsaktiviteter, natur og friluftsliv.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

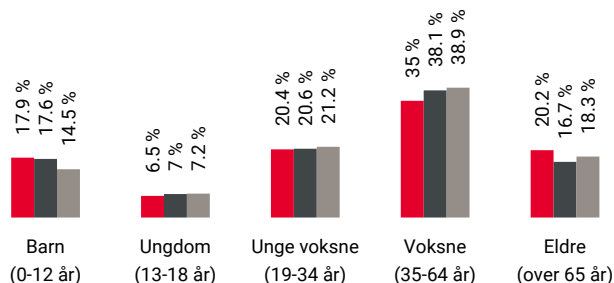
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Osedalen	2 196	1 026
Blakstad	3 845	1 743
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Froland musikkbarnehage (1-5 år) 57 barn	4 min	2 km
Kringletoppen barnehage (0-5 år) 29 barn	4 min	2.2 km
Bliksåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min	2.9 km


## Dagligvare


Spar Blakstad PostNord	6 min	0.4 km
Rema 1000 Froland Post i butikk	19 min	1.3 km




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


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

 Gateparkering  
Lett 86/100

 Trafikk  
Lite trafikk 83/100

## Sport

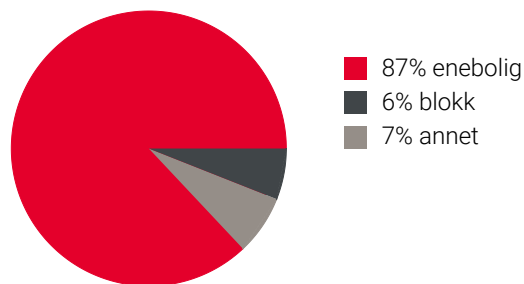
 Blakstad yrkesskole, balløkke 18 min   
Ballspill, sandvolleyball 1.3 km

 Frolandshallen, Turnhall 19 min   
Sandvolleyball, turnhall 1.4 km

 NEXT Froland 4 min 

 Family Sports Club Arendal 10 min 

## Boligmasse



«Landlig, men sentralt. Koselig, fin natur, og lav befolkningstetthet»

Sitat fra en lokalkjent

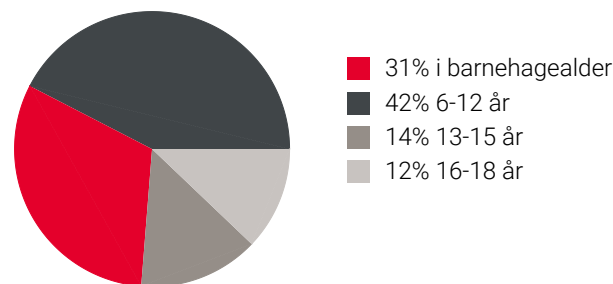


## Varer/Tjenester

 Stoa Kjøpesenter 11 min 

 Vitusapotek Froland 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

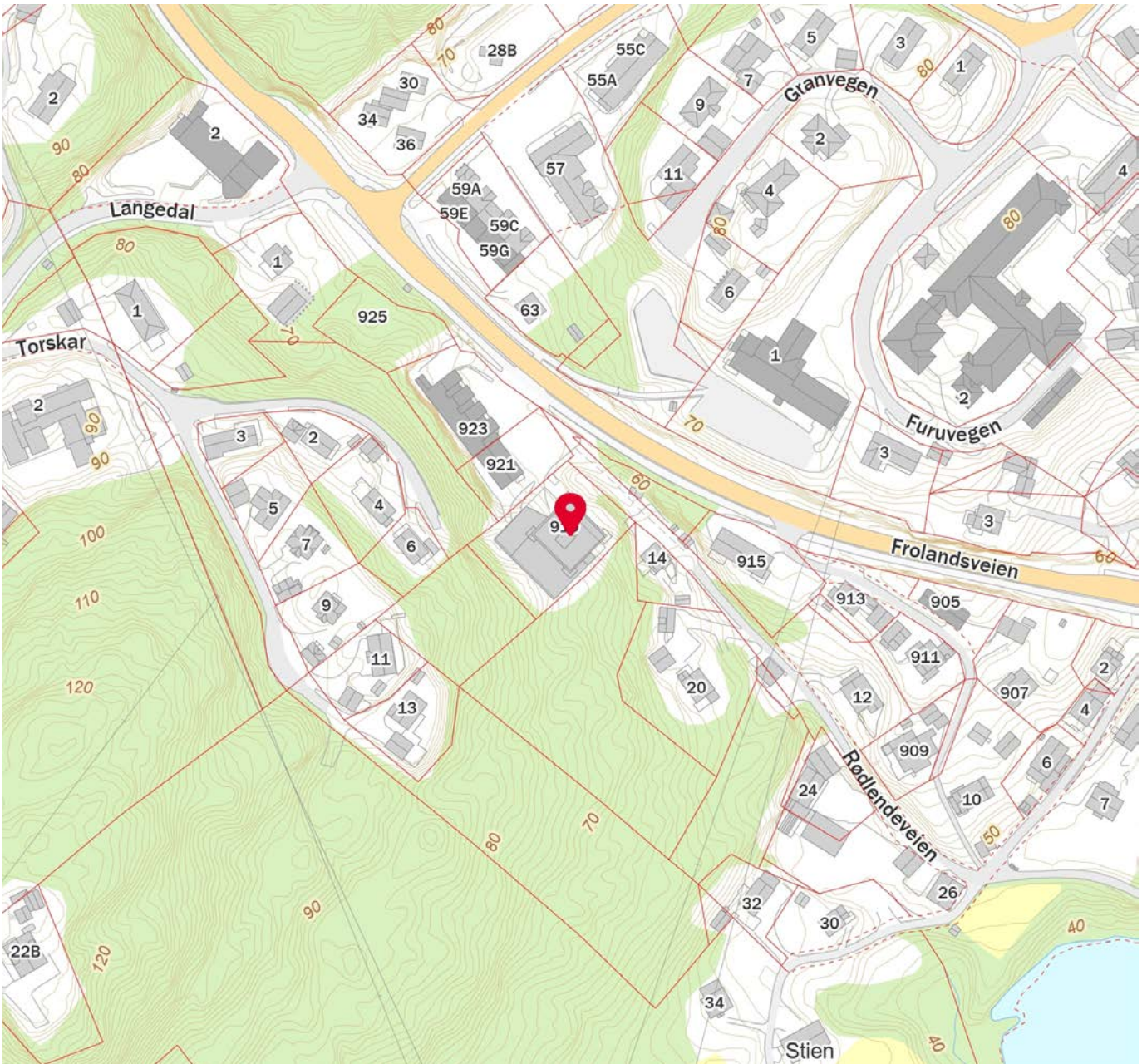
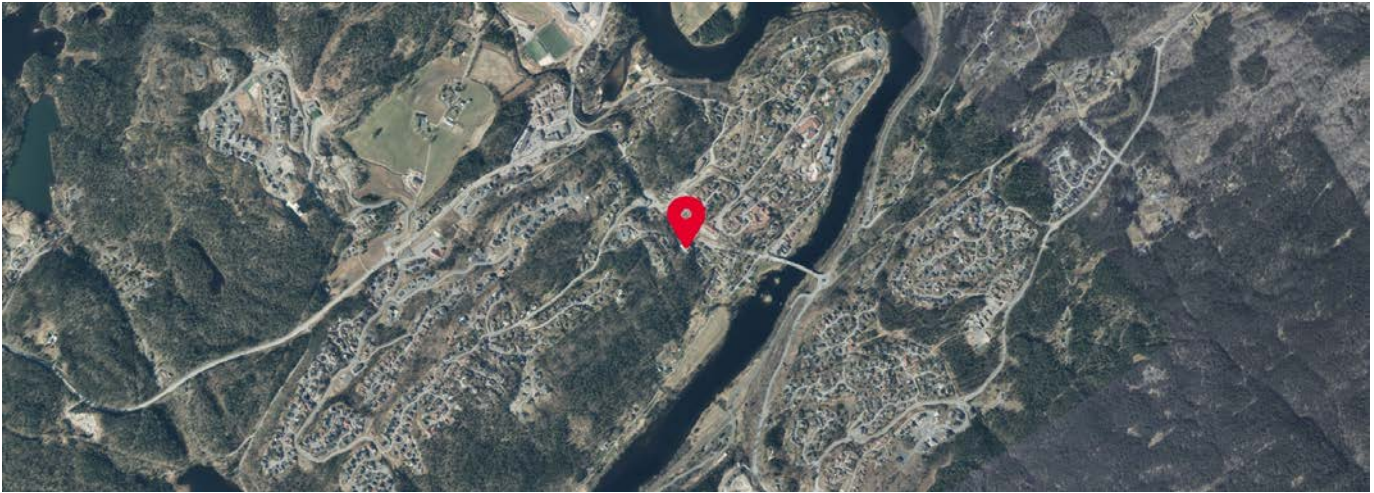


0% 43%

 Neset/Osedalen  
 Blakstad  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

# Ordensregler

for sameie Frolandsveien 919

## **§ 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. Støyende virksomhet:**

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

## **§ 3. Musikk:**

Radio, TV og 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.

## **§ 4. Renhold:**

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

## **§ 5. Avfall:**

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

## **§ 6. Snøfjerning:**

Så langt det er mulig skal balkongene holdes fri for snø.

## **§ 7. Kjøledyr.:**

Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om å holde dyr skal sendes til styret. 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. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke lagres i parkeringskjeller

## **§ 9. Antenner.**

Beboere kan ikke montere egne parabolantener.

## **§ 10. Parkering**

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering på garasjetak er heller ikke tillatt. Kun for av og pålessing. Gjesteparkering er på utsiden.

## **§ 11 Tørrking/lufting av tøy.**

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

## **§ 12. Parkeringskjeller.**

Beboere henstilles å holde sin parkeringsplass ren. Litt feiing av og til anbefales.

# Ordensregler

## § 13. Dørselgere.

Generelt ønskes ikke de inn i blokka. Den som slipper noen inn, har ansvaret for å låse de ut.

## §14. Sykkel boden.

Ting som settes der bør navnes. Ellers skal private ting settes i bodene.

## § 15. Brann / Rømningsveier.

Disse må ikke sperres av møbler, blomster etc.

## § 16. Bilvask.

Det er ikke lov å stå på utsiden ved inngangen å vaske bilen.  
Vannet på utsiden blir stengt for høsten i slutten av september og åpner i april/mai.

Frolandsveien 919. 10.09.23

Styret

## Budsjett

	Regnskap 30.11.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	770 000	806 400	840 000	882 000
Inntekter a-konto/avregning	140 535	207 129	121 200	136 800
Andre driftsinntekter	82 650	14 276	8 400	7 500
<b>Sum inntekter</b>	<b>993 185</b>	<b>1 027 805</b>	<b>969 600</b>	<b>1 026 300</b>
<b>Drifts kostnader</b>				
Ljnnnskostnader	17 422	15 426	21 679	21 679
; rskontigent boligbyggelag	5 320	4 200	5 320	5 320
Forretningsfjrerhonorar bbl	43 380	40 926	43 378	43 675
Kommunale avgifter	136 013	142 571	176 500	168 000
Kabel-tv	115 255	75 022	113 000	120 000
Forsikring	42 611	41 876	46 522	50 661
Vedlikehold	285 011	125 380	161 000	294 500
Elektrisk energi	193 375	262 747	272 200	232 800
Andre driftskostnader	134 363	155 637	135 001	95 665
<b>Sum drifts kostnader</b>	<b>972 749</b>	<b>863 785</b>	<b>974 600</b>	<b>1 032 300</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>20 436</b>	<b>164 020</b>	<b>-5 000</b>	<b>-6 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	4 811	5 144	5 000	6 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>4 811</b>	<b>5 144</b>	<b>5 000</b>	<b>6 000</b>
<b>j rsresultat</b>	<b>25 246</b>	<b>169 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	169 164	0	0
<b>Sum disponert</b>	<b>0</b>	<b>169 164</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Harry Sigvart Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
J une Sagedal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Grethe Gaus<sup>B</sup>  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frolandsveien 919 onsdag 17.04.2024 kl. 16:30 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Anne Maren Fjærbu.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Anne Maren Fjærbu.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Harry Sigvart Hansen.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

11 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap 2023

**Vedtak:**

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

#### 4. Budsjett 2024

**Vedtak:**

Budsjettet tas til orientering.

#### 5. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 14.000,-

#### 6. Ordensregler

Styret har utarbeidet et forslag til ordensregler.

**Vedtak:**

Ordensreglene vedtas. §6 endres til: Så langt det er mulig skal balkongene holdes fri for snø.

#### 7. Varmepumpe

Skal vi montere luft til vann varmpumpe slik at vi får vannbåren varme i alle leilighetene?

Styret ønsker innspill fra årsmøtet angående dette, vi ønsker ikke å jobbe videre med saken dersom ikke alle er enige.

**Vedtak:**

Saken tas opp senere ved en annen anledning.

#### 8. Innkomne punkter fra Reidun Elisabeth Lien

**Vedtak:**

Følgende punkter ble drøftet:

- Nødvendige tiltak i forhold til støvbinding av betong på plattingen utenfor, samt på gulv i garasjelegget og på taket - **pågående fjellsikringssak.**
- Fysisk skille mellom garasjetak og fjell. Dette med tanke på sikkerheten for alle som ferdes på lekeplassen- **pågående fjellsikringssak.**
- Visuell utforming for å tilrettelegge - **pågående fjellsikringssak.**
- Rømningsveiskilt ved platå i trappeoppgang slukker etter 2 timer, bør kunne lyse lenger- **styret sjekker med Arendal EL team.**
- Sandkasse for strøsand på utsiden vinterstid - **kommer til vinteren.**
- Ønsker også at vi kan planlegge sommerfest - **kan bli sammen med dugnaden.**
- Sand til sandkasse på lekeplassen - **kommer sand og lokk.**
- Ronse med tilrettelagt underlag - **utsetter.**
- Beplantning i "steinrøysa" - **hekk eller blomster, styret følger opp mot utbygger.**
- Hvilke strømleverandør har sameiet Frolandsveien 919? - **Norges Energi AS.**
- Gjennomgang av nødløsning for åpning av garasjeport ved strømbrudd - **Satt opp**



skilt på innsiden av dør med tegning på hvordan gjøre.

## **9. Eksternt styre, innmeldt av David Knutson**

### **Vedtak:**

Sameiet prøver et eksternt styre, ble nedstemt med 3 mot 9 stemmer.

## **10. Forlik, innmeldt David Knutson**

### **Vedtak:**

Resten av styret anser saken som avsluttet.  
Viser for øvrig til vedlegg fra advokat Folkmann.

## **11. Valg til styret**

### **11.1 Valg av styreleder for to år**

#### **Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg.

### **11.2 Valg av styremedlemmer for to år**

#### **Vedtak:**

Som styremedlem for to år velges June Sagedal.

Som styremedlem for to år velges Anne Grethe Gauslå.

### **11.3 Valg av et varamedlemmer for ett år**

#### **Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges Frode Aanonsen.

### **Diverse:**

For medlemsbevis på sms send kodeord **MEDLEM til 1963.**

## Protokoll for Sameiet Frolandsveien 919

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Maren Fjærbu (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Harry Sigvart Hansen (sign.)	26.04.2024

# Sameiet Frolandsveien 919

## Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Onsdag 17.04.2024 kl. 16:30  
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i  
Sameiet Frolandsveien 919.



## Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Frolandsveien 919 onsdag 17.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av sakliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

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

## **3. Årsregnskap 2023**

Se eget vedlegg.

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

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr 14.000,-

## **6. Ordensregler**

Styret har utarbeidet et forslag til ordensregler. Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Ordensreglene vedtas.

## 7. Varmepumpe

Skal vi montere luft til vann varmpumpe slik at vi får vannbåren varme i alle leilighetene?

Styret ønsker innspill fra årsmøtet angående dette, vi ønsker ikke å jobbe videre med saken dersom ikke alle er enige.

**Forslag til vedtak:** Vedtas etter innspill fra årsmøtet.

## 8. Innkomne punkter fra Reidun Elisabeth Lien

Følgende punkter er ønsket diskutert/drøftet

- Nødvendige tiltak i forhold til støvbinding av betong på plattingen utenfor, samt på gulv i garasjeanlegg og på taket
- Fysisk skille mellom garasjetak og fjell. Dette med tanke på sikkerheten for alle som ferdes på lekeplassen
- Visuell utforming for å tilrettelegge
- Rømningsveiskilt ved platå i trappeoppgang slukker etter 2 timer, bør kunne lyse lenger
- Sandkasse for strøsand på utsiden vinterstid
- Ønsker også at vi kan planlegge sommerfest
- Sand til sandkasse på lekeplassen
- Ronse med tilrettelagt underlag
- Beplantning i "steinrøysa"
- Hvilke strømløsløst har sameiet Frolandsveien 919?
- Gulvvarme?
- Gjennomgang av nødløsning for åpning av garasjeport ved strømbrydd

Viser for øvrig til vedlagt brev.

**Forslag til vedtak:** Drøftes.

## 9. Eksternt styre, innmeldt av David Knutson

Se vedlagt brev.

**Forslag til vedtak:** Sameiet prøver et eksternt styre.

## 10. Forlik, innmeldt David Knutson

Viser til vedlagt brev

**Forslag til vedtak:** Sameiet tar opp saken igjen.

**Styrets innstilling:** Resten av styret anser saken som avsluttet.  
Viser for øvrig til vedlegg fra advokat Folkmann.

## **11. Valg til styret**

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

Styreleder, Harry Sigvart Hansen  
Styremedlem, Anne Grethe Gauslå  
Styremedlem, David W. Knutson  
Varamedlem, Reidun Elisabeth Lien

Anne Grethe Gauslå og Reidun Elisabeth Lien er på valg.

### **11.1 Valg av styreleder for to år**

### **11.2 Valg av styremedlemmer for to år**

### **11.3 Valg av et varamedlemmer for ett år**

# Årsmelding for Sameiet Frolandsveien 919 for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Harry Sigvart Hansen, Frolandsveien 919  
Styremedlem, Anne Grethe Gauslå, Frolandsveien 919  
Styremedlem, David W. Knutson, Frolandsveien 919  
Varamedlem, Reidun Elisabeth Lien, Frolandsveien 919

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet  
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 150 121,- i 2022 til kr 169 164,- i 2023.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 335 126,- som fremgår av årsregnskapet  
(av disse er 33 600,- avsatt til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Frolandsveien 919

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		806 400	723 080	806 400
Inntekter a-konto		207 129	167 556	84 000
Andre innbetalinger	1	14 276	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 805</b>	<b>890 636</b>	<b>890 400</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnader	2	15 426	15 974	15 974
i rskontigent boligbyggelag		4 200	4 200	4 200
Forretningsfjernerhonorar bbl		40 926	38 424	40 923
Kommunale avgifter		142 571	129 551	140 200
Tv og internett utgifter		75 022	67 953	102 480
Forsikring		41 876	35 239	43 300
Vedlikehold	3	125 380	65 585	119 600
Elektrisk energi		262 747	244 152	240 000
Andre driftskostnader	4	155 637	140 091	183 723
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>863 785</b>	<b>741 170</b>	<b>890 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>164 020</b>	<b>149 466</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		5 144	655	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-5 144	-655	0
<b>i rsresultat</b>		<b>169 164</b>	<b>150 121</b>	<b>0</b>
Overført opptjent egenkapital		169 164	150 121	0
<b>Sum disponert</b>		<b>169 164</b>	<b>150 121</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		140 502	320 900
Andre fordringer		106 794	33 413
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		188 782	-166 969
Sum omløpsmidler		436 078	187 344
SUM EIENDELER		436 078	187 344

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	301 526	132 361
Sum egenkapital		301 526	132 361
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		33 600	0
Sum forpliktelser		33 600	0
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		300	0
Leverandørgjeld		55 729	1 969
Skyldig off. avgifter		176	0
Annen kortsiktig gjeld		44 748	53 014
Sum kortsiktig gjeld		100 952	54 983
Sum gjeld		134 552	54 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		436 078	187 344

Sameiet Frolandsveien 919

Froland, 18.03.2024

\_\_\_\_\_  
Harry Sigvart Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Grethe Gaus<sup>B</sup>  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
David W. Knutson  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal 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 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3601 Leieinntekter p-plasser	4 800	0
3608 Annen innbetaling	5 276	0
3622 Strømavgift fryser	4 200	0
Sum	14 276	0
3608 rettsgebyr		

## Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5111 Periodisert lønn	0	-12 779
5120 Ekstrahjelp	1 250	11 200
5300 Styrehonorar	0	14 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	14 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	176	3 553
Sum	15 426	15 974

Sameiet har ingen ansatte.

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

## Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	8 771	14 447
6602 Vedlikehold Elektro	33 213	19 463
6603 Vedlikehold Rør	4 400	7 969
6604 Vedlikehold Utvendig	9 450	0
6605 Vedlikehold Heis	27 946	23 707
6635 Vedlikeholdsavsetning	33 600	0
6650 Lovpålagt HMS	8 000	0
Sum	125 380	65 585

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en vedlikeholdsavsetning i regnskapet for 2023 med kr 33 600,-. Denne skal dekke fremtidig vedlikehold. Avsatt i balanse er kr 33 600,-

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitj rartikler	40 460	39 248
6619 Andre driftskostnader	0	372
6620 Snrjydding	16 250	5 656
6621 Alarmkostnader	13 076	12 680
6750 Diverse fremmede tjenester	79 387	76 681
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	819	0
7720 i rsmjete	500	300
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 145	5 154
Sum	155 637	140 091

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	132 361	-17 760
i rets resultat	169 164	150 121
Sum egenkapital 31.12	301 526	132 361

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Frolandsveien 919.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Frolandsveien 919**

Styreleder	Harry Sigvart Hansen (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Anne Grethe Gauslå (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	David W. Knutson (sign.)	19.03.2024

## Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	806 400	723 080	806 400	840 000
Andre driftsinntekter	221 405	167 556	84 000	129 600
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 027 805</b>	<b>890 636</b>	<b>890 400</b>	<b>969 600</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Ljnnskostnader	15 426	15 974	15 974	21 679
i rskontigent boligbyggelag	4 200	4 200	4 200	5 320
Forretningsfjrerhonorar bbl	40 926	38 424	40 923	43 378
Kommunale avgifter	142 571	129 551	140 200	176 500
Kabel-tv	75 022	67 953	102 480	113 000
Forsikring	41 876	35 239	43 300	46 522
Vedlikehold	125 380	65 585	119 600	161 000
Elektrisk energi	262 747	244 152	240 000	272 200
Andre driftskostnader	155 637	140 091	183 723	135 001
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>863 785</b>	<b>741 170</b>	<b>890 400</b>	<b>974 600</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>164 020</b>	<b>149 466</b>	<b>0</b>	<b>-5 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	5 144	655	0	5 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>	<b>5 144</b>	<b>655</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>
<b>i rsresultat</b>	<b>169 164</b>	<b>150 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overfjrt til/fra opptjent egenkapital</b>	<b>169 164</b>	<b>150 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>	<b>169 164</b>	<b>150 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

\_\_\_\_\_  
Harry Sigvart Hansen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Anne Grethe Gaus<sup>B</sup>  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
David W. Knutson  
Styremedlem

# Ordensregler

## for sameie Frolandsveien 919

### § 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. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 19.00 på lørdager.

### § 3. Musikk:

Radio, TV og 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.

### § 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra balkong eller vindu.

### § 5. Avfall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter og plasseres i riktige beholdere. Avfall som ikke omfattes av kommunens henteordning skal ikke henstilles ved søppelkassene.

### § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

### § 7. Kjæledyr.:

Dyrehold er ikke tillatt. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om å holde dyr skal sendes til styret. 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. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig. Gassbeholdere skal ikke lagres i parkeringskjeller

### § 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

### § 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser. Parkering på garasjetak er heller ikke tillatt. Kun for av og pålessing. Gjesteparkering er på utsiden.

### § 11 Tørking/lufting av tøy.

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

### § 12. Parkeringskjeller.

Beboere henstilles å holde sin parkeringsplass ren. Litt feiing av og til anbefales.



# Ordensregler

## § 13. Dørselgere.

Generelt ønskes ikke de inn i blokka. Den som slipper noen inn, har ansvaret for å låse de ut.

## §14. Sykkel boden.

Ting som settes der bør navnes. Ellers skal private ting settes i bodene.

## § 15. Brann / Rømningsveier.

Disse må ikke sperres av møbler, blomster etc.

## § 16. Bilvask.

Det er ikke lov å stå på utsiden ved inngangen å vaske bilen.  
Vannet på utsiden blir stengt for høsten i slutten av september og åpner i april/mai.

Frolandsveien 919. 10.09.23

Styret

Brev til årsmøte i Frolandsveien 919 17. april 2024

Jeg vil med dette brevet redegjøre for noen punkter jeg vil ta opp med årsmøtet. Siden 25.april 2023 har det nye styret i Frolandsveien 919 utrettet en rekke pålagte tiltak for å gjøre bygningsmassen i forskriftsmessig stand. Likevel vil jeg begynne med å adressere samarbeidsklimaet i styret på vegne av meg selv, som tidligere styremedlem. Jeg mener styret ikke har tatt saken om rassikring alvorlig nok. Jeg har følt at styreleder har oppført seg med en truende holdning i forhold til meg personlig. Dette på bakgrunn av telefonsamtalen jeg hadde med han i forbindelse med fjellsikringen. Jeg mener at HMS i forbindelse med rassikringen ikke ble tatt alvorlig nok og at styreleder ikke var klar over konsekvensene ved en eventuell ulykke. Det styreleder velger i neste omgang er å sende ut et skriv til samtlige enheter hvor han, slik jeg ser det, utøver en form for maktutøvelse ved å si at dersom flertall støtter å følge saken videre, så ville det bli uten han som styreleder. Konsekvensen av styreleders håndtering av dette, gjør at jeg synes det er vanskelig å fremme saker for styret. Slik som dette skal det ikke være for hverken meg eller noen av de andre som bor i dette sameiet.

Videre vil jeg anføre følgende punkter som bør gjøres/avklares:

- Nødvendige tiltak i forhold til støvbinding av betong på plattingen utenfor, samt på gulv i garasjeanlegg og på taket
- Fysisk skille mellom garasjetak og fjell. Dette med tanke på sikkerheten for alle som ferdes på lekeplassen
- Visuell utforming for å tilrettelegge
- Rømningsveiskilt ved platå i trappeoppgang slukker etter 2 timer, bør kunne lyse lenger
- Sandkasse for strøsand på utsiden vinterstid
- Ønsker også at vi kan planlegge sommerfest
- Sand til sandkasse på lekeplassen
- Ronse med tilrettelagt underlag
- Beplantning i "steinrøysa"
- Hvilke strømleverandør har sameiet Frolandsveien 919?
- Gulvvarme?
- Gjennomgang av nødløsning for åpning av garasjeport ved strømbrudd

Mvh

*Reidun Elisabeth Lien*

Reidun Elisabeth Lien

Jeg vil med det følgende belyse en del viktige forløp og hendelser som jeg mener er viktig for samtlige beboere i Frolandsveien 919. Deler av dette går på prosesser knyttet til sak mot utbygger og hvordan forlik er inngått og delvis på styrets samarbeidsklima. Grunnen til dette er at disse synes å være nært knyttet til hverandre.

Viser til opprinnelig stevning datert 26.08.22 som stadfester utbyggers plikt til å utbedre konstaterte mangler ved bygningsmassen i Frolandsveien 919. Videre stadfester denne stevningen at utbygger dekker samtlige saksomkostninger. Forliket datert 06.02.23 påfører Sameiet Frolandsveien 919 "å dekke sine egne saksomkostninger, dersom alle punkter ble dokumentert innfridd av utbygger innen 15.05.23. Utbygger klarte ikke å innfri innenfor angitt frist og det ble forkynt nytt rettsmøte med dato 31.05 - 02.06, til det gamle styret i Frolandsveien 919. Det ble derimot 25.04.2023, konstituert nytt styre i sameiet Frolandsveien 919. Jan Hole fortsatte sitt verv som styreleder, men 2 av de 3 resterende plassene i styret ble besatt av nye medlemmer. David Knutson ble gjenvalgt og fortsatte i det nye styret. Jan Hole burde da begynt sitt samarbeid med det nye styret. Det viser seg at han ikke har gjort dette, men fortsatt å forholde seg til det gamle styret. Dette bekreftes også i mailkorrespondansen datert 16.07.2023, som han har hatt med advokat Folkman, hvor han sier at han ikke husker om det var det nye eller gamle styret han forholdt seg. Hole inngikk altså et nytt forlik 31.05.23. Dette forliket opprettholder punktet hvor sameiet skal dekke egne saksomkostninger. Det nye styret har ikke vært gjort kjent med forliket eller hatt mulighet til å ha noe innvirkning i prosessen. Undertegnede som satt i styret, hadde ingen adgang til rettsportalen mens jeg satt i det gamle styret. Dette fikk jeg først 9. mai 2023 i forbindelse med konstitueringen av det nye styret 25.04.23. Poenget her er at rettsforliket datert 31.05.23 slik det ble undertegnet av Jan Hole, ikke ville blitt godkjent av det nye styret. Det nye styret mente at det ikke var grunnlag for at sameiet skulle belastes økonomisk for forhold som skyldes utbygger, heller ikke hva gjelder saksomkostninger. Dette ble også tydeliggjort i brev fra det nye styret (udatert, men skrevet og sendt i slutten av juni 2023) til advokat Folkman (vedlegg 1) og i brev til daværende styreleder Jan Hole (se vedlegg 2), hvor han også ble bedt om å fratrukke seg umiddelbar virkning som følge av manglende evne til å forvalte mandatet som styreleder, på en adekvat måte til Sameiets beste.

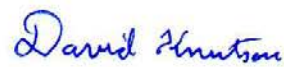
Siden den gang har Harry Sigvart Hansen tiltrådt som ny styreleder og sammen med styret gjennomført en rekke HMS tiltak og fått på plass nødvendige og pålagte bedriftsavtaler. Samarbeidet i styret om disse tingene har vært upåklagelig. Likevel er det grunnlag for å kommentere samarbeidet i det nye styret. Et styremedlem har trukket seg fra styret, som følge av utfordringer i samarbeidsklimaet. Videre da undertegnede ønsket å gå videre med å få underkjent ovennevnte rettsforlik (Denne prosessen ble påbegynt av styret i brev til advokat Folkman og i brev til tidligere styreleder Hole) ble klimaet annerledes i det nye styret. Når jeg fremmer dette ønsket opplever jeg å bli avvist på en usaklig måte, ved at jeg blir forespeilet å måtte ta omkostninger til advokat for egen regning, dersom jeg ikke innretter meg etter flertallet. (vedlegg 3). Jeg er fullstendig klar over at flertallet bestemmer i et styre og det er ikke dette jeg stiller spørsmål med. Men når prosessen i saker som styret behandler, bærer preg av så mange uheldige feil og mangler, mener jeg at det stiller seg annerledes. Jeg vil vurdere samarbeidsklimaet mellom meg og

resterende styre pr. dags dato som uholdbart. Det har vært mye unødvendig støy og opplevd uro i styret. Dette kommer på toppen av belastningen med pågående sak mot utbygger. Videre vil jeg minne om styrets vedtekter og viktigheten av å følge disse for å ivareta sameiets felles beste.

Jeg mener med bakgrunn i ovennevnte, at sameiet Frolandsveien 919 er best tjent med å ha et eksternt foretak som tar seg av driften av sameiet.

Jeg vil avslutningsvis uttrykke mine ønsker for at vi i Frolandsveien 919 skal jobbe for at det skal være et godt og trivelig miljø for alle beboerne. Og ønsker også å få tilbakelagt all denne unødvendig støyen for å ha fokus på å videreutvikle et sameie der alle skal føle at de hører til og med et godt og inkluderende klima.

Mvh



David Knutson

Vedlegg 1

Til advokat Anders Folkman  
Arendalsveien 20  
4892 Grimstad

Vedr. inngåelse av rettsforlik i saken mot Frolandsveien 919 AS, ved styreleder Kjell Åberg

Viser til rettsforlik inngått og datert 31.mai 2023 underskrevet og godkjent av Jan Herman Hole, på vegne av sameiet i Frolandsveien 919. Vedtektene som regulerer styrets virke herunder styreleders mandat, sier helt spesifikt at styreleder ikke har mulighet til å ta slike avgjørelser, som å godkjenne et forlik, uten å gå via de øvrige medlemmene i styret. Styrets øvrige medlemmer stiller seg derfor undrende til hvordan dette har foregått uten deres medvirkning og ber således om en redegjørelse for dette. Vi ber videre om at inntil at styret i sameiet har fått orden i egne rekker, at videre henvendelser i saken blir videreformidlet til samtlige styremedlemmer i sameiet Frolandsveien 919.

Mvh

Øvrige styremedlem i Frolandsveien 919.

David Knutson

*David Knutson*

Anne-Grete Gauslå

*Anne-Grete Gauslå*

Reidun Elisabeth Lien

*Reidun E.*

Vedlegg 2

Til styreleder Jan Herman Hole

Viser til styremøte mandag 10.07, hvor det ble forsøkt drøftet med deg; hvordan det ble inngått forlik i saken mot utbygger, uten å involvere øvrige styremedlemmer. Vi ber deg skriftlig gjøre en redegjørelse for dette. I tillegg ber vi deg gjøre rede for følgende:

- Hvorfor du har inngått forsikringsavtale med IF forsikring uten drøfting med øvrige styremedlemmer.
- Hvorfor du har inngått en ny avtale med advokat vedrørende parkeringsplassene i kjelleren, på sameiets regning? Også dette ble gjort uten drøfting i styret. Vi ber deg om å dokumentere hvor mye tid og penger advokaten har brukt på dette arbeidet. Dette er et privat anliggende og således ikke noe som belastet sameiet Froland 919.

Vi i styret har et felles mandat for å ivareta interessene til alle beboerne i sameiet. Det er svært lite konstruktivt at det skal være nødvendig å bruke tid og ressurser på interne stridigheter og manglende evne til samarbeid/involvering av resten av styret. Situasjonen slik den er med de ovennevnte manglene gjør at øvrige styremedlemmer ikke lenger har tillit til deg som leder. Vi krever derfor at du stiller ditt verv til disposisjon og fratrer med umiddelbar virkning. Vi forventer for øvrig at du samarbeider i forhold til overlevering av alle nødvendige dokumenter og informasjon for videre drift av sameiet.

Svar utbedes snarest.

Mvh

Øvrige styremedlemmer

David Knutson

*David Knutson*

Anne-Grete Gauslå

*Anne-Grethe Gauslå*

Reidun Elisabeth Lien

*Reidun*

## Vedlegg 3

Vedlegg til Styremøte 15.01.24

Til David Knutson.

Etter en samtale inne hos Anne Grethe 16.01.24 nektet du å skrive under på referat fra styremøte vi hadde den 15.01.24 inne hos styreleder Harry.

Grunnen var at du enda ikke aksepterte forliket som ble inngått den 30.05 23.i tingretten mellom sameiet og utbygger.

Dette er en rettskraftig dom.

Advokaten kom hit på adressen og fortalte hvordan det var. Alle sammen, Reidun Lien, Anne Grethe og du var da enig om å la det ligge.

Du har ikke forstått flertallet, men jobber fortsatt ned dette forliket.

Den kontakt du har med Folkmann etter at forliket ble kjent får da gå på din egen regning.

Sameiet ved styret anser saken som avsluttet.

Styreformann

Etter å ha lest gjennom brevene fra David og Reidun blir både jeg og Anne Grethe helt satt ut. Dette går på person og er noe som ikke kan tas opp på et årsmøte.

Vi har stått på for å få ting opp å gå. En sier det er dårlig samarbeid siden vi ikke er enig i en sak som er avsluttet og endt med forlik. Den andre prøver å lage så mye splid som mulig. Dette har gått mest ut over Anne Grethe. Vi har snakka med David angående forliket, men han står på sitt. Anne Grethe orker ikke mer etter all hetsen hun har fått og jeg vurderer det samme. Det er ikke mye moro å prøve å få sameiet til å fungere når man hele tiden har noen som har noen som går på person og ikke vil se fremover.

De tilbakemeldingene vi får fra resten av sameiet positive.

Vi må i alle fall få løst opp i dette før årsmøtet ellers så tror jeg det blir et merkelig årsmøte. Vi må i alle fall få noen til å hjelpe oss.

MVH

Harry og Anne Grethe



Styret i Frolandsveien 919

Frolandsveien 919

4820 Froland

Advokat Anders Folkman

Postboks 230 4892 GRIMSTAD

Tlf: 924 25 921

Mail: [anders@folkman.no](mailto:anders@folkman.no)

Advokatfullmektig Varg Folkman

Tlf: 948 05 210

Mail: [varg@folkman.no](mailto:varg@folkman.no)

Advokat Ahmed Lindov

[ahmed@folkman.no](mailto:ahmed@folkman.no) Tlf: 41649776

Grimstad 02.08.23

**Vedrørende: representasjon.**

Jeg viser til udatert brev motatt her 01.08.23.

Se vedlagt korrespondanse pr mail til : [Frolandsveien919@boligpost.no](mailto:Frolandsveien919@boligpost.no).

Forut for rettsak møtte jeg styret på adresse, 15 Mai med styret og styreleder Hole til stede. Fra møtet noterte jeg at Hole ble med og hadde fullmakt til å representere, løse saken, ikke minst med henvisning til mail av 26 Mai som bekrefter det som ble diskutert.

Jeg er aldri blitt forelagt noen begrensinger i Holes rolle, hvilket heller ikke var naturlig da saken ble behandlet i styret.

Jeg mener den valgte løsning er godt forankret og tjenlig for sameiet. Poenger har vært å dempe konflikt og gå etter løsninger mot en vanskelig utbygger.

Med vennlig hilsen



Anders Folkman

Advokat

Fakturanr.	Bilagsnr.	Kundenavn
101572	101572	SAMEIET FROLANDSVEIEN 919
101505	101505	SAMEIET FROLANDSVEIEN 919
101440	101440	SAMEIET FROLANDSVEIEN 919
101227	101227	SAMEIET FROLANDSVEIEN 919
101068	101068	SAMEIET FROLANDSVEIEN 919

~~XXXXXXXXXX~~

Se videre avregninger til Eika hvor egenandel fremkommer. Denne utgjør 4000 i grunnegeandel + 15.770.- + 35.044 = 54.814 + 25% mva = 68.517.-

1:



**Anders Folkman** <[anders@folkman.no](mailto:anders@folkman.no)>

til forsikring

Saken fikk i går sin endelige avslutning i ny hovedforhandling i går, etter at rettsforlik ikke ble fulgt opp. Se vedlagte mail som også inneholder faktura fra takstmann. Se vedlagt omkostningsoppgaven.

Med dette er samtlige reklamasjonens punkter løst, og man gikk dermed med på et forlik der partene dekker egne omkostninger for å sikre ro rundt et forhold som har vært en stor belastning for beboerne.

Jeg ber om å få avregne følgende:

Salærer i hht omkostningsoppgave:

112.000 + mva = 140.000.-

# VEDTEKTER

for

Sameiet Frolandsveien 919  
(org. nr. )

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 18.09.2020. Sist endret på årsmøtet 02.02.2022

## 1. Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er: Sameiet Frolandsveien 919.

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 14 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18 bnr. 410 i Froland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Sportsbod i garasjekjeller er nå nummerert, en sportsbod til hver boligseksjon.
- Parkeringsplasser i garasjekjelleren er nå nummerert, men ved HC behov mv vil nummerering kunne endres.
- Takterrasser, privat uteplass på taket er nå nummerert, en takterrasse til hver boligseksjon.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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.

### 2-2 Godkjenning av leier

*En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.*

### **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/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(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) Arealer som naturlig ligger inntill boligseksjoner disponeres av disse. Dette gjelder boligseksjonene nr 1, 2, 5 og 6 privat uteareal langs bygget for å hindre innsyn i boligseksjonene. Videre disponerer boligseksjonene 2 og 6 naturlig utearealet fra bygg og retning mot Nidelva. Boligseksjon nr 1 disponerer uteareal fra bygg og mot trafo.

#### **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. Gjelder kun å ta med dyr / fugel som var eid ved innflytting. Nye erverv ikke tillatt.

### **4. Parkering**

#### **4-1 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

#### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

#### **4-3 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 sameier.

#### **4-5 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

### **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**

(1) Felleskostnadene deles likt med 1/14 del pr seksjon.

(2) 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.

(3) 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 Panterrett for seksjonseierens 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

#### **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, 2-4 medlemmer og 1-3 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør normalt to år, første året halvparten av de valgt (ved loddtrekning) for ett år for at ikke alle kan komme på valg samtidig. Styremedlem 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 8-2 (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 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**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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. 5.

#### **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.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 13.12.24 Side 1 av 2

Sameiet Frolandsveien 919	V <sup>3</sup> r ref.: 249/14	Frjdselsdato eier: 03.01.1961
Frolandsveien 919	Type: Tilknyttet Sameie	Frjdselsdato medeier: 29.08.1960
4820 FROLAND	Eiere: Frode Aanonsen, Marlynn Aanonsen	
Organisasjonsnr: 926 079 107	Seksjonsnr: 14	

**1: Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	5 800	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	5 000
Tilleggsytelser:	Ekstra parkering	100
M <sup>3</sup> ler:	Gulvvarme (energi) Frolandsveien 919: Gulvvarme ( 124 - 14)	500
	Varmt tappevann Frolandsveien 919: Varmt tappevann ( 125 - 14)	200

**2: Registrerte endringer felleskostnader**

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	6 050
Felleskostnader:	Fellesutgifter		5 250
Tilleggsytelser:	Ekstra parkering		100
M <sup>3</sup> ler:	Gulvvarme (energi) Frolandsveien 919: Gulvvarme ( 124 - 14)		500
	Varmt tappevann Frolandsveien 919: Varmt tappevann ( 125 - 14)		200

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	0	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:		Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

**4: S<sup>N</sup> rskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Harry Sigvart Hansen  
 Adresse: Frolandsveien 919  
 Postnr/-sted: 4820 FROLAND  
 Telefon: Mob.: 90143146, Priv.: 37098145  
 E-post: harryha2@online.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 13.12.2024**

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2023**

Annen formue:	13 346	Gjeld:	0	Andre inntekter:	368
		Utgifter:	0		

**7: P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14		Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Bygge<sup>3</sup> r: 2020  
 G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 18/410 - seksjon:14  
 Bygningstype: Hryblokk  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005163701
--------------	--------------------	-----------	--------------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	18.09.2020	SS Bnr:	H0404
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	BRA 90
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsl <sup>3</sup> p standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 13.12.24 Side 2 av 2

Sameiet Frolandsveien 919

V<sup>3</sup> r ref.: 249/14

Fjdselsdato eier: 03.01.1961

Frolandsveien 919

Type: Tilknyttet Sameie

Fjdselsdato medeier: 29.08.1960

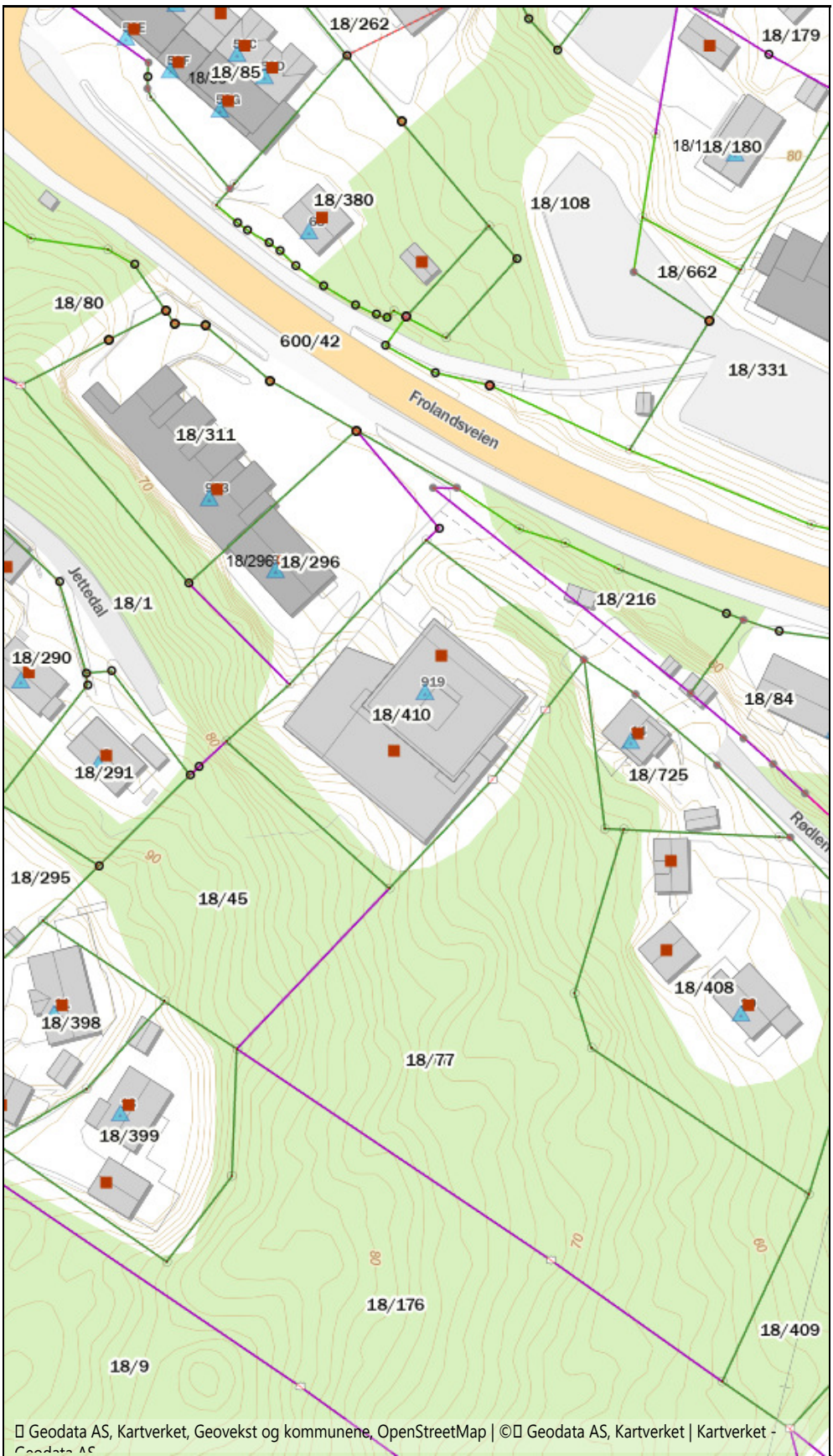
4820 FROLAND

Eiere: Frode Aanonsen, Marlynn Aanonsen

Organisasjonsnr: 926 079 107

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Tv/Internett-T-We-Telenor



### Tegnforklaring

Eiendom oversikt

Eiendomsgrænse

Hjelpelinje

Eiendomsident

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

BYGG

- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FA - Ferdigattest | MB - Midlertidig brukstillatelse | MF - Meldingssak tiltak fullført | TB - Tatt i bruk
- FS - Frittatt for søknadsplikt | IG - Igangsettingstillatelse | IP - Tiltak unntatt fra byggesaksbehandling | MT - Meldingssak registrer tiltak

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 54 - Rør
- 55 - Stein eller røys
- 56 - Umerket
- 63 - Stein med kors og vitner
- 66 - Annet grensemerke
- 82 - Gjerdestolpe
- 83 - Annen detalj
- 89 - Murhjørne
- 97 - Ukjent
- 99 - Geometrisk hjelpepunkt

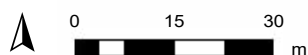
SPEIELLE GRENSER

- Hjelpelinje vegkant
- .... Fiktive hjelpelinjer

TEIGGRENSE

- Unøyaktig > 500 cm
- Mindre - lite nøyaktig
- 201 - 500 cm

Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | Geodata AS, Kartverket | Kartverket - Geodata AS



Målestokk 1: 1000

Gnr 18 bnr 410

25.04.2024

UTARBEIDET AV  
**POLLEN**  
 BYGG & EIENDOM  
 ORG. NR.: 985 229 635 MVA

DATE: **01.02.2013**  
 TEGN. AV: **NKN**  
 ARKIV. NR.: **Ln 2011-4**

FORSLAG TIL DETALJPLAN FOR  
**18/410 BLAKSTAD**  
**FROLAND KOMMUNE**

**TEGNFORKLARING**

P & BL, § 12-5 REGULERINGSFORMAL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- BK** KONSENTRERT SMAHUSBEBYGGELSE
  - PR** RENOVASJON
  - PL/PU** LEKEPlass, FELLES UTEPlass
  - BOLIG / FORRETNING**

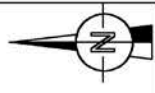
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- OV, PV** KJØREVEG
  - OF, PGOV** KJØRBAR GANGVEI, STI, FORTAU
  - PVS** ANNEN VEGGRUNN, SIDEAREAL
  - PP** PARKERING

- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- PG** VEGETASJONSKJERM
- P & BL, § 12-6 HENSYNSOMNER  
 FRISIKT I KRYSS

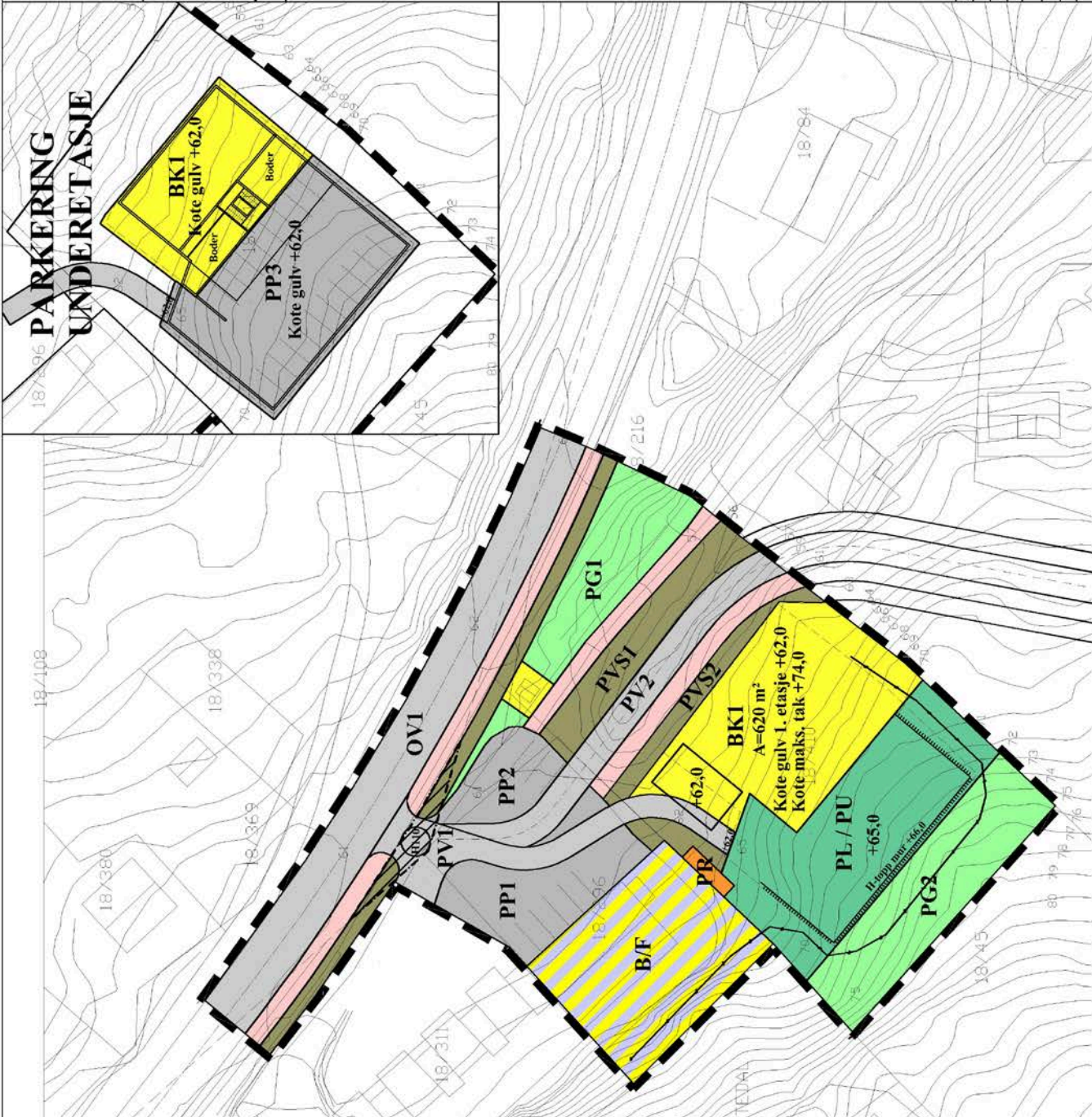
- STREKSYMBOLER M. V.**
- PLANENS BEGRENSNING
  - GRENSE REGULERINGSFORMAL
  - BYGGEGRENSE
  - FRISIKTLINJE
  - FORSTØTNINGSMUR
  - SIKRINGSGJERDE

**MÅLESTOKK 1:500**

0m  2.5m



SAKSBEHANDLING	DATE	SAKSBEH.
Varsling om påbegynt regulering		
Behandlet i planutvalget 1. gang	14.08.2012	OTØ
Utlagt til offentlig ettersyn		
Behandlet i planutvalget 2. gang	05.03.2013	OTØ
Behandlet i bystyret		
Revisjoner:	01.02.2013	NKN
	10.04.2013	NKN





## FROLAND KOMMUNE

### Forvaltning og Natur

POLLEN BYGG & EIENDOM  
Arrestbakken 1  
4836 ARENDAL

Dato: 28.08.2020  
Vår ref: 16/3759-35  
Deres ref:  
Saksbeh.: Lisbet Hansen

### **Gnr 18 bnr 410 - Frolandsveien 919 - ferdigattest - boligblokk i 4 etasjer med 14 boenheter og parkeringskjeller**

Tiltakssted: Frolandsveien 919

**Tiltakshaver:** BYGG MED BETONG AS, Bråstadlina 220, 4848 ARENDAL  
**Søker:** Pollen Bygg & Eiendom Niels R K Nielsen, Arrestbakken 1, 4836 ARENDAL  
**Tiltakstype/-art:** Rammetillatelse til å oppføre en boligblokk i 4 etasjer med 14 boenheter og parkeringskjeller på ubebygd eiendom.

Viser til midlertidig brukstillatelse gnr 18 bnr 410 – Frolandsveien 919 - boligblokk i 4 etasjer med 14 boenheter og parkeringskjeller - seksjon 8, 11, 12, 13, 14, gitt 25.10.2019.

Viser til midlertidig brukstillatelse gnr 18 bnr 410 – Frolandsveien 919 - boligblokk i 4 etasjer med 14 boenheter og parkeringskjeller - seksjon 2, 4, 7, 9, 10, gitt 09.06.2020.

Kommunen gir ferdigattest for å oppføre en boligblokk i 4 etasjer med 14 boenheter og parkeringskjeller på gnr 18 bnr 410. Ferdigattesten gis på bakgrunn av søknad mottatt 11.08.2020, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Kommunen har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

#### **Annet:**

Det påløper et saksbehandlingsgebyr med kr. **1070,-**.

Faktura ettersendes til Bygg med Betong AS.

---

<b>Kontaktinformasjon:</b>	www.froland.kommune.no	<b>Telefon:</b>	+47 37 23 55 00
<b>Postadresse:</b>	Frolandsveien 995, 4820 FROLAND	<b>E-post:</b>	post@froland.kommune.no
<b>Besøksadresse:</b>	Frolandsveien 995, 4820 FROLAND		
<b>Org.nr.:</b>	946439045		



**Klagefristen er tre uker:**

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Med vennlig hilsen

Lisbet Hansen  
Rådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Kopi til:** BYGG MED BETONG AS  
Administrasjonenv/Jack Hansen

Referanse: 2011/1407 / 32

Ordningsverdi: L12/18/410

Vår saksbehandler: Ole Tom Ørnevik

Telefon: \_\_\_\_\_

**Saksgang:**

Politisk saknummer	Politisk utvalg	Møtedato
13/8	Formannskapet 2011 - 2015	05.03.2013

**Gnr 18 bnr 410 - revidert reguleringsforslag - 2 gangsbehandling****Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12 vedtar Froland formannskap reguleringsplanen for Gnr 18 bnr 410 Blakstad av 01.05.2012 med siste revidering 01.02.2013 med tilhørende bestemmelser under forutsetning av følgende endring:

Plankartet:

- Veggen PV2 skal føres fram over gnr 18 bnr 296 og fram til tilknyttingen fv. 42.
- Inngangspartiet til bygningen skal ha et planert område på 6,5 \* 10 meter for å sikre plassering av brannvesenets lift.

Planbestemmelsene:

- Det skal være brannkum/hydrant innenfor 25-50 meter fra inngangen til bygget. Det skal være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Slokkevannkapasiteten skal være 50 l/s fordelt på minst to uttak.
  - Parkeringskjelleren skal ha særskilt ventilasjon eller automatisk slokkeanlegg.

**Forslag fra:**

Tilføyelse til Rådmannens innstilling:

- Inntegnet sikringsgjerde utformes og oppsettes slik at snø med videre ikke blir til ulempe for nedenforliggende arealer. Utformingen skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.
- Som følge av bygget og plasseringens spesielle karakter skal tegninger som viser fasader og den estetiske utforming forelegges formannskapet til godkjenning.

**Avstemning:**

Rådmannens forslag til vedtak, med tilføyelser, ble vedtatt med 6 mot 1 stemmer.

**Vedtatt i Formannskapet 2011 - 2015 - 05.03.2013:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 – 12 vedtar Froland formannskap reguleringsplanen for Gnr 18 bnr 410 Blakstad av 01.05.2012 med siste revidering 01.02.2013 med tilhørende bestemmelser under forutsetning av følgende endring:

Plankartet:

- Veggen PV2 skal føres fram over gnr 18 bnr 296 og fram til tilknyttingen fv. 42.
- Inngangspartiet til bygningen skal ha et planert område på 6,5 \* 10 meter for å sikre plassering av brannvesenets lift.

Planbestemmelsene:

- Det skal være brannkum/hydrant innenfor 25-50 meter fra inngangen til bygget. Det skal være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
- Slokkevannkapasiteten skal være 50 l/s fordelt på minst to uttak.
- Parkeringskjelleren skal ha særskilt ventilasjon eller automatisk slokkeanlegg.

Inntegnet sikringsgjerde utformes og oppsettes slik at snø med videre ikke blir til ulempe for nedenforliggende arealer. Utformingen skal godkjennes i forbindelse med byggesøknaden.

- Som følge av bygget og plasseringens spesielle karakter skal tegninger som viser fasader og den estetiske utforming forelegges formannskapet til godkjenning.

**Vedlegg:**

Vedlegg:

- 1 Skisse - forslag til detaljplan
- 2 Skisse - forslag til detaljplan
- 3 Kopi av kjøpsavtale
- 4 Planbeskrivelse
- 5 Tegning
- 6 Reguleringsbestemmelser
- 7 trafikkstøytvurdering
- 8 18-410\_Sjekkliste ROS
- 9 kart

**Andre dokumenter i saksmappen:**

	Dokumenttittel	J.dato	Avs. / Mottaker
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - kunngjøring om igangsetting av reguleringsarbeid	11.11.2011	Pollen Bygg & Eiendom
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - igangsetting av reguleringsarbeid	11.11.2011	Pollen Bygg & Eiendom
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - tilbakemelding	09.12.2011	Aust-Agder fylkeskommune
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsplan	19.03.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - regulering	19.03.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsplan	19.03.2012	Pollen Bygg & Eiendom
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - angående reguleringsarbeid	22.03.2012	Pollen Bygg & Eiendom
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - vedrørende reguleringsplan	22.03.2012	Rachel Olsen
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - tilbakemelding - reguleringsarbeid	02.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reviderte plandokumenter - reguleringsarbeid	07.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
S	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsforslag	08.05.2012	
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - brannvannvurdering	10.05.2012	Niels R. Kaastrup Nielsen
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsforslag	30.05.2012	Pollen Bygg & Eiendom
U	Gnr 18 Bnr 410 Blakstad - planforslag - Melding om vedtak	23.08.2012	Kjell Aaberg m.fl.
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - melding plan lagt til offentlig ettersyn	11.09.2012	Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen m.fl.
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - annonse - reguleringsforslag	12.09.2012	Agderposten m.fl.
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - bestemmelser - reguleringsarbeid	28.08.2012	Pollen bygg og eiendom
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - uttalelse - reguleringsarbeid	17.10.2012	Statens vegvesen, Region Sør
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - innspill til offentlig ettersyn - reguleringsplan	23.10.2012	Henriksen Heidi Mathea
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - angående forslag - reguleringsarbeid	23.10.2012	Knut Oveland
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - merknad til detaljplan	23.10.2012	Kåre Tredal m.fl.
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - uttalelse - reguleringsarbeid	22.10.2012	Aust-Agder fylkeskommune
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - kommentarer - reguleringsarbeid	23.10.2012	Tor Albert Oveland
S	Gnr 18 bnr 410 Blakstad - Reguleringsforslag - 2 gangsbehandling	26.10.2012	
I	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - reguleringsarbeid - kommentarer fra Østre Agder brannvesen	24.10.2012	Østre Agder Brannvesen
U	Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - referat fra	27.11.2012	Kjell Aaberg m.fl.

formannskapsmøte 13112012			
Gnr 18 bnr 410 - Blakstad - oversendelse av			
I	plankart - reguleringsarbeid	08.02.2013	Pollen Bygg & Eiendom
Gnr 18 bnr 410 - Blakstad -			
U	reguleringsarbeid	21.02.2013	Pollen Bygg & Eiendom
Gnr 18 bnr 410 - Blakstad -			
U	reguleringsarbeid	21.02.2013	Knut Oveland m.fl.
Gnr 18 bnr 410 - revidert reguleringsforslag -			
S	2 gangsbehandling	22.02.2013	

### **Bakgrunn / Saksfremstilling:**

Formannskapet i Froland kommune vedtok i sak PS 12/50 å legge reguleringsplanforslaget for eiendommen gnr 18 bnr 410 på Blakstad ut til offentlig ettersyn i deres møte av 14.08.2012. Tyholmen Arkitektkontor AS og Pollen Bygg & eiendom hadde på vegne av Kjell Aaberg fått utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen ved siden av Kompebua. Hensikten med reguleringen var å få lagt til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av et leilighetsbygg med 14 boenheter og parkering i kjeller.

Saken var oppe til 2 gangsbehandling i formannskapet den 13.11.2012. Formannskapet vedtok å utsette saken med anmodning til søkeren om at adkomsten til fremtidige potensielle utbyggingsområder ble nærmere avklart, og løst på en tilfredstillende/god måte. Uklarheter om eiendomsforhold ønskes også nærmere avklart. Det vises til saksfremstillingen den 13.11.2012

Søkeren har fått tegnet inn vegtrassen foran og nordøst for omsøkte leilighetsbygg. Ut over planbegrensingen er det skissert videre føring av vegen over åskammen mot Langedal. Søkeren har også skissert alternativ vegtilkobling mot fv 42 med bru over gamle fylkesveg og forstøtningsmur mot eksisterende garasje på eiendommen gnr 18 bnr 77. Søkeren vedlegger også kjøpsavtale om gnr 18 bnr 296 og veirettigheter over gnr 18 bnr 311.

### **Vurderinger:**

Veien foran omsøkte leilighetsbygg er nå regulert og slik sett gir forutsigbarhet for potensielle kjøpere av leiligheter i omsøkte bygg. Imidlertid kunne den vært vist med fortsettelse over gnr 18 bnr 296 og fram til tilkoblingen av fv. 42.

Vegen er ikke vist med stigningsforhold eller fyllingsfot/fjellskjæringer. Det vil være vanskelig å holde en stigning på 1:12 og det vil nødvendigvis bli noen fyllinger og fjellskjæringer for å få anlagt vegen. Imidlertid kan det være litt urimelig å forlange dette for en veg som i store deler faller utenfor planområdet. Veiskissen viser at vegen kan anlegges med tilkobling til fv 42 og legges på sørøstsiden av planområde. Det er en dyr løsning med bru over gamle fylkesveg og forstøtningsmur mot eksisterende garasje på eiendommen gnr 18 bnr 77. Videre vises skissen at man teoretisk kan få anlagt veg foran omsøkte bygning, men under forutsetning av at bekken skal være åpen vil man måtte påregne høye forstøtningsmur for å få anlagt vegen.

Søkeren har fått inngått kjøpsavtale på leietomta gnr 18 bnr 296 og han har videre fått avtale om veirett over eiendommen gnr 18 bnr 311. Eierforholdet skulle da være avklart.

Rådmannen er i sterk tvil fordi planforslaget viser en ikke optimal estetikk løsning. Han lander imidlertid på å ville foreslå å vedta planforslaget fordi planforslaget ikke utelukker en mulig vegfremføring til Langedal øst og fordi utbygger har etterkommet kommunens pålegg for å få planforslaget vedtatt.

### **Alternative løsninger:**

Kommunen kan avvise planforslaget med begrunnelse av at den viser for dårlig estetikk løsning.

### **Kommuneplanens føringer:**

Gode og trygge nær- og oppvekstmiljø.

Arbeid og utvikling til alle.

God kommunal service.

### **Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:**

Administrasjonen får behandling av byggesøknaden.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Frolandsveien 919  
4820 FROLAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre