

aktiv.



Smørblomstenga 17B, 4823 NEDENES

**Engene, Nedenes - Romslig  
leilighet med stor terrasse - 3  
soverom**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

## Leif Christian de Presno

**Mobil** 472 01 274

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 655 990,-  
**Felleskostn.:** Kr 700,-  
**Selger:** Kristine Senum Knutsen  
Espen Chr. Senum Knutsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2010  
**BRA-i/BRA Total** 80/86 kvm  
**Tomtstr.:** 914.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.:** Gnr. 426, bnr. 66  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1409240326

# Engene, Nedenes - Romslig leilighet med stor terrasse - 3 soverom

Beliggende i etablert, nyere og populært boligområde på Engene ved Nedenes i Arendal. Området består av flermannsboliger, leilighetskomplekser og noen eneboliger. Leiligheten har en hyggelig hjørnetomt med stor terrasse med fin ettermiddags- og kveldssol.

Lettstelt, trivelig og innholdsrik leilighet med praktisk og lettstelt planløsning. Hjørnleilighet med gode vindusflater og mye naturlig lys.

Enkel adkomst direkte fra parkeringsareal og fellestomt.

Innhold:

Vindfang/gang, 3 soverom, bad/wc/vaskerom. Stue med kjøkkenløsning og spisestue samt utgang til stor terrasse mot vest.

Utvendig bod.

Stor, privat sydvestvendt terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>. 2 tilhørende parkeringsplasser.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	45
Kommunalinformasjon .....	51
Nabolagsprofil .....	64
Informasjon - Sameiet .....	71
Energiattest .....	78
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### 1. etasje

BRA-i: 80 m<sup>2</sup> Gang, 3 soverom, bod, bad, stue, kjøkken.

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Utvendig bod.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

35 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

914.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt med parkeringsareal, gårdstun og adkomstveier. Leiligheten har stor, sydvestvendt og solrik terrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>. Det er 2 faste oppmerkede parkeringsplasser som tilhører leiligheten med mulighet for el-bil lader. I tillegg er det gjesteparkering på feltet.

### Beliggenhet

Beliggende i etablert, nyere og populært boligområde på Engene ved Nedenes i Arendal. Området består av flermannsboliger, leilighetskomplekser og noen eneboliger. Leiligheten har en hyggelig hjørnetomt med stor terrasse med fin ettermiddags- og kveldssol.

Engene ligger midt mellom Arendal og Grimstad. Et familievennlig byggefelt med bl.a flotte turområder rett utenfor stuedøren, eller en fin liten sykkeltur til flotte badestrender og vakre friområder. Ny barnehage ligger rett i nærheten, og grei avstand til Nedenes skole med klassetrinn fra 1. til 10. Nærmeste butikk finner man på

Nedenes, ca 1 km unna. Det er meget gode bussforbindelser til Kristiansand og Oslo samt påstigning til Flybussen og Sørlandsbussen. Ca 10 minutters kjøring til både Arendal og Grimstad sentrum. På Fevik finner man bl.a flere dagligvareforretninger, apotek, restauranter og diverse butikker. For den hesteinteresserte er det kort avstand til både Arendal og Grimstad rideklubb og Stall Nedenes.

#### **Adkomst**

Fra Arendal: Kjør mot Nedenes, i første rundkjøring ta første avkjørsel og fortsett rett frem mot Engene, i neste rundkjøring ved Engene kirke, ta deretter første avkjørsel mot høyre og inn mot Smørblomstenga. Fortsett rett frem og du vil se bygget på venstre side, nest innerst på venstre hånd.

#### **Bebyggelsen**

Vertikal- og horisontaldelt 4-mannsbolig.

#### **Skolekrets**

Nedenes barne- og ungdomsskole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

God bussforbindelse ved Riksvei 420 som har holdeplass ved Engene kirke.

#### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Leilighet i 4-mannsbolig oppført i isolert bindingsverk. Utvendig liggende kledning. Vinduer og dører med isolerglass. Tak av typen saltak, tekket med betongtakstein. Se komplett tilstandsrapport ved Erik Sørensen AS datert 02.05.2024 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Vannlekkasje (forsikringssak) i 2021 i tilstøtende rom, forårsaket av lekkasje i rør. Alt utbedret av fagfolk rekvirert av forsikringen.
- Har hørt "lyd" i vask på vaskerom, muligens grunnet lite fall i rørsystem.
- Spyling av rør utført i alle leiligheter i 2024 ved Spyle og rørkontroll AS.
- Terrasse er bygget på egeninnsats i 2011.
- Naboeiendom har tinglyst rett til adkomst over fellestomten.
- Det har vært observert skjeggekne i naboleilighet. Eier har ikke observert i denne.

## **Innhold**

Vindfang/gang, 3 soverom, bad/wc/vaskerom. Stue med kjøkkenløsning og spisestuesamt utgang til stor terrasse mot vest.

Utvendig bod.

## **Standard**

Lettstelt, trivelig og innholdsrik leilighet med praktisk og lettstelt planløsning. Hjørnleilighet med gode vindusflater og mye naturlig lys.

Innvendige overflater har fliser på gulv med varmekabler i vindfang og gang samt baderom. Øvrige rom har parkett. Innvendige veggflater har i hovedsak malt panel og takene har malte plater.

Kjøkkenet har innredning i hvit, glatt utførelse med fliser over benk og integrerte hvitevarer som inkluderer oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Badet er fliselagt til tak, har wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin samt servantinnrening med over- og underskap og fronter i hvit, glatt utførelse.

Hovedsoverom har romslig garderobeskap. Leiligheten har også en praktisk utvendig bod ved inngangsparti.

Innlagt balansert ventilasjon. 200 l vvs tank av nyere dato.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Litt råte i enkelte kledningsbord vegg nord.
- Halve levetiden på membran (baderom) er passert. Høydeforskjell på gulv fra dør til kant av kabinett burde vært 25 mm.
- Liten avtrapping på endeskjøter til parkett.
- Enkelte gulvfliser har liten limdekning.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

Det henvises til komplett tilstandsrapport ved takstmann Erik Sørensen AS for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

## **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber.

#### **Parkering**

2 tilhørende og oppmerkede parkeringsplasser tilhørende denne leiligheten. I tillegg er det gjesteparkering. Det er mulighet for å montere el-bil lader i forbindelse med parkeringsplassen.

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

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

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

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

# Energi

## Oppvarming

Varmekabler i vindfang/gang og på bad. Pipeløp i stuen med mulighet for vedovn. Det er nylig innstallert varmepumpe luft/luft i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming.

## Energikarakter

B

## Energifarge

Rød

# Økonomi

## Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

## Kommunale avgifter

Kr 19 287

## Kommunale avgifter år

2024

## Info kommunale avgifter

Leiligheten har innstallert vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

## Eiendomsskatt

Kr 3 921

## Eiendomsskatt år

2024

## Formuesverdi primær

Kr 550 000

## Formuesverdi primær år

2022

## Formuesverdi sekundær

Kr 2 090 000

## Formuesverdi sekundær år

2022



**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1/4

**Felleskostnader inkluderer**

Forsikring, brøyting, vedlikeholdsavsetning og utvendig vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 700

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen fellesgjeld. Anslått andel av fellesformue ca. kr. 9.000,- pr. 2024.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Smørblomstenga 17

**Organisasjonsnummer**

996819124

**Forkjøpsrett**

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

### **Dyrehold**

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Sameiet Smørblomstenga 17 (Sameiet har ingen ekstern forretningsfører).

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 426, bruksnummer 66, seksjonsnummer 1 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/426/66/1:

13.01.2012 - Dokumentnr: 37777 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2012 - Dokumentnr: 37793 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:426 Bnr:59 Snr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.2010 - Dokumentnr: 624733 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.10.2010.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.2010.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig tilknyttet.

### **Regulerings og arealplaner**

Regulert boligområde. Plan for Engene del 2, vedtatt i kraft 24.01.2008. Formål: Boligbebyggelse. Hensynssone, detaljreguleringssone bebyggelsesplan.

### **Adgang til utleie**

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

64 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

65 990 Omkostninger totalt

76 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 655 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 666 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 669 190 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 65 990

### **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](http://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.

### **Meglervederlag**

Meglerprovisjon: 1,8%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Oppgjørskostnad: kr. 4.750,-

Grunnbok m.v. kr. 3.489,-

**Oppdragsansvarlig**

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

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2  
4836 Arendal  
Tlf: 469 09 000

**Salgsoppgavedato**

10.09.2024

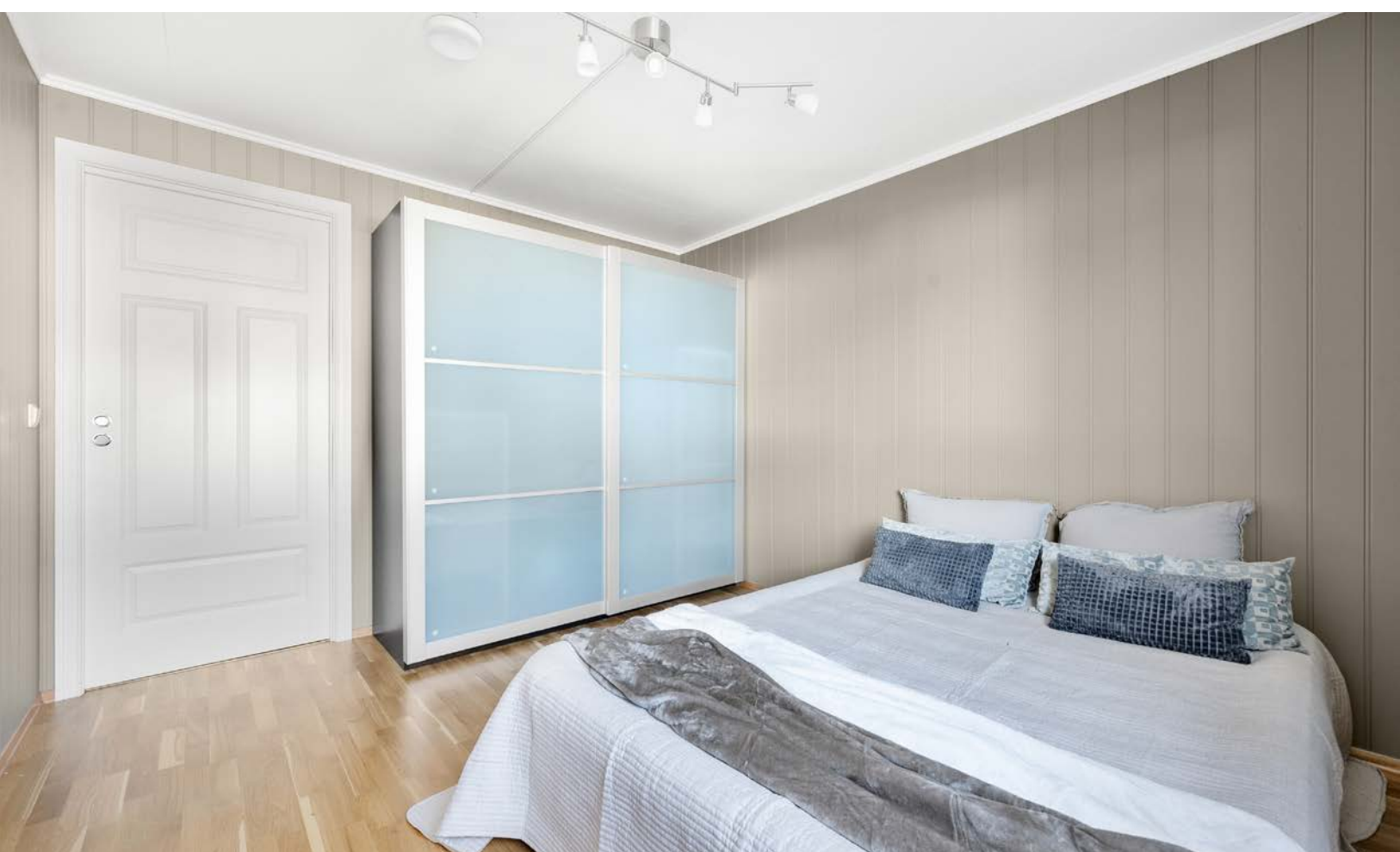
















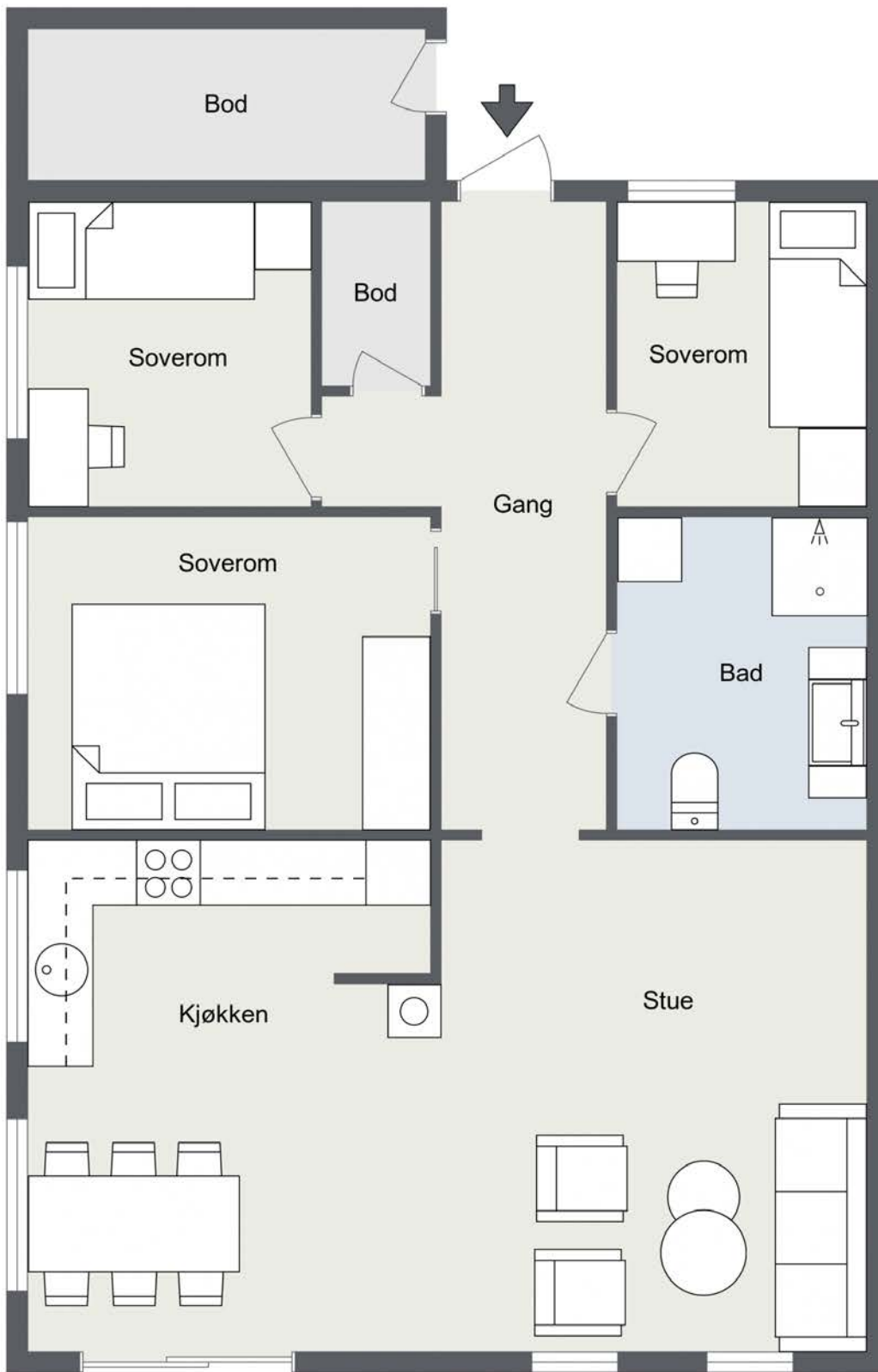












aktiv.

**iD**  
IMAGEDAY

# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr: 426 Bnr: 66 Snr: 1



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 745298

**Opprettet:** 02.05.2024

**Utskrift:** 02.05.2024



### **Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

### TG 0

#### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

### TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

### TG 2

#### Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
  - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.  
Det er behov for tiltak; eller
  - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
  - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

### TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (strakstiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

### TG IU

#### Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt



## Bygningsssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befarings gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.





## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
2 stk

#### Geologiske forhold

- Skredfare
- Flomfare

**TG 1**  
23 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

- Grunnmur

#### Drenering

- Drenering og fuksikring

#### Yttervegg

- Konstruksjon

#### Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

#### Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

- Utstyr på tak

- Skorsteiner over tak

#### Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

- Beslag

#### Kjøkken

- Overflater - Gulv

- Overflater - Vegger

- Overflater - Himling

- Avløp og vannrør

- Avtrekk

- Innredning

#### Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 2  
3 stk

### Yttervegg

Kledning

### Bad

Samlet vurdering:

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG 3  
0 stk

TG IU  
2 stk

### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Utvendig er det vanlig elde mht. alder og her må på sikt enkelte kledningsbord byttes. Dette går på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til badet.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** Kristine Senum Knutsen  
Espen Christian Senum Knutsen

**Rekvirert dato:** 25.04.2024

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstmann Erik Sørensen  
Kristine Senum Knutsen  
Espen Christian Senum Knutsen

**Besiktigelsesdato:** 29.04.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	426	66	1

**Adresse:** Smørblomstenga 17B, 4823 Nedenes

**Kommune:** Arendal

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Kristine Senum Knutsen  
Espen Christian Senum Knutsen

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato
Egenerklæring.	30.04.2024

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Tomtens areal (m<sup>2</sup>):** 0

**Type tomt:** Eiet

**Areal innhentet fra:** Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et regulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Byggeår

2009

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	80	6		35
<b>Sum BRA:</b>	<b>86</b>			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, 3 soverom, bod, bad, stue, kjøkken.	Utvendig bod.		Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 86m<sup>2</sup>.

P- rom: 78m<sup>2</sup>.

S- rom: 8m<sup>2</sup>.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

###### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

###### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

###### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

###### Grunnmur

Grunnmur består av såle på mark.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

###### Drenering og fuksikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

#### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

##### Vurdering / Avvik

TG 1

###### Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

###### Kledning

Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. En del spiker står dypt i kledningen. Litt råte i enkelte kledningsbord på vegg nord.

###### Anbefalt tiltak:

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Kledning med råteskader må på sikt byttes.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

### Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

#### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse side syd.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG IU

#### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. leilighet i etasjen over.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Tekking (undertak, lektor og yttertekking)

Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår.

TG 1

#### Utstyr på tak

Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 1

#### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.



## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

#### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Vurdering / Avvik

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, hvor flere har lien limdekning. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til kant av kabinett er 10mm, burde vært 25mm. Sluk lar seg kun delvis inspiseres.

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

#### Overflater - Himling

Himling er med takess.

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsone. Halve levetiden på membran er nå passert.

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

#### Ventilasjon

Ventil montert i himling.

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

#### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett står på vegg mot naboeligheten.

TG 2

#### Samlet vurdering:

Her må en være obs på kommentarer til gulvet og alder på eventuelt membran.

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

#### Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

##### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

##### Overflater - Himling

Himling er med takess.

TG 1

##### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

##### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende. Bryter trenger utbedringer.

TG 1

##### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

### Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

#### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Etasjeskiller

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i gang er 5mm.

Høydeavvik i kjøkken er 7mm.

Enkelte gulvfliser i gang har liten limdekning og noen fuger trenger utbedringer.



## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:  
Erik Sørensen  
Opprettet: 02.05.2024  
Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

#### Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Skorsteiner inne i huset

Skorstein inne i huset er i element.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

#### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

#### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

**TG 0**

#### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

**TG 0**

#### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

**TG 1**

#### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

**TG 1**

#### Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i badet.

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



TG 1

### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

TG 1

### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe montert i 2022.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i innvendig bod på vegg øst.  
Hovedsikring 40 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2000	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



## Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Nei	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

## Vurdering / Avvik

TG 1

## Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG er ut i fra standard.

## Bilder



Sikringskap.

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

## Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

## Smørblomstenga 17B

4823 Nedenes

Gnr.: 426 Bnr.: 66 Snr.: 1

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 02.05.2024

Utskrift: 02.05.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160




NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

## Signatur

Signatur	
<p>Rykene - 02.05.2024</p> <p>Sted - Dato</p>	 <p>ERIK SØRENSEN</p>

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Arendal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1409240326	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Espen Christian Senum Knutsen	Kristine Senum Knutsen
<b>Gateadresse</b>	
Smørblomstenga 17B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NEDENES	4823
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	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	5530438 / 24

Document reference: 1409240326

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

Beskrivelse

Vannlekkasje (22.03.2021) i tilstøtende rom, forårsaket av lekkasje i rør, forsikringssak, utbedret på oppdrag fra forsikringsselskapet (Eika)

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forsikringsselskap rekvirerte, takstmann, rørlegger, maler og gulvlegger.

Arbeid utført av

Eika forsikring

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har oppstått noen sjeldne ganger (lyd i vask på kjøkkenet), fått beskjed om at det kan skyldes lite fall i rørsystem, eller noe tette rør. Gjennomførte spyling av rør våren 2024 i alle leiligheter, ingen klukking/tilbakeslag merket etter det.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomspyling av rør i alle leiligheter i 4-mannsboligen.

Arbeid utført av

SPYLE & RØRKONTROLL AS

Filer

[Fakturanummer 113528 Spyling.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse er bygd på egeninnsats i 2011, terrassegulv og rekkverk er malt i 2024 av maler: Sebastian Malerfirma

Arbeid utført av

Sebastian Malerfirma

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Takst fra takstmann i forbindelse med nåværende salg

Filer

[Tilstandsrapport - NS\\_3600\\_Smørblomstenga\\_17B\\_02.05.2024 \(1\).pdf](#)

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

Beskrivelse

Naboeiendom har tinglyst rett til å kjøre over vår tomt for å komme til sin tomt, denne avtalen innebærer også deling av vedlikeholdskostnader og brøyting på den delen de benytter av vår tomt.

#### 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

Beskrivelse

Kjenner til at en av de andre leilighetene fant sølvkre og skjeggkre i februar 2021, vet de da hadde besøk av skadedyrkontroll og fikk gjort tiltak, ikke hørt noe mer om det. Ikke sett noe av det i vår leilighet mens jeg bodde der.





## Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Christian Senum Knutsen	34293b3e4d59702d7e32ea 30aa2d3fe79227a749	09.08.2024 20:15:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Senum Knutsen	8d333b050d8af1c7b8c6dc7 b96c64a07aa70666a	09.08.2024 17:38:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240326

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



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

**Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.**

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	426	Bnr.:	66	Fnr.:		Snr.:	1
Adresse:	Smørblåmstenga 17B, 4823 Nedenes					Dato:	08.07.2024. GK
Beregnet areal:	914,1						
Bygningstype:	Andre småhus m3/boliger el. fl.						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

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

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

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

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

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

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**

---

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 18 391,2,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 3 921,-




Eiendommen blir fakturert for et forbruk på vann/avløp på m<sup>3</sup> pr år.

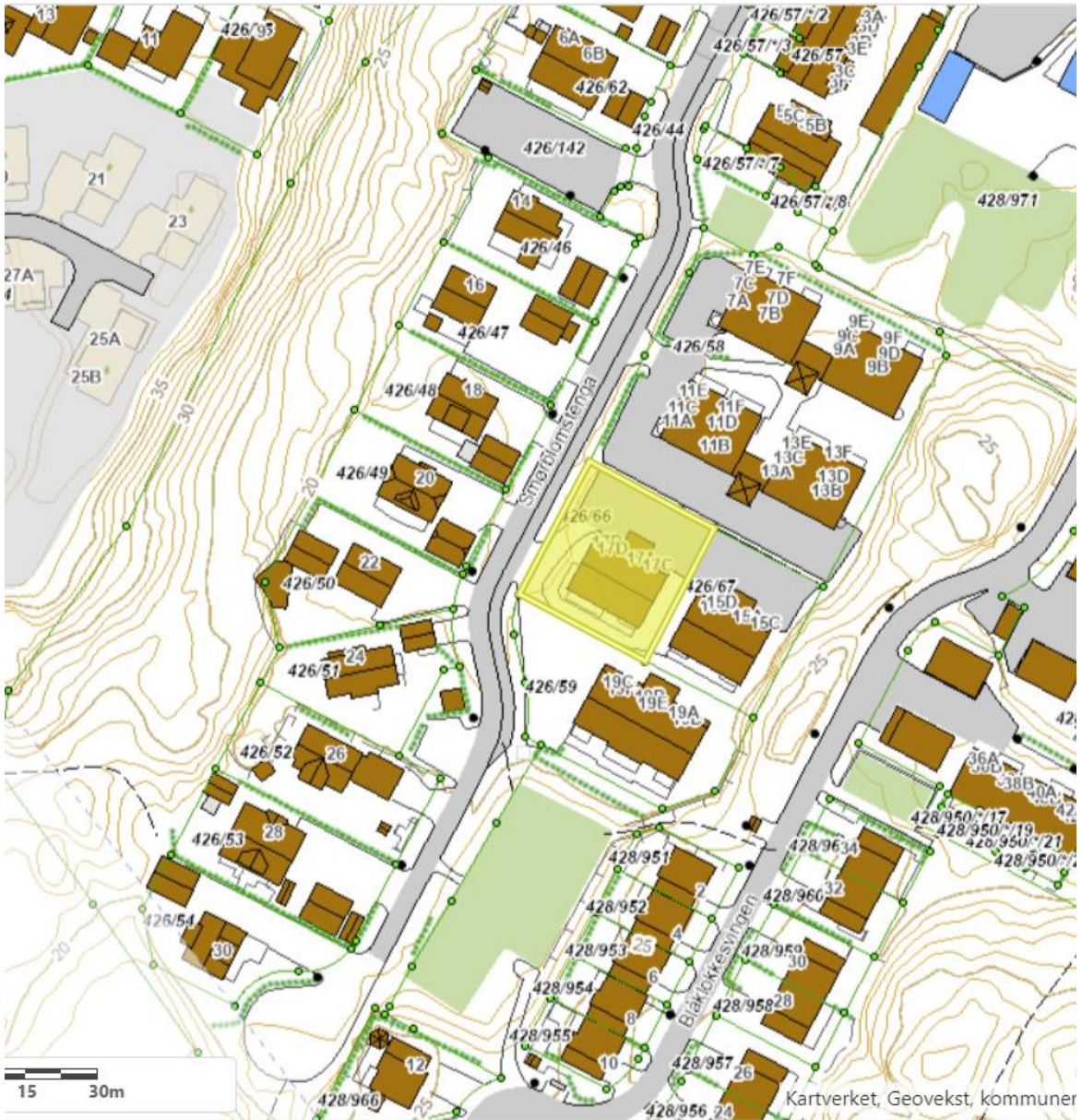
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort. Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

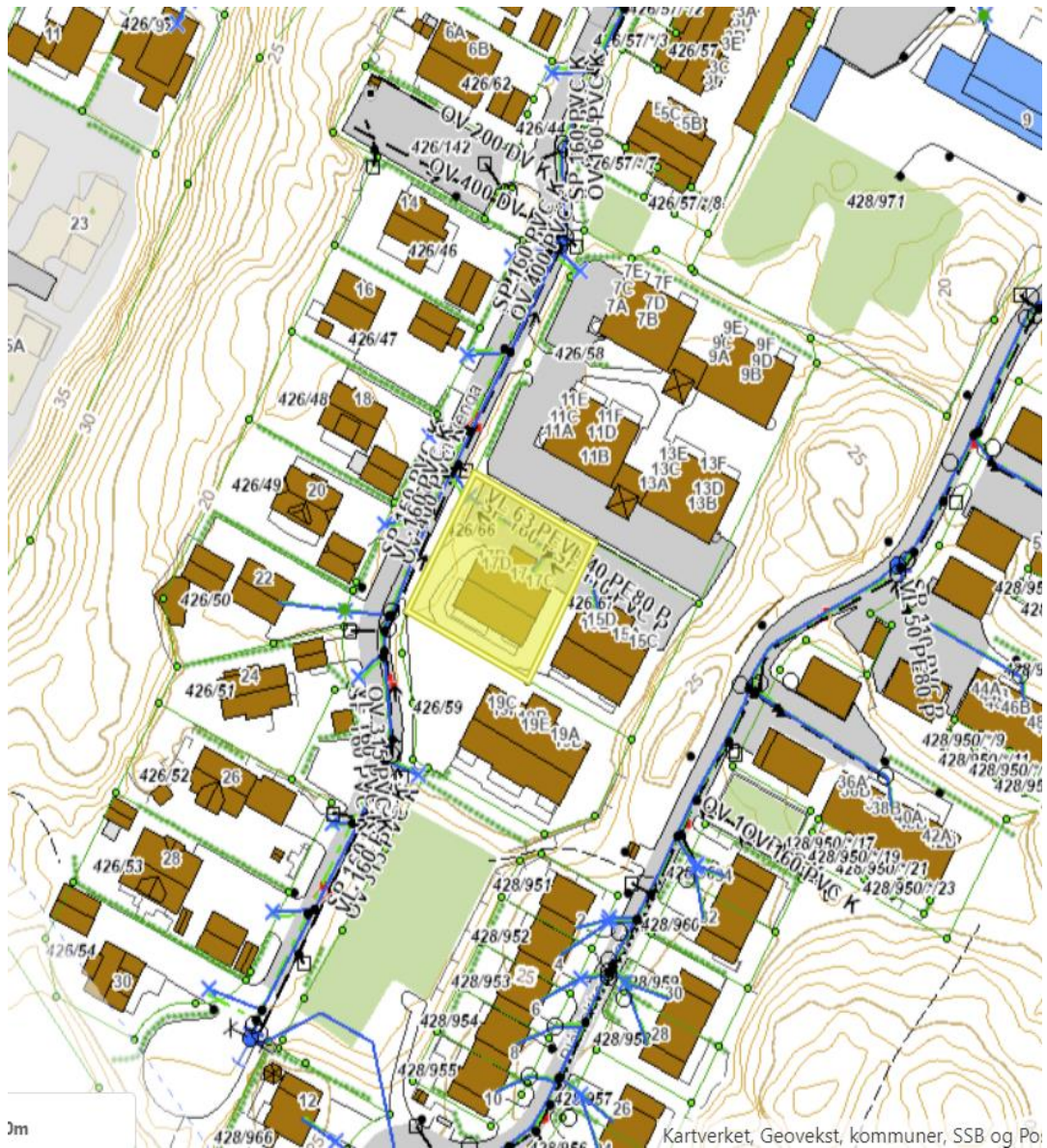
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

<p><b>Utsnitt av</b></p> <p><b>SITUASJONSKART</b></p>	<p>Tegnforklaring:</p> <p> Sikre eiendomsgrenser</p> <p> Usikre eiendomsgrenser</p>	
---	---	---










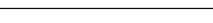


Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	426	Bnr.:	66	Fnr.:		Seksj. nr.:	1
Adresse:	Smørblomstenga 17B					Dato:	26.06.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

#### **Formål:**

Hensynssone; detaljeringsone bebyggelsesplan

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

*Se kartutsnitt i figur 1.1 under.*

### **Reguleringsplan:**

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1403r2	Engene del 2 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	24.01.2008

#### **Formål:**

Boligbebyggelse

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

#### **Planer under arbeid:**

 NEI JA

#### **Merknader:**

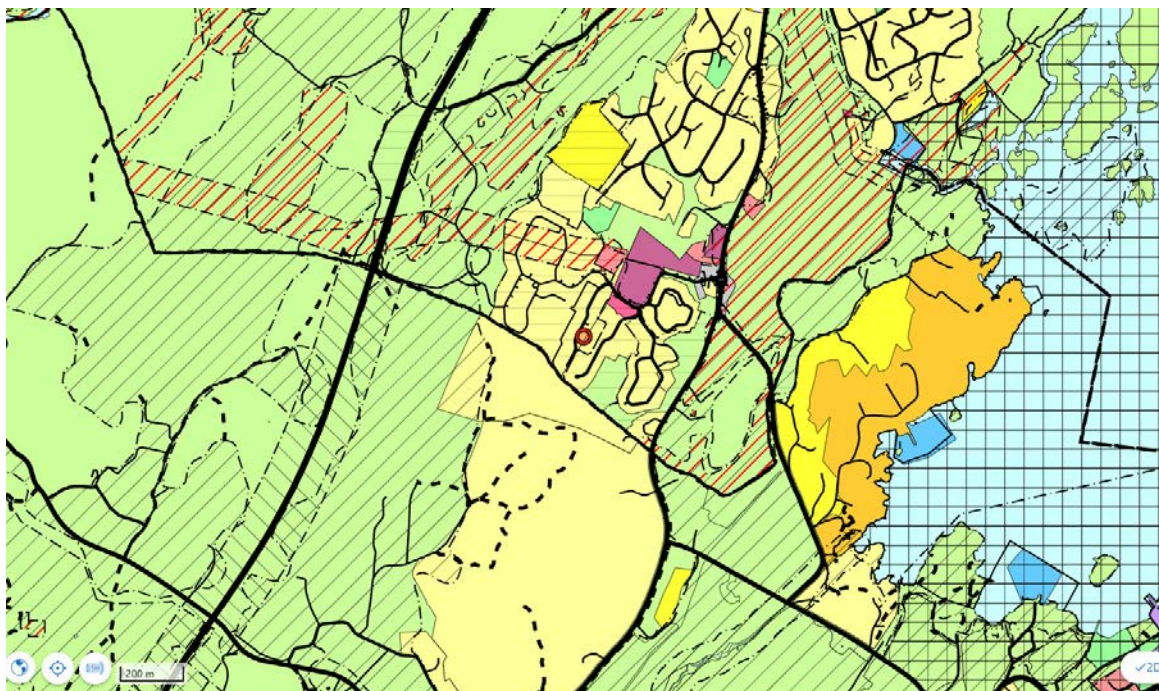
*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

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

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



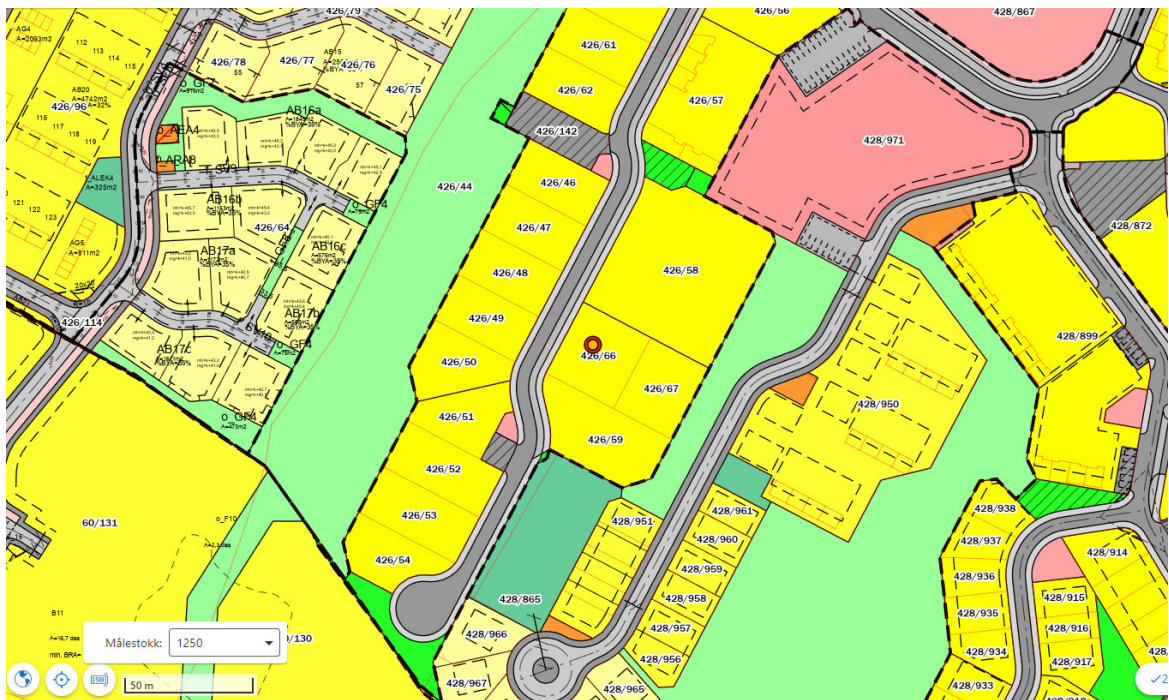
## Utsnitt av KOMMUNEPLANEN 2023-2033



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

# Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)



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

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Engene boligområde – del II

Arkivsak: 07/989  
Arkivkode: REG 1403r2

Vedtatt i Arendal bystyre: 24.01.2008, sak 5/08  
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 12.07.06  
Plankartet er sist revidert: 19.04.2012

Mindre endring av kart: 19.04.2012

Kort beskrivelse: Endringen består i å avsette et nytt område for energianlegg i tilknytning til Engene boligområde.

### 1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Byggeområder	boliger (småhusbebyggelse)	B1 – B9, B12 - B22
	boliger (rekke-/kjedehus, leilighetsbygg)	B10 – B11
	boliger (leilighetsbygg, lavblokker)	B23 – B24
	offentlige bygninger/allmenntilgjengelig formål	O/A1
Trafikkområder	<i>kjøreveier</i>	<i>Tk1- Tk6</i>
	<i>annen veigrunn</i> gang-/sykkelvei, fortau	- Tg1- Tg4
<i>Friområder</i>	<i>friområder, lek</i>	<i>F1 – F8</i>
<i>Fareområde</i>	<i>høyspenningsanlegg (transformatorst.)</i>	-
Spesialområder	<i>privat vei</i>	<i>Pk1 – Pk2</i>
	<i>friluftsområde</i>	<i>Sp1- Sp2</i>
	<i>frisiktzone</i>	-
	<i>særskilte anlegg</i>	<i>Ts1</i>
	<i>post/renovasjon</i>	<i>RP1 – RP2</i>
Fellesområder	<i>felles parkeringsplass</i>	<i>Fp1 – Fp3</i>
	<i>felles sandlekeplass</i>	<i>Fs1 – Fs7</i>

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### *Bebyggelsesplan*

- 2.1 Godkjent bebyggelsesplan skal foreligge som grunnlag for gjennomføring av områdene B1 – B7 og B12 – B22. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, byggegrenser, bebyggelse, forstøtningsmurer, avkjørsel, parkering (privat/felles), lekeplasser, områder for post/renovasjon mv. Krav til tillatt utnyttelse, maks mønehøyder, utforming og plassering av bygninger, parkeringsdekning mv. fastsettes i bestemmelser til bebyggelsesplanen.

Bebyggelsesplan skal omfatte byggeområder og tiliggende friområder (eller del av friområder) som det er hensiktsmessig å se i sammenheng ved planlegging og utbygging. Planen skal inneholde forslag til tiltak som kan øke tilgjengelighet og bruk av friområdene, med rekkefølgekrav for gjennomføring.

### *Situasjonsplan*

- 2.2 splan for den enkelte tomt skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak. For områdene B23, B24 og område O/A1 må situasjonsplanen omfatte hele delområdet. Planen skal være målsatt og vise nøyaktig plassering av bolighus og garasje med høydeangivelse.
- 2.3 Plassering av garasje/carport skal vises på situasjonsplanen selv om ikke bygget skal oppføres samtidig med bolighuset. På eneboligtomtene skal vises dobbeltgarasje med grunnflate 6,0 x 6,0 meter.

### *Byggeavstander, møneretning*

- 2.4 Bebyggelsen må plasseres utenfor byggegrense mot vei. Byggegrensene gjelder ikke parkeringsplasser og garasje/carport med bebygd areal mindre enn 50 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen skal ha den hovedmøneretning som er vist på plankartet, eventuelt vridd 90 grader.

- 2.5 Garasje/carport (herunder fellesanlegg) kan plasseres inn til 1,5 meter fra tomtegrense og inn til 2,0 meter fra bolighuset. Garasje med åpningen mot kjøreveien må plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense mot vei.

### *Utnyttelse*

- 2.6 tillatt utnyttelse er oppgitt i % BYA. Åpen biloppstillingsplass med tilhørende manøvreringsareal skal ikke medregnes i % BYA.

### *Forstøtningsmurer*

- 2.7 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein).
- 2.8 I område B19 skal det settes opp en sammenhengende mur i naturstein som vist på kartet, som markering og fysisk skille mellom tomtene og friluftsområdet. Krav til utforming og høyde fastsettes i bebyggelsesplan.

## 3 BYGGEOMRÅDER

### *Områdene B1 – B9/B12 – B22*

- 3.1 Områdene disponeres til eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse (rekke-/kjedeboliger, to-/firemannsboliger mv.). Konsentrert bebyggelse skal utgjøre minst 40 % av det samlede antall boenheter innenfor hvert av bebyggelsesplanområdene. Nærmere krav fastsettes i bebyggelsesplan.

### *Områdene B10 – B11*

3.2 Områdene disponeres til rekke-/kjedeboliger og leilighetsbygg.

### *Områdene B23 – B24*

3.3 Områdene nyttes til leilighetsbygg/lavblokker. Maks tillatt mønehøyde (i kotehøyde) og tillatt utnyttelse i % BYA er oppgitt på plankartet. Disponering av områdene fastsettes ved behandling av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

### *Område O/A1*

3.7 Område O/A1 nyttes til offentlig eller privat barnehage og/eller grendehus. Utnyttelse, parkeringsdekning og krav til utomhusområdene fastsettes ved behandling av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

### *Parkeringsdekning*

3.9 I områdene B8 – B9 må det opparbeides minst 2,0 biloppstillingsplasser på hver tomt i tillegg til eventuell garasje. Hybelleilighet må disponere minst 1,0 plass ekstra.

3.10 I områdene B10-1 og B10-2 må hver boenhet disponere minst 2 biloppstillingsplasser på egen tomt eller fellesområde medregnet plass i garasje/carport.

3.11 I områdene B11-1 og B11-2 må hver boenhet disponere minst 1,0 biloppstillingsplass på egen tomt. Besøkende benytter fellesparkeringene Fp1 – Fp3.

3.12 I områdene B23 og B24 må hver boenhet disponere minst 1,0 biloppstillingsplass i felles p-kjeller eller på åpen felles parkeringsplass. I tillegg må det opparbeides minst 0,5 plasser pr. boenhet for besøkende.

3.13 For de øvrige flateregulerte områdene fastsettes kravet til parkering i bebyggelsesplan.

## **4. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)**

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Mindre justeringer av bredde og høyde kan foretas i forbindelse med teknisk prosjektering.

4.2 Det er ikke tillatt å anlegge enkeltavkjørsler fra samlevei Tk1 utover de som er vist på planen. Avkjørsel og atkomst til barnehagetomten O/A1 fastsettes ved behandling av søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

4.3 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås.

4.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt fra avkjørselens senterlinje til veikant.

## **5. FRIOMRÅDER**

5.1 Friområdene skal tilrettelegges for lek og opphold. Kommunen kan stille krav til opparbeidelse og utstyr med rekkefølgebestemmelser ved behandling av bebyggelsesplan.

5.2 Friområdene i tilknytning til byggeområdene B8 – B11 skal opparbeides i samsvar med detaljplan som følger som vedlegg til reguleringsplanen.

## 6 FAREOMRÅDER

6.1 Område Ts1 nyttes transformatorstasjon. Området skal være avstengt og sikret med gjerde.

## 7 SPESIALOMRÅDER

7.1 Privat vei Pk1 nyttes til atkomst til transformatorstasjonen som erstatning for atkomsten langs kirkegården.

7.2 Privat vei Pk2 nyttes til atkomst til gårdsbruket på eiendommen gnr. 425, bnr. 6, 25 utenfor planområdet.

7.3 I friluftsområdene Sp1 og Sp2 er det ikke tillatt å foreta inngrep med unntak av grøft for høyspentkabel. Vegetasjon kan bare fjernes etter avtale med grunneier.

7.4 Frisikt i kryss er vist på planen. I frisiktsonene skal terrenget planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende veier. Det er ikke tillatt å beplante området eller disponere området slik at fri sikt over 0,5 meter hindres.

7.5 Område Ts1 nyttes til transformatorstasjon, jfr. punkt 6.1.

7.6 Områder for renovasjon/postkassestativ (RP1 – RP2) er vist på plankartet innenfor den detaljregulerte delen (områdene B8 – B10). Arealer for renovasjon/postkassestativ skal for øvrig avsettes i bebyggelsesplan (og i situasjonsplan for områdene B22, B23 og O/A1).

## 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Fellesanleggene er felles for følgende delområder:

Fellesanlegg	Felles for områder:
Fs1 – Fs2	B1 – B7
Fs3 – Fs4	B8 – B11
Fs5 – Fs6	B12 – B16, B23 – B24
Fs7	B17 – B22
Fp1	B1 – B11, A1
Fp2 – Fp3	B8 – B11

8.2 Sandlekeplasser opparbeides i samsvar med egen detaljplan godkjent av kommunen.

8.3 Områdene Fp1 – Fp3 opparbeides med asfaltdekke og gatelys.

## 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Lekeplasser, fellestiltak på friområdene, felles parkeringsplasser og områder for renovasjon/postkassestativ skal opparbeides/anlegges i takt med bebyggelsen og være etablert når bebyggelsen tas i bruk.

9.2 Parkering på egen tomt (iht. kravet i punktene 3.9 – 3.13) skal være opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

9.3 Siktsoner opparbeides samtidig med veganleggene.

- 9.4 Forstøtningsmur rundt område B19 skal være anlagt før det gis tillatelse til tiltak for oppføring av bebyggelsen innenfor område B19.
- 9.5 Friområdene i tilknytning til områdene B8 – B11 skal opparbeides samtidig med tekniske hovedanlegg.
- 9.6 Høyspentlinjene som skal legges i jordkabel må være lagt ned før det gis tillatelse til oppføring av bebyggelse innenfor områdene B12 – B24.

Arendal, 05.02.2008

Roy Vindvik  
overingeniør

# Nabolagsprofil

Smørblomstenga 17B - Nabolaget Nedenes - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Engene kirke	8 min	🚶
Linje 100, N100, 101, N101	0.6 km	
Stoa stasjon	12 min	🚗
Linje R50	9 km	
Kristiansand Kjevik	46 min	🚗

## Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.)	5 min	🚗
497 elever, 27 klasser	3.2 km	
Asdal skole (1-10 kl.)	8 min	🚗
493 elever, 23 klasser	5.3 km	
Sam Eydes videregående skole	13 min	🚗
951 elever	11.1 km	
Arendal videregående skole	15 min	🚗
880 elever, 30 klasser	10 km	

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

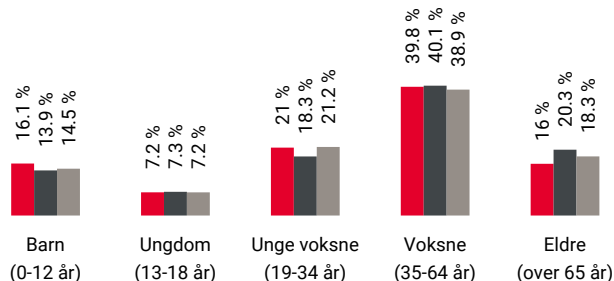
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Engene barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
51 barn	0.3 km	
Nedenesåsen barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
18 barn	2.7 km	
Haugenes barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
29 barn	3.1 km	


## Dagligvare


Bunnpris Nedenes	26 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.9 km	
Rema 1000 Nedenes	4 min	🚗
PostNord	2.5 km	




## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

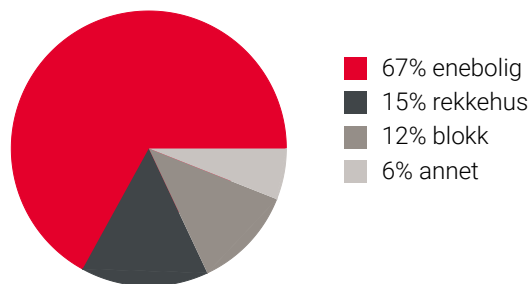
 Vestre Nedenes - Balløkke 21 min   
Ballspill 1.6 km

 Nedenes barne- og ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2.2 km

 SKY Fitness Fevik 4 min 

 Friskis & Sveltis Arendal 10 min 

## Boligmasse




«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

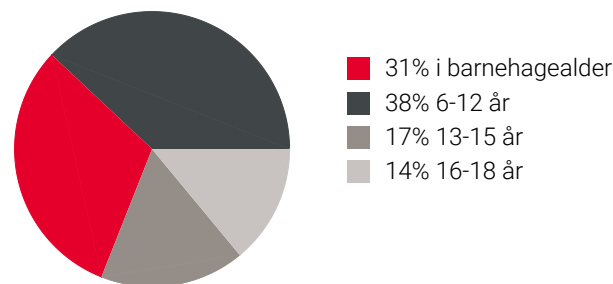


## Varer/Tjenester

 Fevik Senter 5 min 

 Apotek 1 Nedenes 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

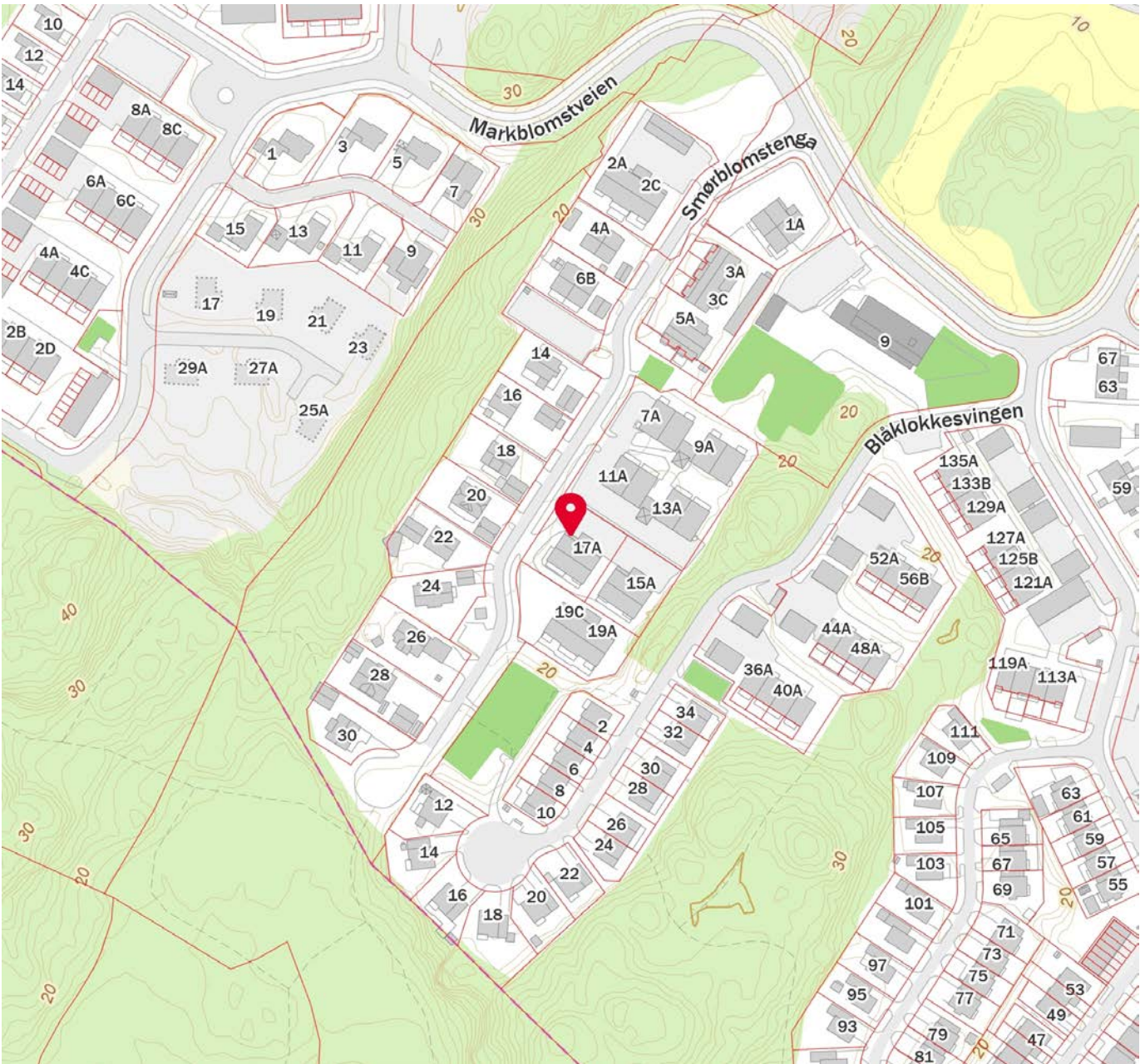


0% 44%

 Nedenes  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL  
Gårdsnummer: 426  
Bruksnummer: 66  
Festenummer:  
Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 08.07.2024 kl. 15:07  
Produsert av: Gjevdet Kelmendi - 0906

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 18.08.2010  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 4 i matrikkelenhet 426 / 66  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011175	KNUTSEN ESPEN CHRISTIAN S		PÅSKESVINGEN 16 4823 NEDENES	1 / 2
Hjemmelshaver		170781	KNUTSEN KRISTINE SENUM		PÅSKESVINGEN 16 4823 NEDENES	1 / 2

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering			Omnummerert til: 4203 - 426/66 Omnummerert fra: 0906 - 426/66 Omnummerert til: 4203 - 426/66/0/1 Omnummerert fra: 0906 - 426/66/0/1 Omnummerert til: 4203 - 426/66/0/2 Omnummerert fra: 0906 - 426/66/0/2 Omnummerert til: 4203 - 426/66/0/3 Omnummerert fra: 0906 - 426/66/0/3 Omnummerert til: 4203 - 426/66/0/4 Omnummerert fra: 0906 - 426/66/0/4		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	18.08.2010	Tinglyst		26.08.2010	0906mye 18.08.2010
Seksjonering	2010/13616		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	0906 - 426/66	0
			Mottaker	0906 - 426/66/0/1	0
			Mottaker	0906 - 426/66/0/2	0
			Mottaker	0906 - 426/66/0/3	0
			Mottaker	0906 - 426/66/0/4	0

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 300 126 354	Bebygd areal:	180	Ant. boliger:	4	Datoer	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	434	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:	23.10.2009
Nord: 6473203 Øst: 481707	Bruksareal totalt:	434		vannverk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0		kloakk	Ferdigattest:	13.10.2010
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

#### Etasjer

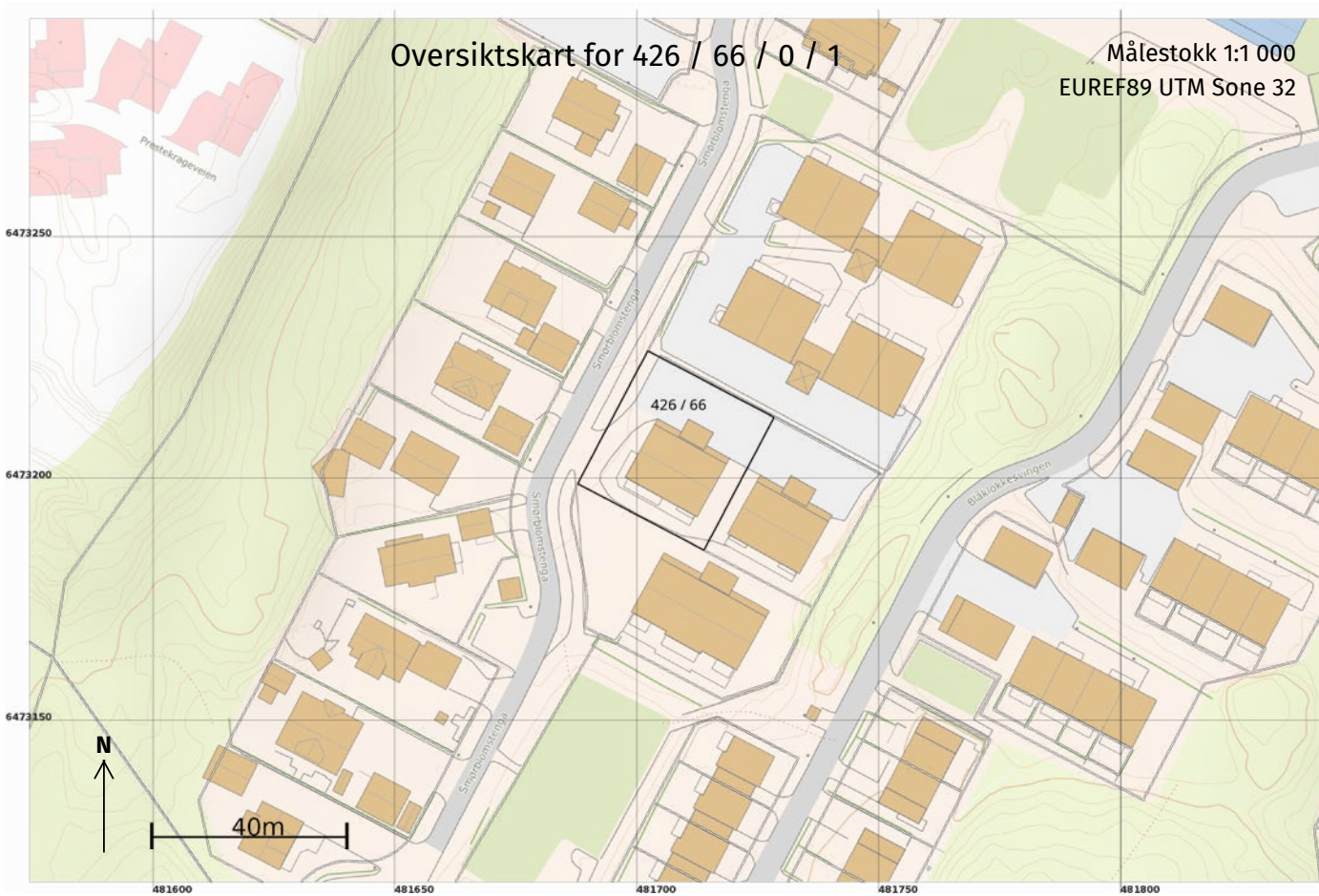
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	86	0	86	0	0	0	0	0
H02	2	174	0	174	0	0	0	0	0
H01	2	174	0	174	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48845 Smørblomstenga 17 B	H0102	Bolig	87	4	Kjøkken	1	1	426/66/0/1

#### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TOTALVISJON AS		Grimeveien 10 4820 FROLAND



# Vedtekter for sameiet Smørblomstenga 17

## 1. Formål

Sameiets navn er Smørblomstenga 17 og består av 4 boligseksjoner.

Eiendommen Gnr. 426 Bnr.66 i Arendal kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

## 2. Forholdet mellom sameierene

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

I sameiemøtet ble det bestemt at 500,- kroner skal betales inn fra hver leilighet 20. hver måned til konto: *Kommer senere*

Felleskostnader vil bli belastet hver leilighet etter en fordelingsbrøk basert på størrelsen/verdien på leiligheten, det vil si at leilighet 17A belastes 20%, leilighet 17B belastes 20%, leilighet 17C belastes 30% og leilighet 17D 30% av felleskostnadene. Kostnader som beviselig ikke har eller fører til noen større verdi/verdiøkning for noen av leilighetene vil bli delt likt med ¼ på hver enhet, dette gjelder p.p.t. brøyting.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

## 3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

## 4. Styret

Alle leiligheter skal være representert i styret.

En styreleder, en økonomiansvarlig og en protokollfører skal velges ved sameiermøte.

Styremedlemmer velges på sameiermøtet for ett år av gangen. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

## 5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til åmøte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierene alle fellesutgifter

vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av fordeling bestemt i sameiemøtet se pkt. 2.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige å konto beløp som sameierene innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. De andre sameierene har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### **6. Husorden**

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierene til enhver tid bestermer. Sameierene er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

Om man skal ha arrangement som kan være forstyrre naboene, skal der gis nabovarsel til samtlige enheter senest 24t. i forveien.

Klokken 23.00 skal det være normal ro i boligen hvis ikke annet er avtalt og godkjent av alle beboerne.

#### **7. Mislighold**

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvnge brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.



## Ordensregler for Sameiet Smørblomstenga 17

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet f.eks. leietakere.

**Seksjonseier(eier av leiligheten) er ansvarlig for å videreformidle disse husordensreglene til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.**

Styret i sameiet har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall. I tillegg til ordensregler, gjelder tinglyste vedtekter knyttet til sameiet.

**FELLESAREAL** (Omfatter svalganger, trapper, boder og uteareal).

Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke henses på fellesareal slik at det kan være til hinder for fri passasje.

Ved oljesøl og tilgrising av fellesareal må ansvarlig sørge for å rydde opp.

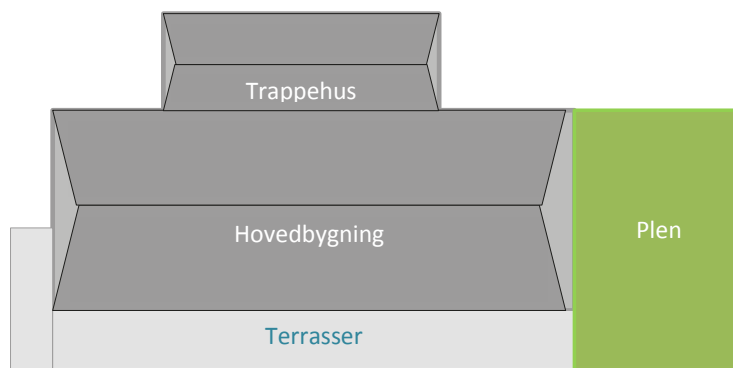
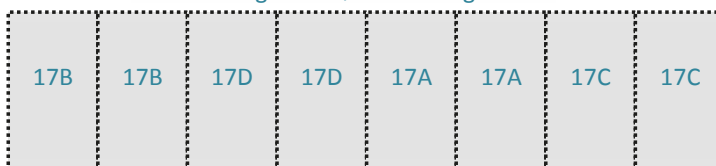
Det er ikke tillatt å røyke på øst-siden ved inngangsdører/boder, hvor ventilasjonene trekker inn luft til leilighetene. Husk å plukk opp sneiper på fellesarealet!

Åpne boder deles av leiligheter i aktuell etasje, leilighetene har felles ansvar om å holde orden i boden og sørge for at det ikke oppbevares farlig gjenstander der.

### PARKERING

Alle leiligheter i sameiet har fått tildelt to faste parkeringsplasser hver (se tegning). Ut over dette benyttes felles gjesteparkering for Smørblomstenga. Parkering av tilhenger e.l. på siden av eller foran leilighetene i 1. etasje må ikke være til stor sjenanse for de andre beboerne i sameiet.

Parkering for Smørblomstenga 17



## BALKONGER OG TERRASSER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse for andre beboere, eller som kan falle ned fra balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Beboere har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

## RO OG ORDEN

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i sameiet og beboerne må vise hensynfullhet slik at andre beboere ikke forstyrres.

Skal man ha fest/selskap må dette varsles alle beboerne med nabovarsel i god tid. Regler om ro mellom 23.00 og 07.00 er like fullt gjeldende, hvis ikke annet er avtalt med alle beboere.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

## DYR

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer. Hunder skal ikke stå i bånd på terrasse eller veranda uten at eier er i nærheten. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

## ANNET

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens og beboerens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse.

---

Hvis vi klarer å beholde den gode kommunikasjonen og snakke sammen hvis det oppstår ønsker eller behov, får vi en meget trivelig plass å bo!

Kontaktopplysninger til seksjonseierne i sameiet:

### 1. etasje

Leilighet 17A	Eirin Von Krogh	91 85 32 65	<a href="mailto:eirinkrogh@gmail.com">eirinkrogh@gmail.com</a>
Leilighet 17B	Kristine Senum	90 88 54 95	<a href="mailto:k@senum.se">k@senum.se</a>

### 2. etasje

Leilighet 17C	Ann Margrete Knutsen	94 53 17 30	<a href="mailto:anm-k@online.no">anm-k@online.no</a>
Leilighet 17D	Ruben Krum Dommersnes	91 69 20 02	<a href="mailto:ruben@krum-dommersnes.com">ruben@krum-dommersnes.com</a>

---

**Hilsen et enstemmig styre i  
Sameiet Smørblomstenga 17**

# Protokoll årsmøte 2024

## Sameie Smørblomstenga 17

**Sted og dato:** Nedenes 09.04.2024  
Smørblomstenga 17C, **tirsdag 04.04.2024 klokken 19.00**

**Tilstede:**

Ann-Karin Jørgensen 17C, Linn Malene Johansen 17D, Magnus Lynghaug 17A, Kristine Senum Knutsen og Espen Christian Senum Knutsen 17B

---

### Saker

**Sak 1. Godkjenne de stemmeberettigede**

\_\_\_4\_\_\_ stemmeberettigede

**Sak 2. Godkjenne innkallingen, sakliste og forretningsorden**

Vedtak: Godkjent, enstemmig

**Sak 3. Velge a) møteleder og b) referent c)2 personer som signerer protokollen**

**a) innstilling på møteleder:** Kristine Senum Knutsen

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

**b) innstilling på referent:** Ann-Karin Jørgensen

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

**c) innstilling på signering av protokollen i tillegg til styreleder:** Ann-Karin Jørgensen og Linn Malene Johansen

**Vedtak:** Godkjent, enstemmig

**Sak 4. Regnskap for 2023**

**Innstilling:** Godkjenning av regnskap for 2023

**Vedtak:** Regnskap er godkjent, enstemmig

**KOPI**

#### Sak 5. Behandle forslag og saker

Tilstand tomt og bygning.

##### Vedtak:

- a. Beplantning i skråningene – Ann-Karin planter og kjøper evt. nødvendige ting, gjødsel, men satser på mest mulig få og så
- b. Magnus sørger for beskjæring av epletre
- c. Spyling av rør – Kristine avtaler med firma
- d. Andre parkerer på våre plasser: bare påminnelse
- e. Bruk av plenen til privat bruk – båten til naboen bør ikke stå der om vinteren – Kristine kontakter nabosameiet
- f. Skifting av hjørnebord på trappehuset – Ann-Karin og Kristine sjekker med snekkere
- g. Dør i boden nede: AK og Magnus ser på hva vi kan rydde i boden nede.
- h. Brøyting: Kristine sjekker opp med L. Thorbjørnsen

#### Sak 6. Vedta budsjett for 2024

Innstilling: Budsjett for 2024

Vedtak: Godkjent, enstemmig

**Kommentar:** Samme utgifter som før, litt satt av til brøyting og vedlikehold  
Går litt ned i disponibel kapital med de disposisjonene, men satt av litt «for sikkerhets skyld»

#### Sak 7. Valg (alle verv velges for ett år)

- a) **innstilling på styreleder:**  
Kristine Senum Knutsen er villig til å stille til gjenvalg.
- b) **innstilling på økonomiansvarlig:**  
Kristine Senum Knutsen er villig til å stille til gjenvalg.
- c) **innstilling på styremedlemmer og varamedlemmer til styret:** Gjenvalg av eksisterende styre.

Leilighet A	Magnus Lynghaug
Leilighet B	Kristine Senum Knutsen
Leilighet C	Ann-Karin Jørgensen
Leilighet D	Linn Malene Johansen

KOPI

**Vedtak:** Styret er godkjent, enstemmig. Styret trer i kraft fra og med 04.09.2024

**Styreleder:** Kristine Senum Knutsen, gjenvalgt 1 år til

**Økonomiansvarlig:** Kristine Senum Knutsen, gjenvalgt 1 år til

**Styremedlemmer:** Gjenvalg av eksisterende styre 1 år til.

**Leilighet A** Magnus Lynghaug

**Leilighet B** Kristine Senum Knutsen

**Leilighet C** Ann-Karin Jørgensen

**Leilighet D** Linn Malene Johansen

*Protokollen er undertegnet av styreleder og de to som ble valgt under sak 3.*

---

Sted/dato

Ann-Karin Jørgensen

---

Sted/dato

Linn Malene Johansen

---

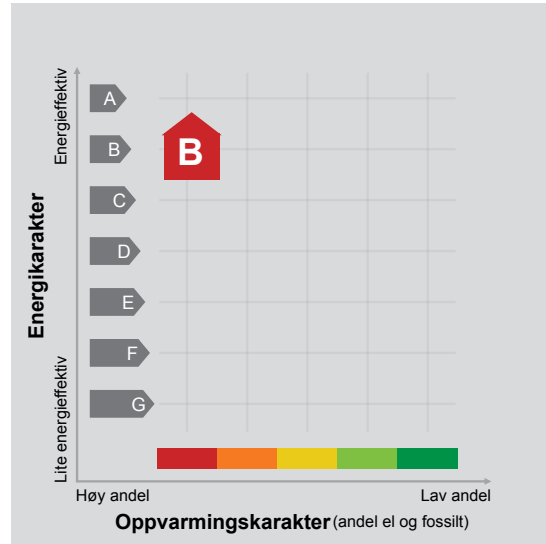
Sted/dato

Kristine Senum Knutsen

KOPI

# ENERGIATTEST

Adresse	Smørblomstenga 17B
Postnummer	4823
Sted	NEDENES
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300126354
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-22602
Dato	10.09.2024



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

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

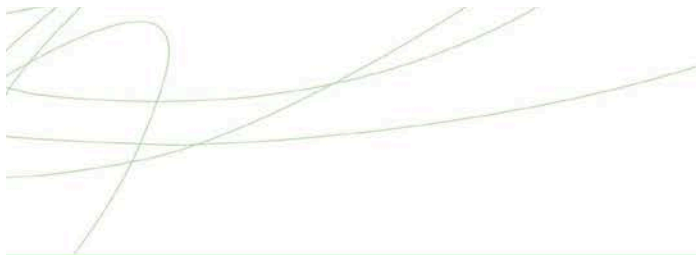
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**

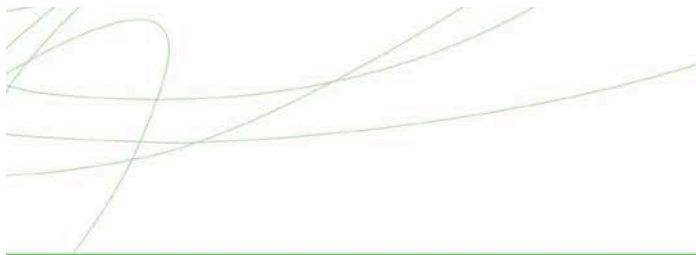
**- Slå el.apparater helt av**

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår</b>	2010
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon







---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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



## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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

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)

  
Rettt 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Smørblomstenga 17B  
4823 NEDENES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leif Christian de Presno

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre