




aktiv.



Bausplasseveien 31B, 4824 BJORBEKK

Bjorbekk - Flott leilighet over 2 plan med 3 soverom, fine materialvalg og gode solforhold.



Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-

Omkostn.: Kr 75 140,-

Total ink omk.: Kr 3 025 140,-

Felleskostn.: Kr 2 500,-

Selger: Nick While

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2012

BRA-i/BRA Total 79/81 kvm

Tomtstr.: 4359.4 kvm

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 732

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1409260053

Flott leilighet over 2 plan med 3 soverom, fine materialvalg og gode solforhold.

Innflytningsklar leilighet i etablert og rolig bomiljø på Bausplass. Leiligheten går over to etasjer og fremstår lys og innbydende med moderne materialvalg. Firemannsboligen ligger solrikt til med endebeligheten og det er gode parkeringsmuligheter. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	57
Energiattest	81
Nabolagsprofil	109
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom.

BRA-e: 2 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 26 kvm 2 soverom, gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4359.4 kvm felles

Tomtebeskrivelse

Asfaltert fellesområde med gode parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Bjorbekk. Området er populært, mye på grunn av sin sentrale beliggenhet samt attraktive boliger i størrelser som passer for alt fra førstegangsetablerere til større familier. Området er fornuftig regulert med en fornuftig blanding av firemannsboliger, tomannsboliger og store eneboliger. Denne aktuelle leiligheten ligger usjenert til på attraktiv endetomt med lite støy og sol fra morgen til kveld. Det er kort gangavstand til butikk, bakeri, apotek, frisør og flotte turområder i Åsbieskogen, Nidelva er også kun en kort gåtur unna.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør mot Strømmen og ta første avkjørsel i rundkjøring, fortsett på Rykeneveien mot Bjorbekk. Ta til høyre etter høyresving og inn på Bausplassveien. Følg veien opp bakken, hold venstre når veien deler seg. I krysset tar man andre til høyre og så venstre. Følg veien så ligger leiligheten i den innerste firemannsboligen merket med plakat fra Aktiv. Velkommen!

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig

Barnehage/Skole/Fritid

Det er to barnehager på Nidelvåsen.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS Jens Christian Edvardsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Saltak med sperrekonstruksjon. Stående trekledning. Balkong oppført i treverk. Tretrapp mellom etasjene. Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Synlige vannrør av plast (rør-i-rør system) Balansert ventilasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Ukjent. Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet komplett dusjhjørne med armatur og dusjhode, og ny servant med speil.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja. Gulv i første etasje er nytt i 2024.

Innhold

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

Loft: 2 soverom, gang.

Standard

Gjennomgående god standard med moderne materialvalg som er lette å like.

Innbydende gang med god plass til å sette fra seg sko og henge opp yttertøy. Trapp opp til loft har åpne trinn og det er pent 1-stavsgulv fra 2024 i gang, soverom, stue og

kjøkken på første plan. Badet ligger på venstre hånd fra gangen og her har man flislagt gulv med varmekabler, servant med dobbel armatur og sorte detaljer her og i dusj. Det er god plass til vaskemaskin og over denne har man praktisk benk som gir ekstra oppbevaring / arbeidsflate. Mellom gang og stue har man dør med glassinnsats som gir en åpen og lys følelse. Stuen har store vinduer og dør ut til solrik balkong hvor det er god plass til utemøblement. Peisovnen varmer godt på kalde vinterdager. Kjøkkenet har moderne uttrykk med hvite fronter, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp samt sorte håndtak på innredning. Leilighetens første soverom har man vegg i vegg med stuen og dette holder god størrelse og har medfølgende garderobeskap.

Beveger man seg opp i loftsetasjen har man 2 soverom hvorav det ene har takvindu som gir godt med naturlig lys. I mellomgangen har man skyvedør til ekstra lagringsplass.

Ved inngangsparti har man utvendig sportsbod hvor aggregat til balansert ventilasjon og vvs-bereder er plassert. Det er også montert hyller for ekstra lagringsplass. Det er også plass til et cafèsett ved inngangspartiet, det er nemlig her morgensolen titter frem.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak: Lokal utbedring / utskiftning bør utføres.

Utvendig > Andre utvendige forhold

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

Tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ventilasjonsanleggets komplette utførelse, luftføring og funksjon har ikke vært mulig å verifisere fullt ut ved befaringen, da deler av anlegget er skjult i konstruksjoner med begrenset tilgjengelighet og kun tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert.

Tiltak: Det anbefales kontroll av ventilasjonsanlegget med gjennomgang av luftføringer, innregulering/balansering og vurdering av eventuelle behov or utbedringer. Det anbefales også fremlagt FDV-dokumentasjon, kontrollskjema og innreguleringsprotokoll dersom dette foreligger.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater. Det er registrert fuktrelaterte skader på foring ved vindu i tilknytning til vask. Forholdet vurderes å være relatert til normal bruk og fuktbelastning i området, samt overflatemateriale som ikke fremstår tilstrekkelig fuktbestandig for plasseringen. Det anbefales utbedring med overflate/materiale bedre egnet for fuktutsatte områder.

Tiltak: Overflater må behandles. Skadet foring anbefales utbedret eller utskiftet med materiale og overflatebehandling bedre egnet for normal fuktbelastning ved kjøkkenvask.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert manglende fallforhold iht. anbefalte løsninger, hvor fall mot sluk ikke er målt til 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 lokalt i dusjsonen innenfor 80 cm fra sluk. Det er også registrert motfall utenfor dusjnisse, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannsøl ikke ledes mot sluk. Normal bruk av dusjsonen vurderes likevel å være fungerende på befaringsdagen.

Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. For å oppnå anbefalte fallforhold må gulvkonstruksjon og overflater bygges om. Som et mindre tiltak anbefales det å være oppmerksom ved bruk og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og overflater.

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 sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

Parkering

Parkeringsplass til leiligheten i tillegg til gjesteparkering.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF, polisenummer SP0002023772

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 950 000

Omkostninger kjøper

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

75 140 (Omkostninger totalt)

87 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 025 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 037 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 039 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 213 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på egen faktura fra Agder Renovasjon IKS og estimert kostnad for 2026 er kr. 4405,29,-

Eiendomsskatt

Kr 4 544 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 756 737 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 026 946 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, bygningsforsikring, avsetning til fremtidig vedlikehold, brøyting og forretningsførsel fra Bosør.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 16 531

Andel fellesformue dato

17.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameie Nygårdsskauen 6

Organisasjonsnummer

998509130

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Ikke påkrevd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Iht. sameiets ordensregler § 7 skal det ikke holdes kjæledyr til sjenanse for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 732, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/436/732/2:

14.06.2012 - Dokumentnr: 472285 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

31.05.2012 - Dokumentnr: 423846 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1378922 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:732 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Bod i loftetasje er betegnet som toalettrom på originale byggetegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et

avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.06.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1610r6

Plannavn: Nidelvåsen boligområde, del II

Vedtatt i kraft: 28.02.2008

Formål: Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven

Planer under arbeid: Nei

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Leiligheten er klar for snarlig overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger
Arealplanstatus
Matrikkelbrev
Reguleringsbestemmelser
Vedtekter og evt. ordensregler
Regnskap og budsjett
Protokoll
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Meglerprovisjon er avtalt til kr. 45000,-

Tilrettelegging: Kr. 9000,-
Markedsføring: Kr. 12800,-
Garantipremie: Kr. Kr. 3500,-
Fotograf: Kr. 4000,-
Kommunale opplysninger: Kr. 6918,-
Oppgjørsvederlag: Kr. 7950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3000,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.05.2026





























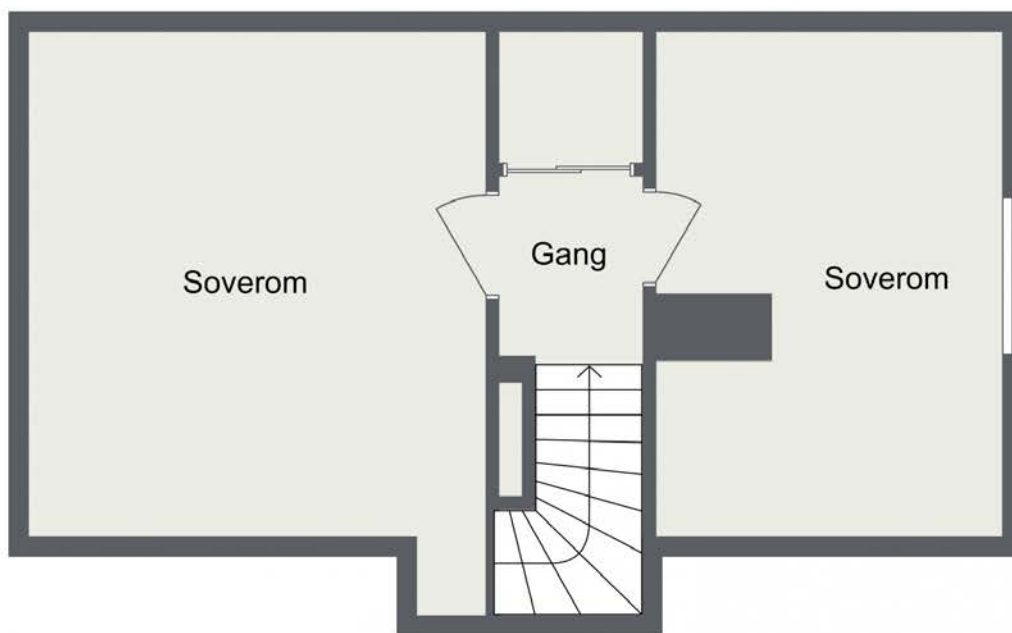




aktiv.

iD
IMAGEDAY

Loft



aktiv.



IMAGEDAY

Vedlegg

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Bausplassveien 31 B, 4824 BJORBEEKK
- ARENDAL kommune
- gnr. 436, bnr. 732, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20249-2089

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RS1726

Autorisert foretak: His Bygg AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

Jens Christian Edvardsen

Jens Christian Edvardsen

Uavhengig Takstingeniør

jens@hisbygg.no

901 96 262



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er fra 2012 og fremstår generelt som normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Det er registrert enkelte skjevheter i etasjeskillet samt mangler ved tetting av dampsperre i takkonstruksjonen hvor tiltak anbefales. Balkong har normal værslitasje med behov for vedlikehold av enkelte overflater.

Det er selve leiligheten som er undersøkt. Utvendige arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

Bad/vaskerom har registrerte avvik på fallforhold mot sluk og må påregnes oppgradert ut fra dagens krav og bruk. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontroll av tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkkenet fremstår i normal stand, men det er registrert noe fuktpåvirkning ved vindu i tilknytning til kjøkkenvask. Ventilasjonsanlegget anbefales service, innregulering og generell gjennomgang.

Sammendraget er ikke utfyllende for rapportens innhold og rapporten må leses i sin helhet.

Se for øvrig punkter nedenfor samt salgsoppgave og egenerklæring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

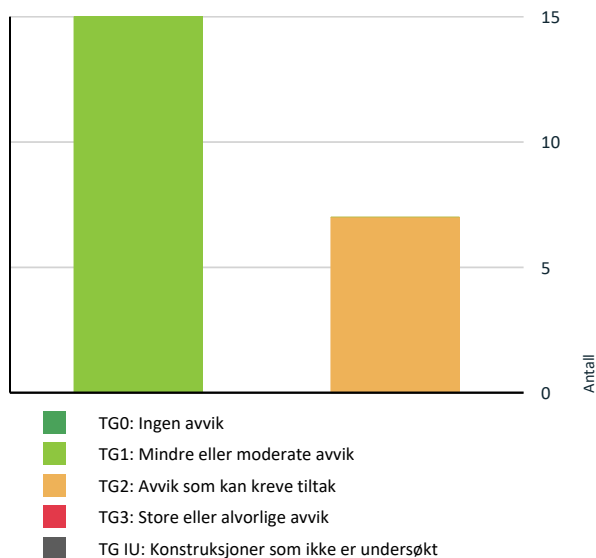
Leilighet

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

Plantegning for loftsetasje avviker fra faktisk bruk på befaringsdagen, da rom som er angitt som toalettrom benyttes som bod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille mellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet





TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Bygningstegninger er datert 2010

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak med sperrekonstruksjon. Begrenset besiktelse fra luker. Innvendig himling er røstet videre over knekott og det foreligger ikke adkomst til takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er derfor ikke inspisert fra innsiden.

Besiktigelse er begrenset til utvendig observasjon fra bakkenivå og/eller via gesims der dette er mulig. Videre oppbygning, tilstand, eventuell isolering, dampsperre, luftingens funksjon samt skjulte forhold kan ikke vurderes.

Eventuelle skader, svekkelser, fukt- eller råteskader, mangelfull lufting eller andre avvik i takkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes. For nærmere vurdering kreves åpning av konstruksjonen eller etablering av inspeksjonsmulighet.

Det er ikke mulig å trekke konklusjoner om takkonstruksjonens faktiske helhetlige tilstand basert på gjennomført besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen. Er dampsperra utett, vil fuktig inneluft strømme opp i takkonstruksjonen. Når lufta avkjøles til doggpunktet, utfelles kondensvann eller rim. De vanlige årsaker til utett dampsperre kan være:

- hull og/eller utette skjøter i dampsperra, gjerne i kombinasjon med utett himling, for eksempel trepanel
- utette gjennomføringer i dampsperra. Under montering av skorstein, ventilasjonskanaler, elbokser eller innfelte lysarmaturer lages det ofte hull i dampsperra som ikke tettes rundt gjennomføringen.
- utette overganger mellom dampsperre i vegger og dampsperre i tak
- utettheter i overganger. Det kan for eksempel være innervegger som er montert før dampsperra. Det kan mangle klem der plastfolien er avsluttet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Store og ikke lett tilgjengelige utettheter i dampsperra er ofte vanskelige å utbedre lokalt. Et eksempel er der folien er montert på tvers av takstolene uten klemte omliggsskjøter, eller der det mangler dampsperre i større deler av himlingen. Løsningen kan være å demontere deler av tak- eller himlingskonstruksjon og utbedre klemmingen av dampsperra, eller montere ny og tett dampsperre. Man må sørge for gode tettelsesninger i alle overganger og rundt alle gjennomføringer.

Lett tilgjengelige utettheter i dampsperre, som ved gjennomføringer av ventilasjonskanaler o.l., kan tettes med fugemasse. Utettheter ved overganger mot yttervegg kan tettes med fugemasse eller med remser av plast som limes og klemmes i omleggene. Der det er tilgjengelig fra loftet, kan man fjerne isolasjonen og tette fra oversiden. Man tetter ved å lime/klemme ny plastfolie til den opprinnelige slik at det blir lufttett. Limet som brukes, må kunne hefte til dampsperra. Alternativt kan tetting utføres med tape.

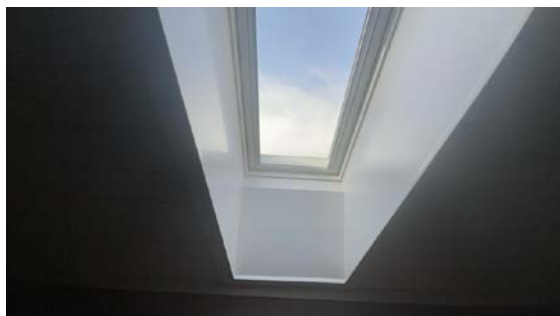


TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er vurdert ved stikkprøvekontroller. Ikke alle vinduer er kontrollert eller åpnet, og skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten at dette er avdekket ved befaringen. Tilstanden er basert på de kontrollerte enhetene og kan ikke uten videre overføres til samtlige vinduer i boligen. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping. Det ble ikke registrert større avvik utover påregnelig værslitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner. Slitasje skader på dørene registrert men vurderes kosmetiske skader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Tilstandsrapport



TO 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset grunnet bebodd og møblert bolig, hvor gjennomgang er utført ut fra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle avvik. På befaringsdagen pågikk overflatebehandlinger i deler av boligen, og enkelte områder var delvis tildekket med plast, lagrede møbler og inventar, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for kontroll. Det ble ikke registrert større skader eller avvik ut fra tilgjengelige overflater på befaringsdagen.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

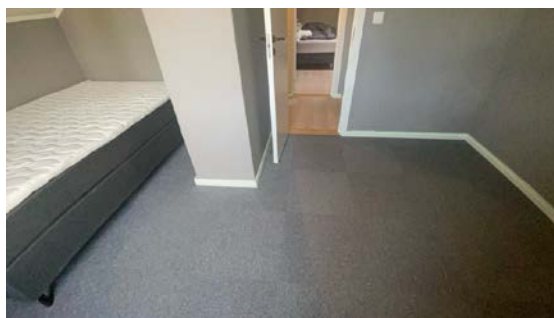
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene vil kunne påvirke bruksegenskaper, herunder at inventar vil stå skjevt, samt gi økt slitasje på overflater og installasjoner.

Eventuelle utbedringer med oppretting må vurderes individuelt, basert på behov, bruk og ønsket standard. Det kan likevel være hensiktsmessig med nærmere undersøke



TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted

Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.



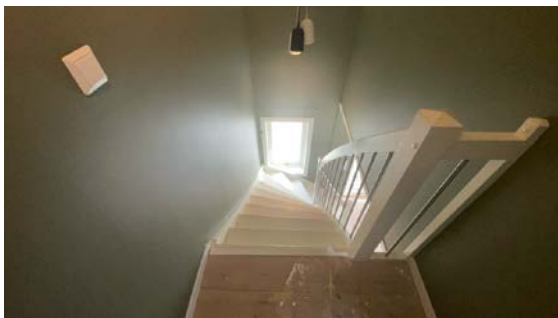
TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tretrapp mellom etasjene. Det er utført enkel visuell undersøkelse med gange i trappetrinn for vurdering av stabilitet og funksjon. Undersøkelsen er begrenset til synlige forhold uten inngrep i konstruksjonen.

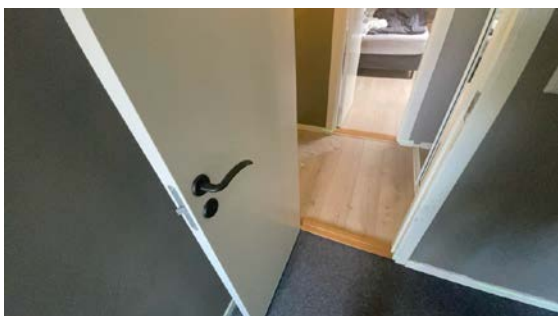
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad, ferdigattest er fremlagt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater med vurdering av fliser, fuger og overflatens generelle tilstand. Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen. Forhold bak fliser eller i områder som er tildekket av innredning, installasjoner eller annet som begrenser adkomst er ikke undersøkt, og eventuelle skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Det ble registrert enkelte mindre småhakk i noen fliser



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende fallforhold iht. anbefalte løsninger, hvor fall mot sluk ikke er målt til 1:100 jevnt fordelt eller 1:50 lokalt i dusjsonen innenfor 80 cm fra sluk. Det er også registrert motfall utenfor dusjnisje, noe som kan medføre at vann ved eventuell lekkasje eller vannsøl ikke ledes mot sluk. Normal bruk av dusjsonen vurderes likevel å være fungerende på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

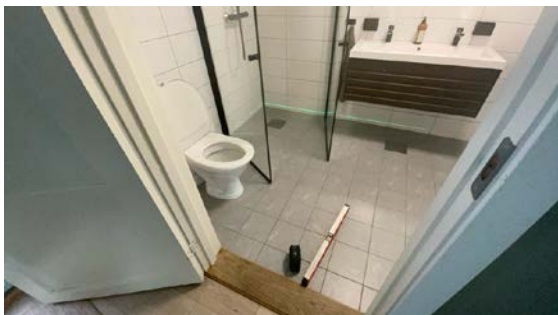
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Manglende fall og registrert motfall kan medføre at vann blir stående på gulv eller ikke ledes effektivt til sluk ved vannsøl eller lekkasje. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:

For å oppnå anbefalte fallforhold må gulvkonstruksjon og overflater bygges om. Som et mindre tiltak anbefales det å være oppmerksom ved bruk og sørge for jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger og overflater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for boligen. Ferdigattesten dokumenterer at tiltaket er avsluttet og godkjent etter plan- og bygningsloven, og innebærer normalt at arbeidene er utført av ansvarlige foretak med tilhørende kontroll og samsvarserklæringer. For nyoppførte boliger vil det normalt også foreligge kontroll av våtrom/fuktsikring i samsvar med gjeldende regelverk. Separat detaljdokumentasjon for våtrommets oppbygning, herunder tettesjikt og membranløsninger, er ikke fremlagt ved befaring. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner, ferdigattest og tilgjengelig dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold. Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.
Kjøkkenet var i normal bruk på befaringstidspunktet, noe som gir begrensede undersøkelsesmuligheter. Det er foretatt visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater, innredning samt synlige vann- og avløpsinstallasjoner i henhold til NS 3600. Det er ikke gjort demontering, inngrep eller undersøkelser av skjulte konstruksjoner eller installasjoner, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt skjolder i overflater.

Det er registrert fuktrelaterte skader på foring ved vindu i tilknytning til vask. Forholdet vurderes å være relatert til normal bruk og fuktbelastning i området, samt overflatemateriale som ikke fremstår tilstrekkelig fuktbestandig for plasseringen. Det anbefales utbedring med overflate/materiale bedre egnet for fuktutsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Fuktbelastning mot ikke fuktbestandige materialer kan over tid medføre videre oppsvelling, misfarging og nedbrytning av overflater og tilstøtende materialer.

Tiltak:

Skadet foring anbefales utbedret eller utskiftet med materiale og overflatebehandling bedre egnet for normal fuktbelastning ved kjøkkenvask.



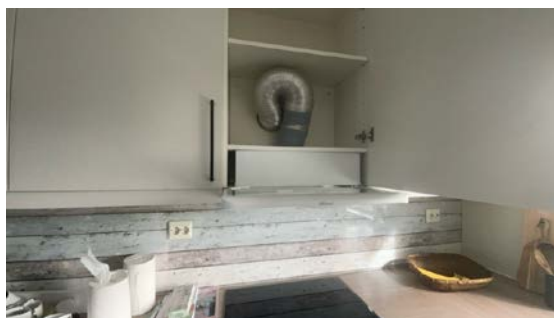
1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

Kjøkkenventilatoren er visuelt kontrollert med hensyn til type, montering og synlig tilkobling til avtrekk. Det er foretatt enkel funksjonskontroll ved oppstart der dette var mulig. Undersøkelsen omfatter ikke måling av luftmengder, demontering eller kontroll av skjulte kanaler og tekniske installasjoner. Eventuelle skjulte forhold eller redusert funksjon som ikke var synlig ved befaring kan derfor ikke utelukkes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast (rør-i-rør system) er besiktiget i vannskap. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringstidspunktet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel funksjonstest utført på stedet.

Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler uten demontering eller inngrep. Skjulte rørføringer, koblinger, fordelere og gjennomføringer er ikke kontrollert. Vurdering av slike forhold krever spesialutstyr og særskilt bestilling, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Tilstandsgrad er ikke vurdert for det skjulte anlegget.



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast som er synlig.

Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.

Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Det er utført enkel vurdering med spørsmål til eier om eventuelle service tiltak og filterbytter.

Videre er det utført visuelle undersøkelser av display om det er alarmer og ulyder i anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanleggets komplette utførelse, luftføring og funksjon har ikke vært mulig å verifisere fullt ut ved befaringen, da deler av anlegget er skjult i konstruksjoner med begrenset tilgjengelighet og kun tilgjengelige installasjoner er visuelt kontrollert. Det er registrert forhold ved enkelte ventilasjonsføringer som gjør at anleggets fulle oppbygning ikke har latt seg kontrollere på befaringsdagen. Det er samtidig registrert at ventiler i deler av boligen er demontert i forbindelse med oppussingsarbeider. Kontrollskjema, innreguleringsprotokoll samt fullstendig prosjekterings-/FDV-dokumentasjon for ventilasjonsanlegget er ikke fremlagt ved befaringen. Ventilasjonsanlegget er derfor ikke vurdert som fullt operativt eller komplett balansert ved befaringen.

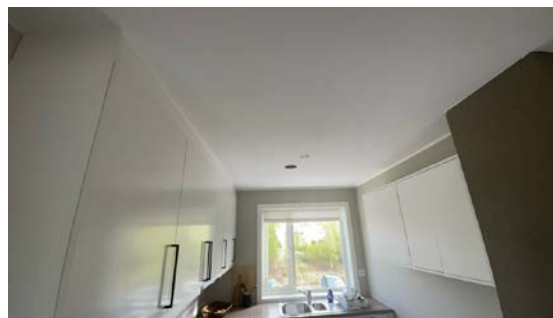
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjonsanlegget med gjennomgang av luftføringer, innregulering/balansering og vurdering av eventuelle behov for utbedringer. Det anbefales også fremlagt FDV-dokumentasjon, kontrollskjema og innreguleringsprotokoll dersom dette foreligger.

Konsekvens:

Manglende kontroll/verifikasjon av ventilasjonsanleggets komplette utførelse kan medføre usikkerhet rundt luftutskiftning og anleggets funksjon i enkelte rom. Demonterte ventiler vil midlertidig redusere ventilasjonens funksjon frem til reetablering er utført.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca. 200 liters varmtvannstank. Det er ikke registrert avvik ved plassering, tilkobling. Varmtvannstanken vurderes å være i normal stand.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

2012

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget med sluttkontroll eller samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet i tilstandsrapporten er tatt inn som følge av krav i avhendingslova med tilhørende forskrift om tilstandsrapporter. Formålet er å gi kjøper et tydelig og forståelig bilde av forhold ved boligen som kan ha betydning for sikker bruk, selv om forholdene ikke nødvendigvis utgjør en bygningsmessig skade.

Vurderingene gjelder blant annet forhold knyttet til rekkverk, trapper, balkonger, terrasser og lignende, og tar utgangspunkt i dagens sikkerhetskrav i forskrifter. Mange boliger er oppført etter eldre regelverk, og det er derfor vanlig at enkelte løsninger ikke fullt ut tilfredsstiller dagens krav. Slike avvik kan forekomme uten at dette i seg selv er å anse som feil eller mangler, men de kan ha betydning for risiko og bruk.

Registrerte avvik under dette punktet betyr at kjøper bør være oppmerksom på forholdet, vurdere behov for tilpasninger eller oppgraderinger, og ta dette med i sin samlede vurdering av eiendommen før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende lysforhold og rømningsvindu pga. takvindu på det ene soverommet.

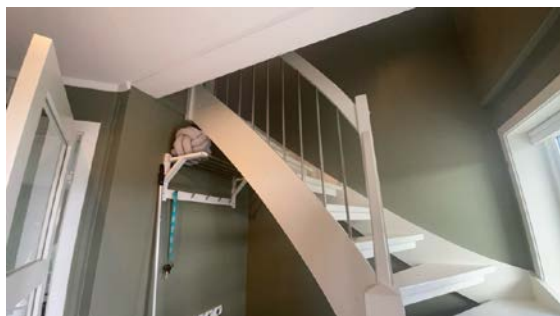
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.



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

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

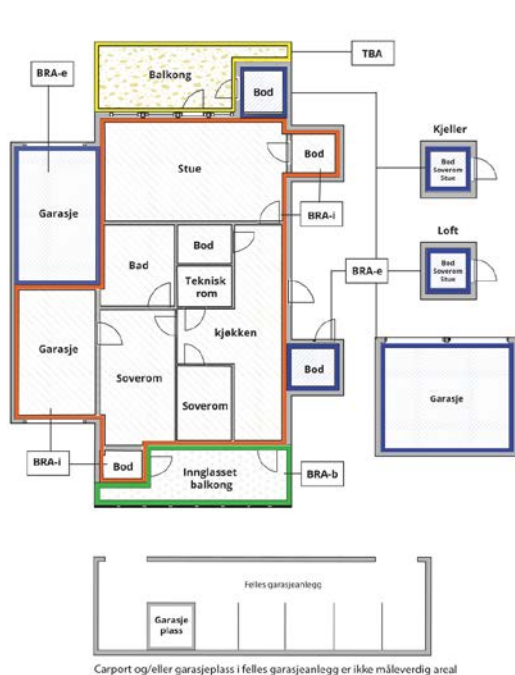
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	53	2		55	5
Loftsetasje	26			26	
SUM	79	2			5
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom	Bod	
Loftsetasje	2 soverom, gang		

Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier, etc.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning for loftsetasje avviker fra faktisk bruk på befaringdagen, da rom som er angitt som toalettrom benyttes som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Nick Vhile	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	732	0	2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bausplassveien 31 B

Hjemmelshaver

Vhile Nick

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS1726>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nick Vhile

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bausplassveien 31B

4824 Bjorbekk

4203-436/732/0/2



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet komplett dusjhjørne med armatur og dusjhode, og ny servant med speil.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Gulv i første etasje er nytt i 2024



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	732	Fnr.:		Seksj. nr.:	
Adresse:	Bausplassveien 31B, 4824 Bjorbekk					Dato:	20.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan <i>Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).</i> <i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r6	Nidelvåsen boligområde, del II <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	28.02.2008

Formål:
Boligbebyggelse <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

Merknader:

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

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

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

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

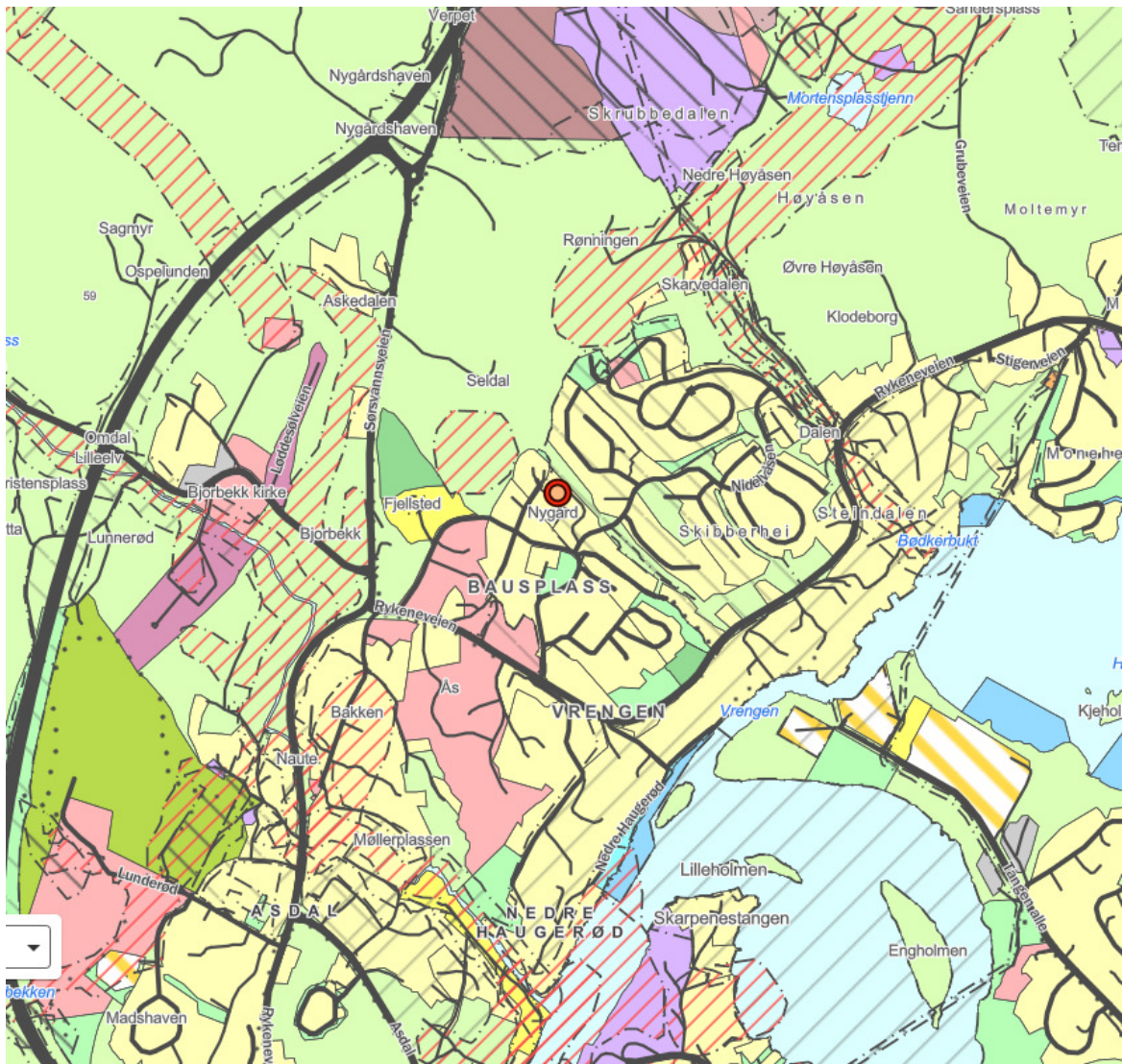


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

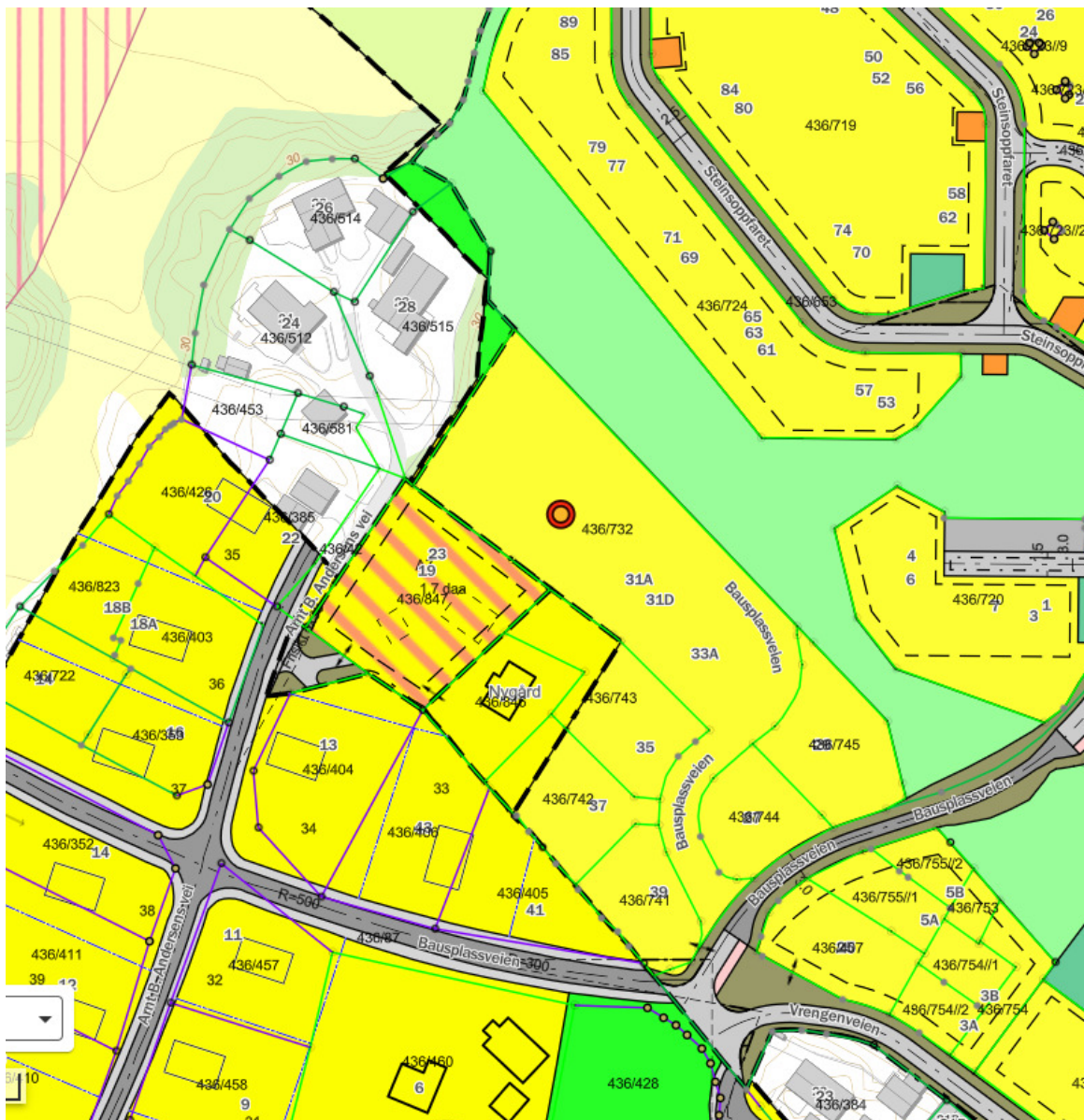


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	732	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Bausplassveien 31B 4824 Bjorbekk					Dato:	22.04.2026 HKE
Beregnet areal:	4 359,4 m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/3 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

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

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

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

Dersom ledningsnett 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.

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


Kommunale eiendomsgebyr

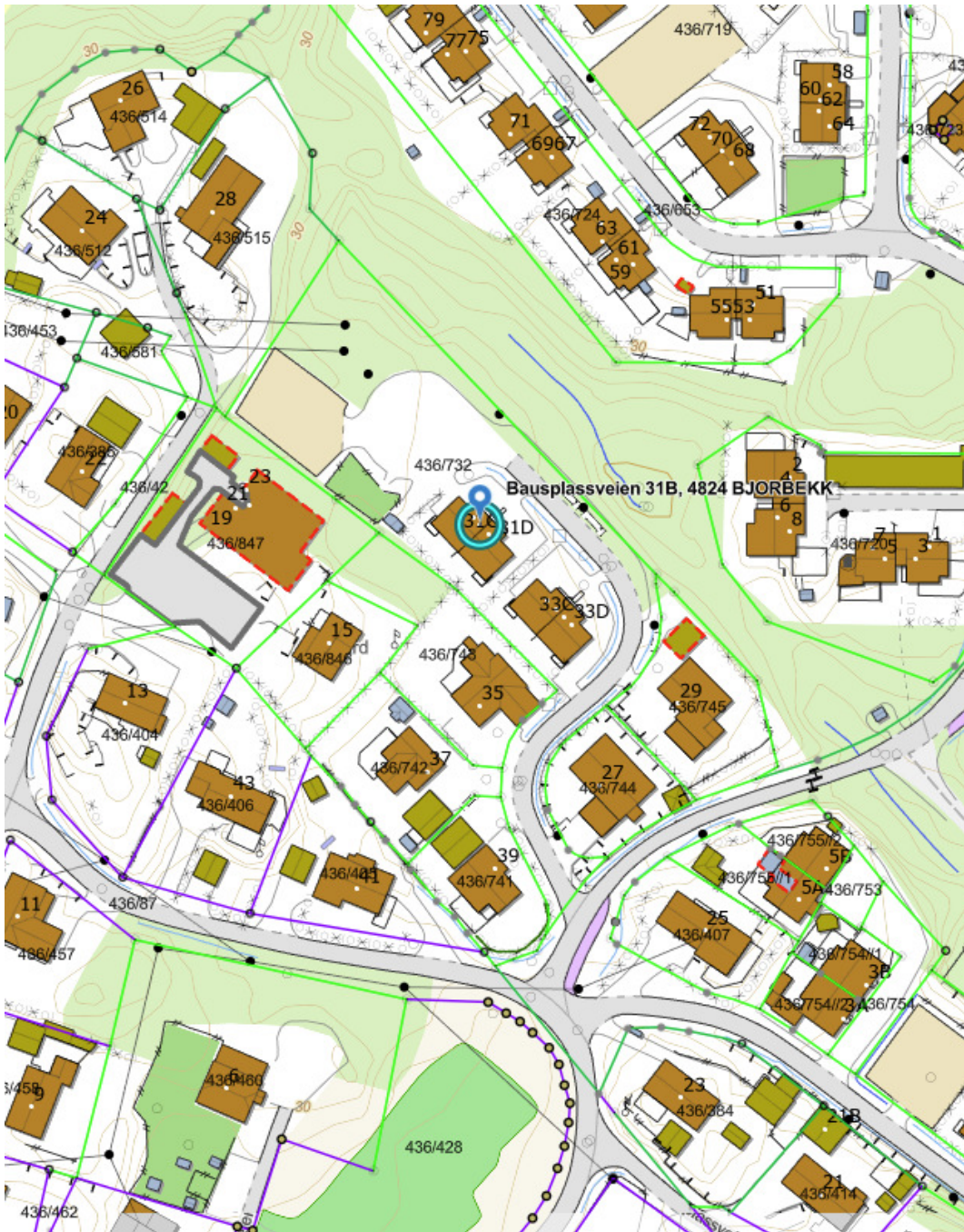
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 14 757,68,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 544,-

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

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








Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

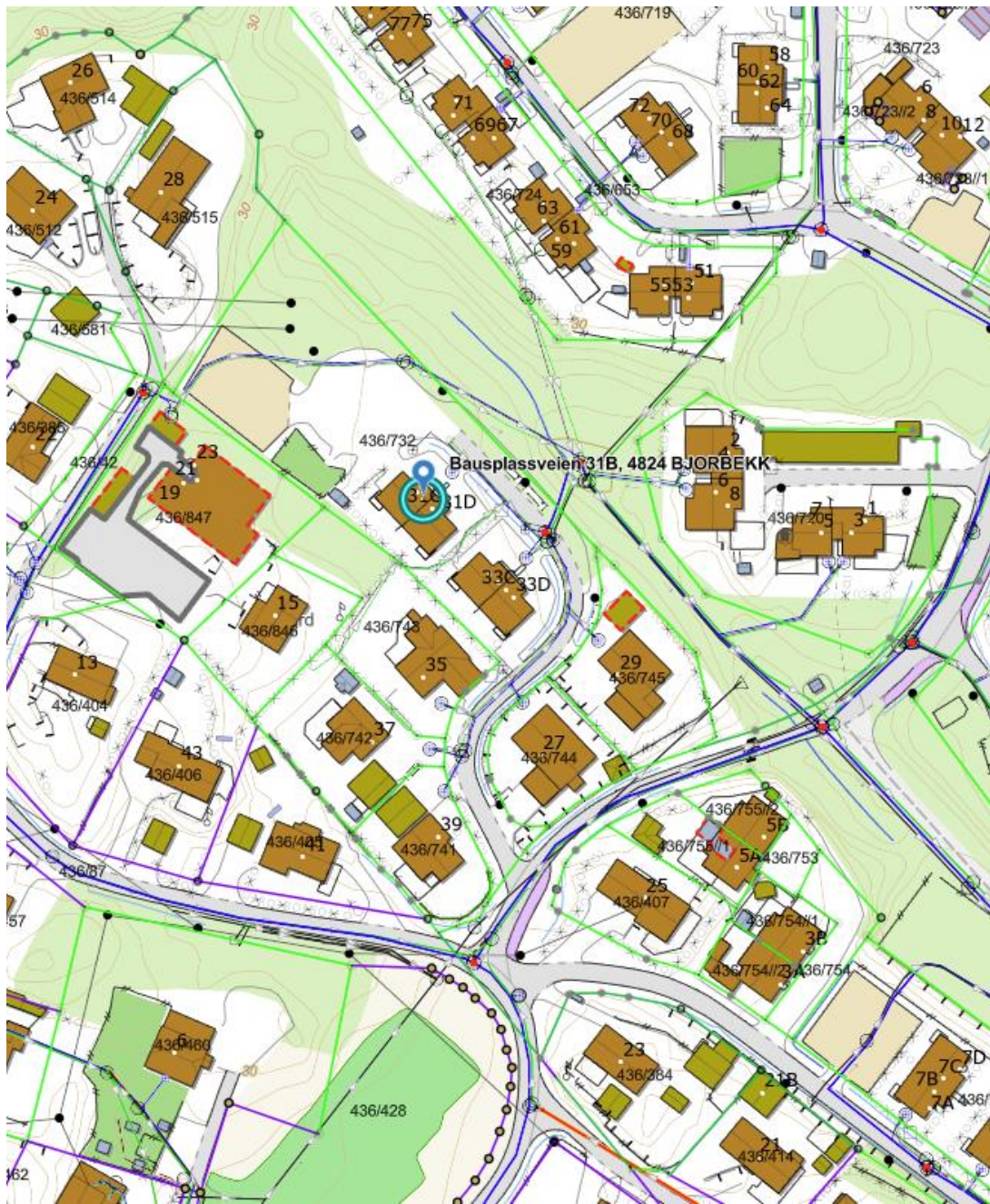
<p>Utsnitt av GRUNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---------------------------------------	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig




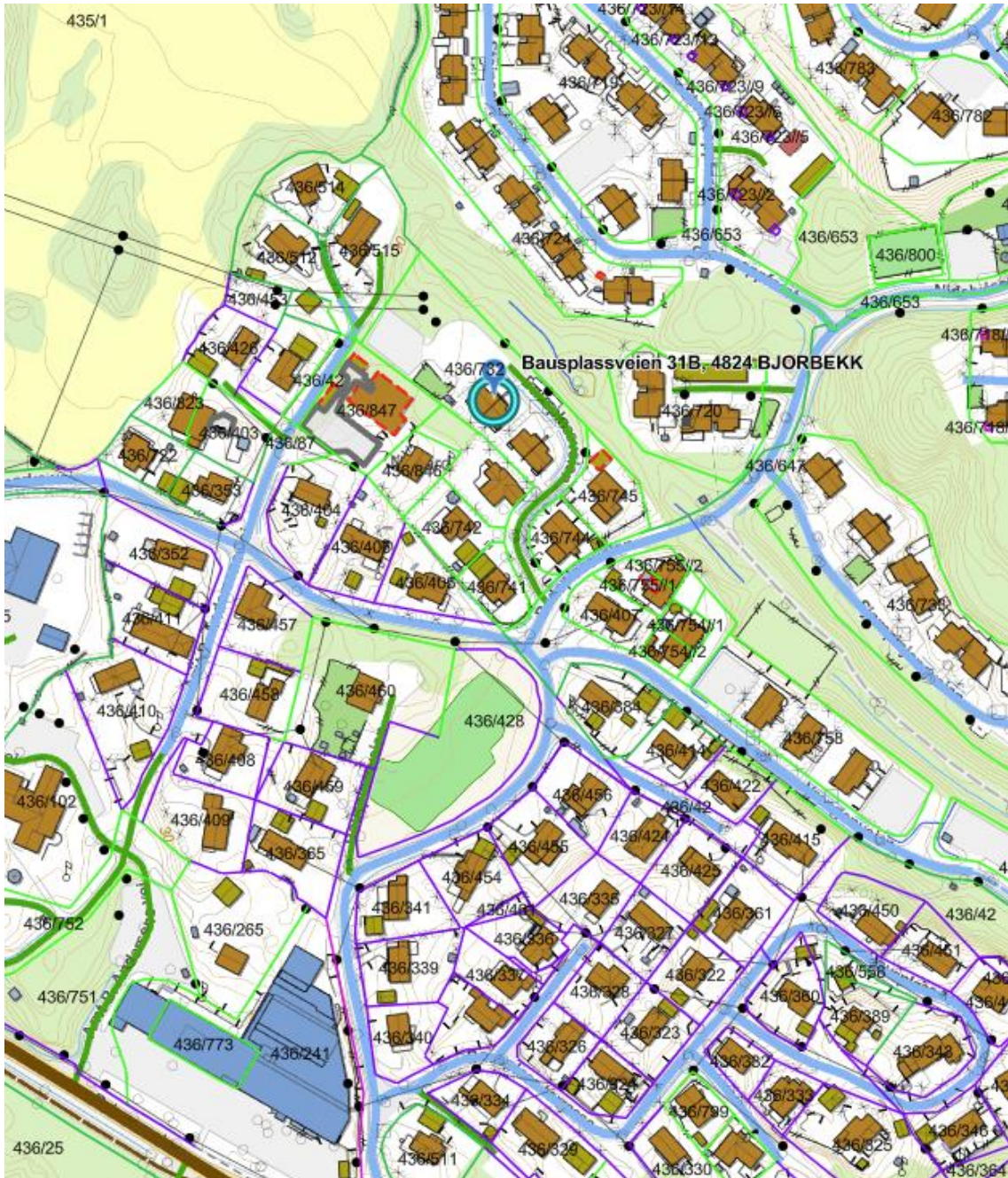
Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
		Vannledning	
		Avløp fellesledning	
		Avløp spillvannsledning	
		Overvannsledning	
		Kum	
		Planlagte vann- og avløpsanlegg	



Kartet er ikke målestokkholdig



<p style="text-align: center;">Utsnitt av VEGSTATUS-KART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> —— 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 	<p style="text-align: center;">N</p> 
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 436
Bruksnummer: 732
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.04.2026 kl. 09:17
Produsert av: Helena Kummen Evnum
Attestert av: Arendal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 31.05.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 8 i matrikkelenhet 436 / 732
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		010303	VHILE NICK		Bødkerbukt 10A 4824 BJORBEKK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		010303	VHILE NICK		Bødkerbukt 10A 4824 BJORBEKK	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing		Matrikkelføring	
			Endret dato	Signatur	Dato	
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020	
		Omnummerert til:	4203 - 436/732			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/1			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/1			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/2			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/2			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/3			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/3			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/4			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/4			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/5			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/5			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/6			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/6			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/7			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/7			
		Omnummerert til:	4203 - 436/732/0/8			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/732/0/8			
Seksjonering	19.04.2012	Tinglyst	05.06.2012	0906ano	19.04.2012	
Seksjonering	2012/3684	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Etablert/Endret	0906 - 436/732			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/1			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/2			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/3			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/4			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/5			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/6			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/7			
		Etablert/Endret	0906 - 436/732/0/8			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 300 249 776	Bebygd areal: 76	Ant. boliger: 2	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 139	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse: 06.10.2011
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 06.10.2011
Nord: 6477902 Øst: 483040	Bruksareal totalt: 139	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse: 06.06.2012
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest: 17.06.2012
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest			
Energikilder:			
Oppvarming:			

Etasjer

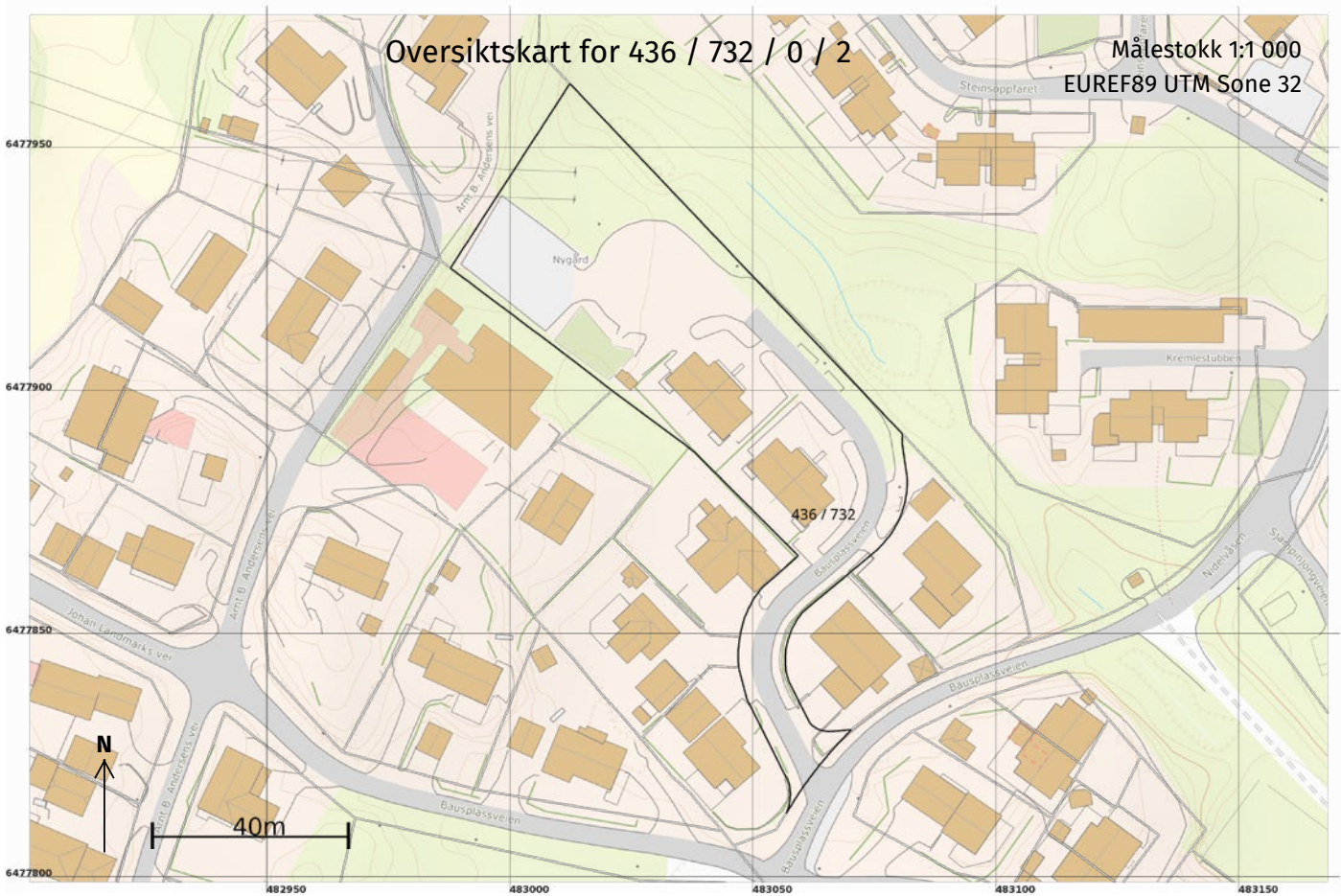
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	57	0	57	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42100 Bausplassveien 31 B	H0201	Bolig	82	4	Kjøkken	1	2	436/732/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		HETLAND AGDER AS		Sørsvannsveien 1 4848 ARENDAL



ARENDALE KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR NIDELVÅSEN DEL II

Arkivsak: 07/140
Arkivkode: REG 1610r6

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

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

§ 1

GENERELT.

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

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

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bygeområder (Pbl § 25.1 ledd nr 1)

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

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25.1 ledd nr 3)

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

Friområder (Pbl § 25.1 ledd nr 4)

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

Spesialområder (Pbl § 25.1 ledd nr 6)

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

Fellesområder (Pbl § 25.1 ledd nr 7)

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

§ 2

FELLESBESTEMMELSER.

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

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

§ 3

BYGGEOMRÅDER.

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

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

Byggeområde B2:

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

Byggeområde B11:

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

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

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

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

§ 5

FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

§ 6

SPESIALOMRÅDER

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

§ 7

FELLESOMRÅDER (PRIVATE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

REKKEFØLGEKRAV

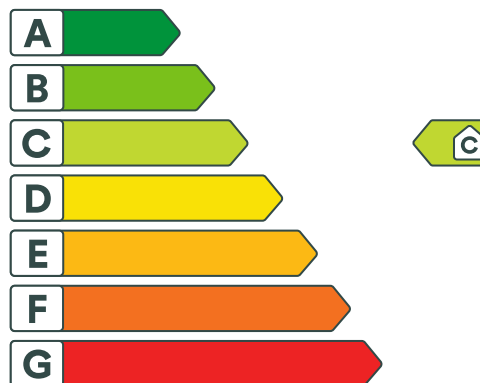
- 8.01 Fellesområdene, omtalt i pkt 7, skal være ferdigstilt og godkjent av Arendal kommune før tilhørende bygninger tas i bruk.
- 8.02 Den delen av eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av planområdet (byggeområdene B4 og B5) må legges i kabelgrøft før underliggende areal (10 meter på hver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

Arendal, 28.02.2008

Roy Vindvik
saksbehandler



Adresse Bausplassveien 31B, 4824 BJORBEKK	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298299
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300249776
Gårdsnummer 436	Bruksnummer 732
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2012	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 79,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
114,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 268 kWh



Bausplassveien 31B, 4824 BJORBEKK



Detaljering

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



Bausplassveien 31B, 4824 BJORBEKK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Sameie Nygårdsskauen 6

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 04.03.2025 kl. 19:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameie Nygårdsskauen 6.



Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameie Nygårdsskauen 6 tirsdag 04.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 10.000,-

6. Valg til styret

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

Styreleder, Knut Børud Rødskog
Styremedlem, Nina Helgøy Tollefsen
Styremedlem, Bjørn Holst
Varamedlem, Sofie Børud Rødskog

Knut Børund Rødskog og Sofie Børud Rødskog er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av varamedlem for ett år

7. Felles dugnad lørdag og søndag 24.–25. mai 2025

For å vedlikeholde og forbedre fellesområdene i sameiet arrangeres en dugnadshelg lørdag 24. mai og søndag 25. mai 2025. Dugnaden vil bidra til et triveligere bomiljø og bidra til å redusere vedlikeholdskostnader. Alle beboere oppfordres til å delta.

Forslag til vedtak: Sameiet fastsetter dugnadshelgen til lørdag 24. mai og søndag 25. mai 2025. Styret får ansvar for organisering og fordeling av arbeidsoppgaver.

8. Innkjøp av kantklipper

For å bedre vedlikeholdet av felles grøntarealer foreslås det å kjøpe inn en kantklipper. Dette vil bidra til et penere uteområde. Kantklipperen vil være tilgjengelig for bruk av alle i sameiet.

Styret foreslår at det settes av midler til innkjøp av en robust og brukervennlig kantklipper. Kostnadsrammen anslås til **(1200,- til 2500,-)**, og styret får ansvar for å gjennomføre kjøpet.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner innkjøp av en kantklipper innenfor en fastsatt kostnadsramme. Styret gis mandat til å velge en egnet modell og gjennomføre kjøpet.

9. Informasjon om utleie av parkeringsplass til HSH Entreprenør

Styret informerer om at sameiet har inngått en avtale om utleie av parkeringsplassen til **HTH Entreprenør** i perioden **februar til oktober 2025**. Parkeringsplassen vil bli benyttet som riggplass i forbindelse med pågående bygge-/anleggsarbeid i området.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar informasjonen til etterretning. Styret følger opp avtalen med HTH Entreprenør og informerer beboerne om eventuelle endringer eller praktiske konsekvenser underveis i leieperioden.

10. Informasjon om gravearbeider for ny VA-ledning

Styret informerer om at det vil bli utført **gravearbeider over sameiets tomt** i forbindelse med etablering av en ny **VA-ledning** (vann og avløp) for byggeprosjektet på naboeiendommen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar informasjonen til etterretning. Styret følger opp gravearbeidene og sikrer at entreprenøren etterlever avtaler om tilbakeføring av berørte områder etter endt arbeid. Beboerne holdes oppdatert om fremdrift og eventuelle endringer i prosjektet.

11. Vurdering av endring i gjeldende avtale for internett

Sameiet har i dag avtalen "Komplett 100", hvor hver beboer betaler 810,33 kr/mnd etter prisjustering i mars. Telenor har foreslått å endre avtalen til "Frihet S" til 599 kr/mnd per beboer, inkludert nye rutere til alle.

Forslag til vedtak: Styret undersøker forskjellene mellom "Komplett 100" og "Frihet S" nærmere og innhenter eventuelle tilbakemeldinger fra beboerne. Dersom endringen vurderes som fordelaktig, gis styret fullmakt til å inngå ny avtale med leverandøren.

Årsmelding for Sameie Nygårdsskauen 6 for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Knut Børud Rødskog, Bausplassveien 31 A
Styremedlem, Nina Helgøy Tollefsen, BAUSPLASSVEIEN 31 D
Styremedlem, Bjørn Holst, Tangen alle 19
Varamedlem, Sofie Børud Rødskog, Bausplassveien 31 A

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -140 572,- i 2023 til kr 9421,- i 2024.

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 53 507,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameie Nygårdsskauen 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		211 200	177 600	211 200
Sum inntekter		211 200	177 600	211 200
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	9 128	9 128	9 128
Årskontigent boligbyggelag		3 040	2 400	3 040
Forretningsførerhonorar bbl		44 676	42 546	44 673
Tv og internett utgifter		69 807	65 359	69 808
Forsikring		23 167	20 145	23 167
Vedlikehold	2	24 745	169 254	92 000
Andre driftskostnader	3	28 095	14 199	18 500
Sum driftskostnader		202 658	323 031	260 316
Driftsresultat		8 542	-145 431	-49 116
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		879	4 859	4 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-879	-4 859	-4 000
Årsresultat		9 421	-140 572	-45 116
Overført opptjent egenkapital		9 421	-140 572	0
Sum disponert		9 421	-140 572	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 867
Andre fordringer		42 876	40 031
Innestående på driftskonto		35 859	130 176
Sum omløpsmidler		78 735	172 074
SUM EIENDELER		78 735	172 074

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	53 507	44 086
Sum egenkapital		53 507	44 086
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 228	127 988
Sum kortsiktig gjeld		25 228	127 988
Sum gjeld		25 228	127 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 735	172 074

Sameie Nygårdsskauen 6

Arendal, 07.02.25

Knut Børud Rødskog
Styreleder

Bjørn Holst
Styremedlem

Nina Helgøy Tollefsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Lønnskostnader

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

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	4 548	133 423
6602 Vedlikehold Elektro	0	35 831
6611 Utbedring utvendige balkonger	20 197	0
Sum	24 745	169 254

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

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6620 Snørydding	25 824	11 866
7770 Bank- og kortgebyr , betalingsg	2 271	2 333
Sum	28 095	14 199

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	44 086	184 658
Årets resultat	9 421	-140 572
Sum egenkapital 31.12	53 507	44 086

Resultat og balanse med noter for Sameie Nygårdsskauen 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Nygårdsskauen 6

Styreleder	Knut Børud Rødskog (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Nina Helgøy Tollefsen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Bjørn Holst (sign.)	11.02.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	211 200	177 600	211 200	240 000
Sum inntekter	211 200	177 600	211 200	240 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	9 128	9 128	9 128	12 987
Årskontigent boligbyggelag	3 040	2 400	3 040	3 040
Forretningsførerhonorar bbl	44 676	42 546	44 673	46 462
Kabel-tv	69 807	65 359	69 808	74 100
Forsikring	23 167	20 145	23 167	25 229
Vedlikehold	24 745	169 254	92 000	25 500
Andre driftskostnader	28 095	14 199	18 500	54 318
Sum driftskostnader	202 658	323 031	260 316	241 636
Driftsresultat	8 542	-145 431	-49 116	-1 636
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	879	4 859	4 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	879	4 859	4 000	0
Årsresultat	9 421	-140 572	-45 116	-1 636
Overført til/fra opptjent egenkapital	9 421	-140 572	0	0
Sum disponert	9 421	-140 572	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Knut Børud Rødskog
Styreleder

Bjørn Holst
Styremedlem

Nina Helgøy Tollefsen
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Nygårdsskauen 6 tirsdag 04.03.2025 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Thomas Noddeland v/ Arendal Boligbyggerlag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Thomas Noddeland v/ Arendal Boligbyggerlag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Knut Børud Rødskog

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

3 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

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

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 10.000,-

Styremedlemmer honoreres med kr. 1.000,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Knut Børud Rødskog

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Emma Marie W. Knutsen

7. Felles dugnad lørdag og søndag 24.–25. mai 2025

For å vedlikeholde og forbedre fellesområdene i sameiet arrangeres en dugnadshelg lørdag 24. mai og søndag 25. mai 2025. Dugnaden vil bidra til et triveligere bomiljø og bidra til å redusere vedlikeholdskostnader. Alle beboere oppfordres til å delta.

Vedtak:

Sameiet fastsetter dugnadshelgen til lørdag 24. mai og søndag 25. mai 2025. Styret får ansvar for organisering og fordeling av arbeidsoppgaver.

8. Innkjøp av kantklipper

For å bedre vedlikeholdet av felles grøntarealer foreslås det å kjøpe inn en kantklipper. Dette vil bidra til et penere uteområde. Kantklipperen vil være tilgjengelig for bruk av alle i sameiet.

Styret foreslår at det settes av midler til innkjøp av en robust og brukervennlig kantklipper. Kostnadsrammen anslås til **(1200,- til 2500,-)**, og styret får ansvar for å gjennomføre kjøpet.

Vedtak:

Sameiet godkjenner innkjøp av en kantklipper innenfor en fastsatt kostnadsramme. Styret gis mandat til å velge en egnet modell og gjennomføre kjøpet.

9. Informasjon om utleie av parkeringsplass til HSH Entreprenør

Styret informerer om at sameiet har inngått en avtale om utleie av parkeringsplassen til **HTH Entreprenør** i perioden **februar til oktober 2025**. Parkeringsplassen vil bli benyttet som riggplass i forbindelse med pågående bygge-/anleggsarbeid i området.

Vedtak:

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning. Styret følger opp avtalen med HTH Entreprenør og informerer beboerne om eventuelle endringer eller praktiske konsekvenser underveis i leieperioden.

Styreleder kontakter entreprenør angående sikkerhet ved brakkerigg.

10. Informasjon om gravearbeider for ny VA-ledning

Styret informerer om at det vil bli utført **gravearbeider over sameiets tomt** i forbindelse med etablering av en ny **VA-ledning** (vann og avløp) for byggeprosjektet på naboeiendommen.

Vedtak:

Årsmøtet tar informasjonen til etterretning. Styret følger opp gravearbeidene og sikrer at entreprenøren etterlever avtaler om tilbakeføring av berørte områder etter endt arbeid. Beboerne holdes oppdatert om fremdrift og eventuelle endringer i prosjektet.

11. Vurdering av endring i gjeldende avtale for internett

Sameiet har i dag avtalen "Komplett 100", hvor hver beboer betaler 810,33 kr/mnd etter prisjustering i mars. Telenor har foreslått å endre avtalen til "Frihet S" til 599 kr/mnd per beboer, inkludert nye rutere til alle.

Vedtak:

Det ble nevnt et annet abonnement enn beskrevet i innkallingen av styret på årsmøtet.

Styret undersøker forskjellene mellom "Komplett 100" og "**Frihet M**" nærmere og innhenter eventuelle tilbakemeldinger fra beboerne. Dersom endringen vurderes som fordelaktig, gis styret fullmakt til å inngå ny avtale med leverandøren.

Protokoll for Sameie Nygårdsskauen 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Noddeland (sign.)	05.03.2025
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	05.03.2025
Protokollvitne	Knut Børud Rødskog (sign.)	12.03.2025

EIERSEKSJONSSAMMEIET NYGÅRDSSKAUEN 6

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Tørring/lufting av tøy.

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

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

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

Arendal, 2017

(ABCcenter Eiendom AS, avd. Arendal)

V E D T E K T E R

for

Sameie Nygårdsskauen 6
(org. nr. 998 509 130)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 16.05.2012

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameie Nygårdsskauen 6. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 436, bnr. 732 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31.05.2012.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Alt. 1.

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Nabolagsprofil

Bausplassveien 31B - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	5 min 0.5 km
Bråstad stasjon Linje R50	6 min 4.8 km
Kristiansand Kjevik	47 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	11 min 6.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

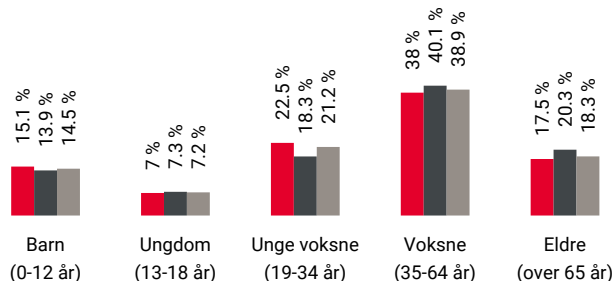
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	7 min 0.6 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	6 min 0.6 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	7 min 3.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



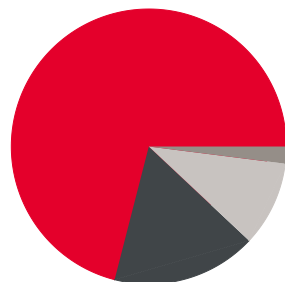
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Bausplass nærmiljøanlegg	4 min
Ballspill, sandvolleyball	0.3 km
Asdal skole	17 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.5 km
Friskis & Sveltis Arendal	6 min
Family Sports Club Arendal	7 min

Boligmasse



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

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

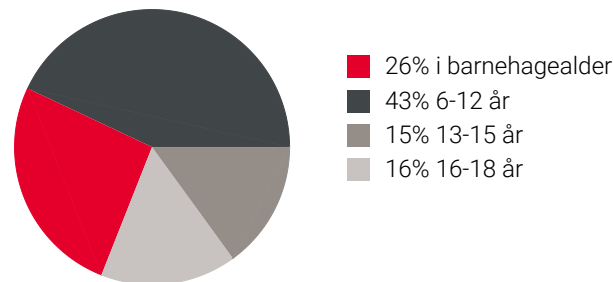
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Stoa Kjøpesenter	7 min
Apotek 1 Bjorbekk	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

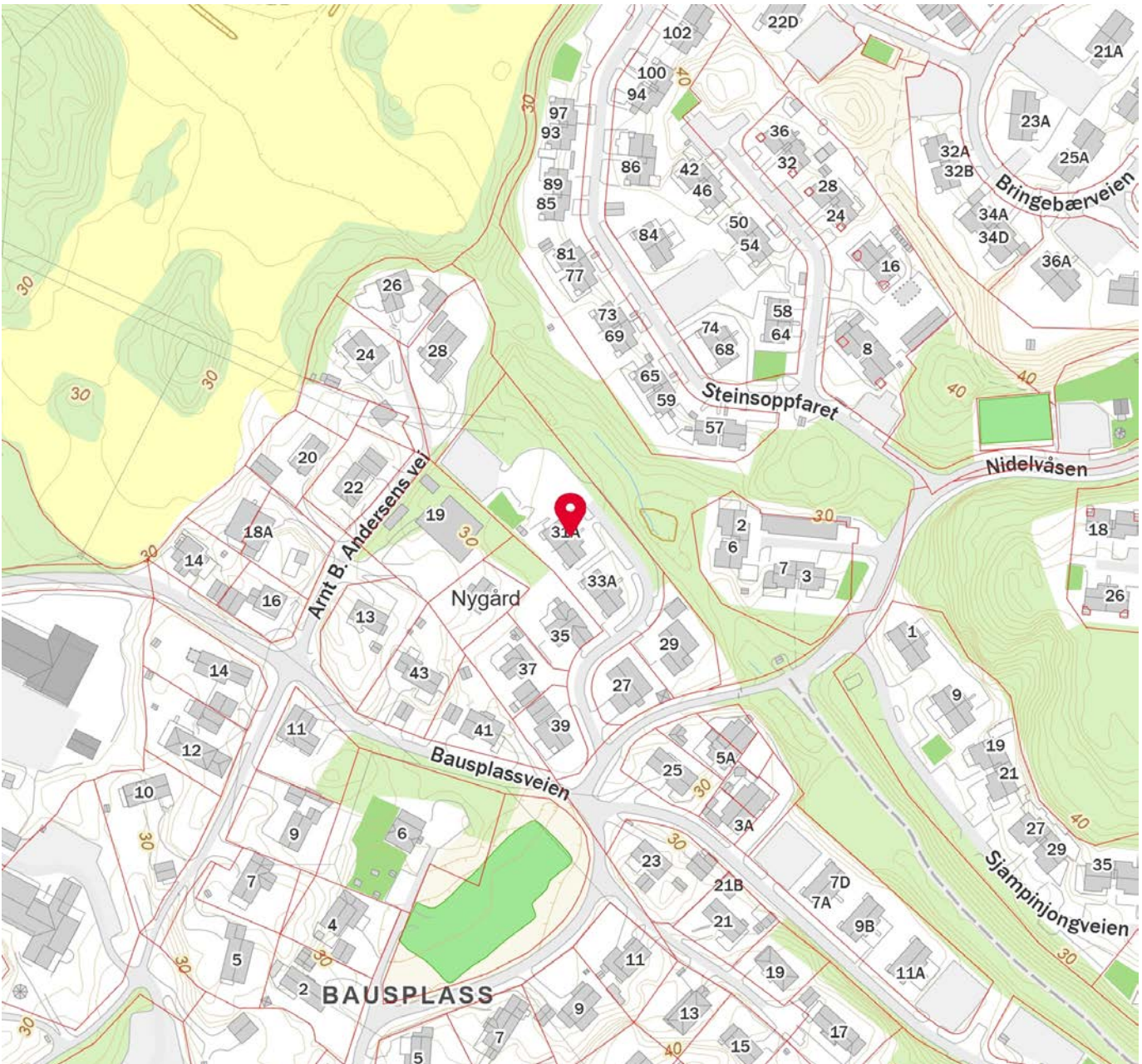
- Rannekleiv/Vrengen
- Arendal
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bausplassveien 31B
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre