

aktiv.



Sjampinjongveien 33, 4824 BJORBEKK

Nidelvåsen - Flott leilighet med alt på en flate og stor solrik uteplass.



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 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 777,-
Omkostn.: Kr 73 690,-
Total ink omk.: Kr 2 966 467,-
Felleskostn.: Kr 2 200,-
Selger: Hanna Marie Steine

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 75/82 kvm
Tomtstr.: 7351.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 733
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1409260051

Nidelvåsen - Flott leilighet med alt på en flate og stor solrik uteplass.

Velkommen til Sjampinjongveien 33! Dette er en flott leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Nidelvåsen. Her har man alt på en flate, god standard, 2 soverom og stor solrik uteplass. Leiligheten fremstår innflytningsklar og passer for dem som ønsker å bo uten å bekymre seg for store fremtidige vedlikeholdskostnader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Energiattest	83
Nabolagsprofil	114
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 69 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, bad/vaskerom, garderobe, soverom, stue/kjøkken, soverom 2

BRA-e: 7 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 kvm

Tomtetype

Eiet felles

Tomtestørrelse

7351.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik og pent opparbeidet tomt. Denne leiligheten har stor solrik platting hvor det er god plass til flere sittegrupper. Fint overblikk over nabolaget.

Beliggenhet

Velkommen til Nidelvåsen! Nidelvåsen ble raskt populært 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 tomt med lite støy og sol fra tidlig formiddag til kveld.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør mot Strømmen og ta første avkjørsel i rundkjøring, fortsett mot

Bjorbekk. Følg Rykeneveien og etter ca. 500 meter tar man til høyre og opp mot Nidelvåsen. Ta så til venstre og følg veien over toppen og ned bakken. I midten av bakken tar man til venstre og følger veien inn til siste 4-mannsbolig på venstre side. Leiligheten er merket med plakat fra Aktiv eiendomsmegling. Velkommen til visning!

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

2 barnehager i gangavstand fra leiligheten.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Espen Vehus Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig: Veggkonstruksjon: Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon. Vegger er kledd med stående tømmermannskledning på horisontale lekter. Vinduer: Malte trevindu med 2-lags glass. Vannbrett av tre. Det ble foretatt funksjonstesting av vinduene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader. Normal alderslitasje og bruksmerker må kunne forventes. Dører: Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass. Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu. Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2-lags isolerglass. Det ble foretatt funksjonstesting av ytterdørene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader. Dørene fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, åpner og lukker ok. Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Noe riper og merker må forventes. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Markterrasse av tre med utgang fra stue. Terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående spiler og topprekke. Terrassen fremstod helhetlig i god stand. Topprekken er noe vrid, som man kan forvente da treverk beveger seg.

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv mot grunnen av støpt betong. Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1. Pipe og ildsted: Boligen har murt elementpipe (leca) med pusset overflate og sotluke. Det er ikke

montert noe vedovn tilkoblet pipen i boenheten. Rom Under Terreng: Det ble foretatt hulltaking fra stort soverom i påforet vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold. Det ble målt med fuktmåler og det vises tørt (10,2 %).

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering: Leiligheten har en yttervegg under terreng. Fuktsikring og drenering fra byggeår. Det er drenerør på nedløpsrør fra taket.

Tilstandsrapport er utarbeidet og følgende forhold har fått TG2:

TG2

Veggkonstruksjon

- Det er registrert skade på musesperre bak kledningen i området vinkel ved utgang til terrassen. Skaden har har trolig oppstått ved montering av kledningen. Skaden gjør at musesperren ikke oppfyller sin funksjon.
 - Stedvis går kledningen helt ned mot terrassebordene. Dette fører til økt fukt i bunnen av kledningen.
 - Stedvis har kledningen vrid seg, og det er stedvis mykt treverk i bunnen.
- Konsekvens/tiltak: - Musesperre må repareres. Utilstrekkelig musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og fører til ytterligere skade.
- Det bør gjøres tiltak som øker avstand mellom bunnen av kledning og terrassegulvet. Som for eksempel å kutte noe av bunnen på kledningen, eller demontere terrassebord mot veggen. Når kledningen har kort avstand til bakken, og fukt kan trekke opp i kledningen kan det over tid utvikle seg råte.
 - Det er vedlikeholdsbehov ved kledningen. Dersom vedlikehold av kledningen ikke blir utført vil det kunne utvikle seg råte i kledningen.

Vinduer

- Kjøkkenvindu er hard å åpne og lukke. Hengsle/skinne på høyre side virker bøyd.
 - Innvendig foring på kjøkkenvindu har skader som svelling grunnet vannsprut av bruksvann fra kjøkkenvask.
- Konsekvens/tiltak: - Kjøkkenvinduet må justeres for å unngå ytterligere skade på vinduet. Skade på foring er estetisk og ny eier må vurdere behovet for reparasjon/utskifting.

Innvendige dører

- Skyvedør soverom har skade/ mangel på skål/grep for åpning. Skyvedøren er også hard å åpne og lukke og må justeres/smøres.
 - Glasdør mellom entre og kjøkken har skade på listen rundt glassfeltet.
 - Ellers noe hakk og brukkslitasje på dører.
- Konsekvens/tiltak: - Skyvedøren til soverommet bør justeres/smøres, for at den skal fungere optimalt. Manglende skål/grep for åpning, bør vurderes byttet/montert.
- Listen på glasdør bør repareres. Ny eier må selv vurdere vedlikehold eller maling av dørene.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

- Kjøkkenkran drypper i vasken.

- Diverse mindre hakk og knatt i fronter, og mindre påbegynt svelling/slitasje på undersiden av benkeplaten ved vaskemaskin.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: - Anbefaler å bytte pakning på kjøkkenkranen. Lekkasjen kan forverre seg om den ikke blir reparert. Ny eier må vurdere ønske/ behov for å reparere overflater. Skader på overflater er bare estetiske og medfører ingen konsekvens.

Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen bemerkninger.

Innhold

1.etg: Entré, bad/vaskerom, garderobe, soverom, stue/kjøkken, soverom 2. Sportsbod.

Standard

Leiligheten har gjennomgående god standard og fremstår velholdt.

Flislagt gang med god plass til oppheng av yttertøy og bortsetting av sko. På høyre hånd har man pent baderom med fliser på gulv og vegg, varmekabler og god plass i innredning med under og overskap. Egen vaskeromsnisje hvor man har god plass til vaskemaskin. Fra gangen og rett frem kommer man inn i garderoberom som virkelig er godt utnyttet med stor garderobeløsning hvor man har oppheng, hyller og skuffer. Leilighetens første soverom ligger på innsiden av garderoberommet og har god plass til dobbeltseng.

Stue og kjøkken har delvis åpen løsning. Kjøkkenet er godt utstyrt med innredning på 3 sider, perfekt for dem som er glad i matlaging. Innredningen har hvitmalte profilerte fronter og integrert stekeovn, micro, steketopp og oppvaskmaskin. Stuen har god plass til spisemøblement og sofagruppe. Med takhøye vinduer får man mye naturlig lys. Verandadør ut til stor uteplass hvor det er meget god plass til utemøblement hvis man

vil samle venner og kjente til hyggelig lag. Boligens andre soverom har plass til enkeltseng og skrivepult, perfekt som barnerom eller kontor.

Denne er absolutt verdt å ta en titt på om man er på jakt etter lettstelt bolig i veletablert nabolag.

Velkommen!

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

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

Parkering

Parkering til leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF, polisenummer

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Strøm.

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 og fellesgjeld

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

2 777 (Andel av fellesgjeld)

2 892 777 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

72 300 (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))

73 690 (Omkostninger totalt)

85 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 966 467 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 978 367 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 981 167 (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 7 256 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg på egen faktura fra Agder Renovasjon IKS og årsprognosen for 2026 er kr. 3958,-

Eiendomsskatt

Kr 3 634 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 654 110 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 616 441 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

1/20

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, forretningsførsel fra Bosør, renter og avdrag på fellesgjeld, byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 200

Andel Fellesgjeld

Kr 2 777

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 139

Rentekost. fellesgjeld

Kr 19

Andel fellesformue

Kr 11 106

Andel fellesformue dato

17.04.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nygårdsskauen 5

Organisasjonsnummer

996 993 108

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 60308125540, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 17.04.2026: 55 552

Andel av saldo: 2 778

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.11.2027)

flytende rente

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

Nei

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det vises til ordensreglene §7 - Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 733, seksjonsnummer 18 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:

4203/436/733/18:

30.08.2011 - Dokumentnr: 688350 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

16.03.2011 - Dokumentnr: 210008 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/20

01.01.2020 - Dokumentnr: 779733 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:733 Snr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.2011.

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

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: Nei

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 dekningsalg 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon er avtalt til 1,75 % av oppnådd salgssum.
Tilrettelegging: Kr. 10900,-
Markedsføring: Kr. 12800,-
Garantipremie: Kr. Kr. 4500,-
Fotograf: Kr. 4000,-
Kommunale opplysninger: Kr. 6918,-
Oppgjørsvederlag: Kr. 7950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 4889,-

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

24.04.2026

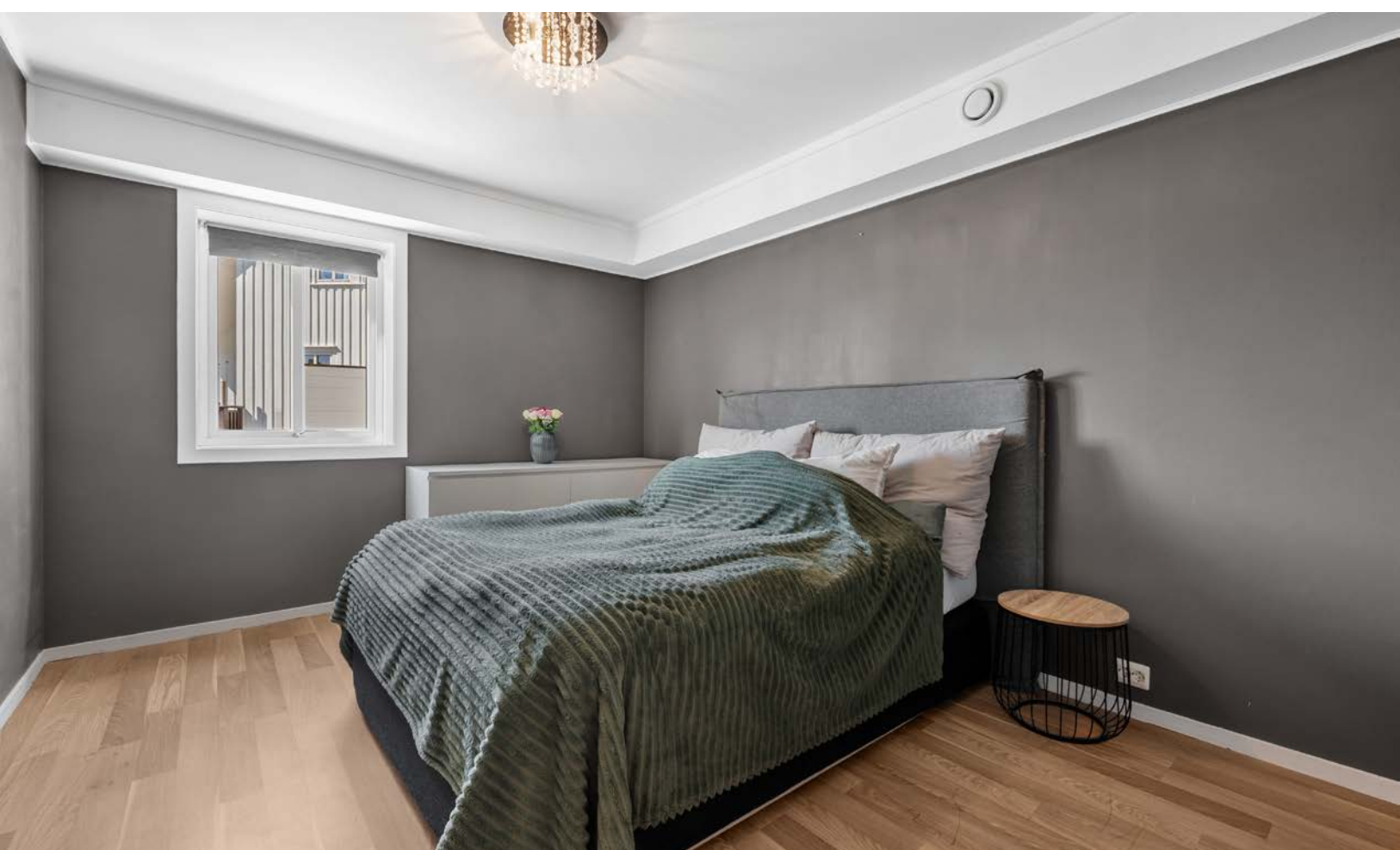






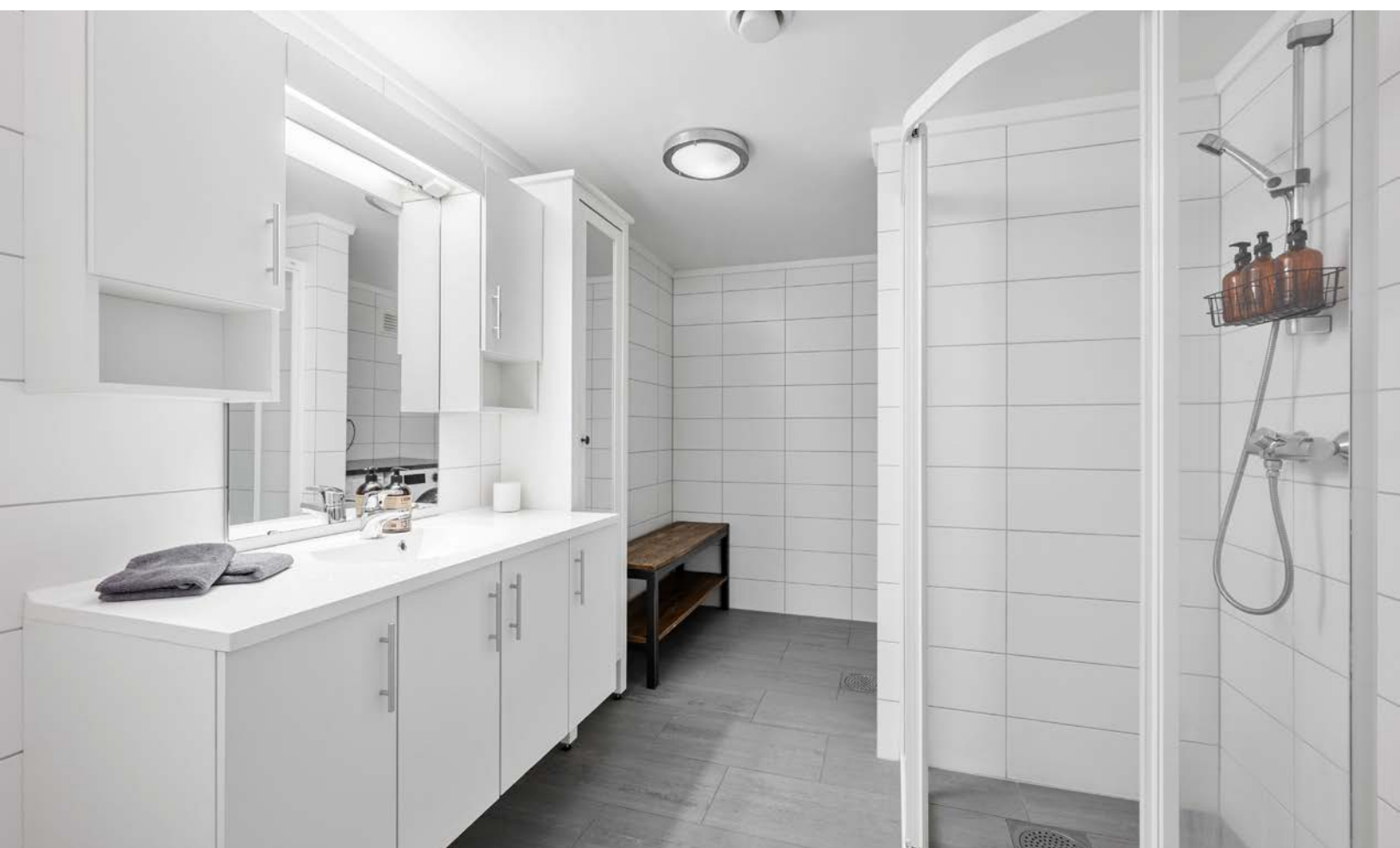




















1. etasje



aktiv.

iD
IMAGEDAY

Vedlegg

Tilstandsrapport

- Leilighet i firemannsbolig
- Sjampinjongveien 33 , 4824 BJORBEKK
- ARENDAL kommune
- # gnr. 436, bnr. 733, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22677-1021

Eiendomsverdi ref nr: VI2098

Autorisert foretak: Arendal Takst & Prosjektering AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Vehus Pedersen

Vår ref: Espen Vehus
Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Arendal Takst & Prosjektering AS

Arendal Takst & Prosjektering AS er din lokale takstmann fra Arendal og dekker hele østre Agder.

Arendal takst & prosjektering AS er medlem av Norsk takst og takstmenn fra ATP er sertifisert takstmann.

Vi hjelper med tilstandsrapport, arealoppmåling, verditaksering, forhåndstakst og uavhengig kontroll.



Rapportansvarlig

Espen Vehus Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
espen@arendaltakst.no
958 90 093



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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen er oppført i samsvar med gjeldende byggeskikk og standarder for byggeperioden, og fremstår overordnet i god teknisk stand. Det er imidlertid påvist enkelte tilstandssvekkelser som overstiger normal aldersbetinget slitasje. Alle avvik klassifisert som tilstandsgrad 2 er beskrevet i rapporten, og flere av disse dokumenteres også visuelt gjennom bilder tatt ved befaringen.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses!

Leilighet i firemannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig

Bygningen er oppført som trekonstruksjon over rinmur og såle av betong, med etasjeksiller av tre og takkonstruksjon av A-Takstoler. Taket er saltak tekket med dobbelkrum betongtakstein. Hvite lakkerte takrenner og nedløp. Røde lakkerte beslag, snøfangere, stigeledd, luftehatt og heldekkende pipebeslag. Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon, og pusset thermomur mot terreng. Trevegger er kled med stående tømmermannskledning.

Malte trevindu med 2-lags glass.

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2-lags isolerglass
Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.
Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2-lags isolerglass.

Markterrasse av tre med utgang fra stue.
Terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående spiler og topprekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv. Flis på gulv i gang.
Vegger med panelplater i stue og entre. Malte slette plater i andre rom
Innvendig tak av slette malte plater mulig gips.

Gulv mot grunnen av støpt betong.

Boligen har murt elementpipe med mulighet for å installere vedovn.

Formpressede lettdører og profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad/ vaskerom med fliser på gulv og vegger og innvendig tak av malte slette plater.

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn og koketopp.

Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

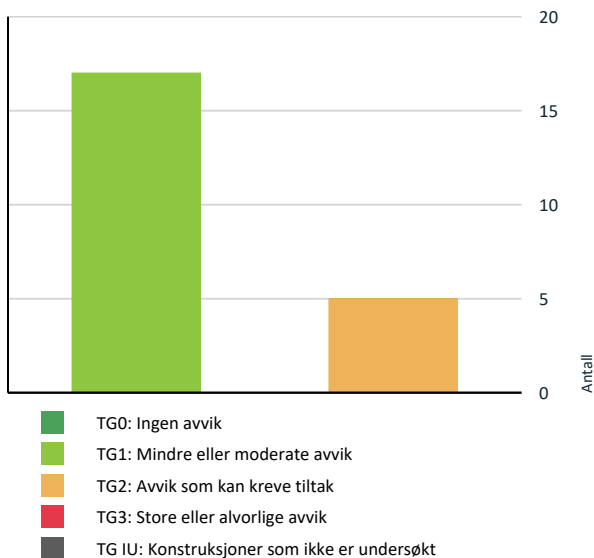
[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig


- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i firemannsbolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Iht. ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normalt god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.



UTVENDIG

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

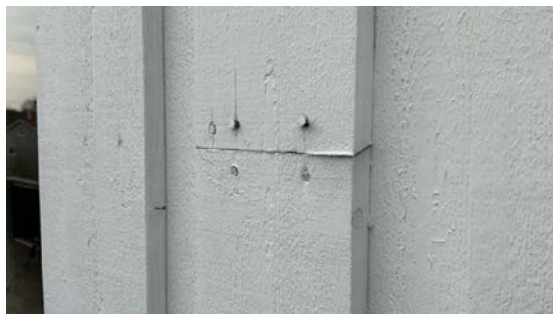
Yttervegger av isolert bindingsverkkonstruksjon.
Vegger er kled med stående tømmermannskledning på horisontale lekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert skade på musesperre bak kledningen i området vinkel ved utgang til terrassen. Skaden har har trolig oppstått ved montering av kledningen. Skaden gjør at musesperren ikke oppfyller sin funksjon.
 - Stedvis går kledningen helt ned mot terrassebordene. Dette fører til økt fukt i bunnen av kledningen.
 - Stedvis har kledningen vrid seg, og det er stedvis mykt treverk i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Musesperre må repareres. Utilstrekkelig musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og fører til ytterligere skade.
 - Det bør gjøres tiltak som øker avstand mellom bunnen av kledning og terrassegulvet. Som for eksempel å kutte noe av bunnen på kledningen, eller demontere terrassebord mot veggen. Når kledningen har kort avstand til bakken, og fukt kan trekke opp i kledningen kan det over tid utvikle seg råte.
 - Det er vedlikeholdsbehov ved kledningen. Dersom vedlikehold av kledningen ikke blir utført vil det kunne utvikle seg råte i kledningen.



Tilstandsrapport



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass.
Vannbrett av tre.

Det ble foretatt funksjonstesting av vinduene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader.

Normal alderslitasje og bruksmerker må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkenvindu er hard å åpne og lukke. Hengsle/skinne på høyre side virker bøyd.
- Innvendig foring på kjøkkenvindu har skader som svelling grunnet vannsprut av bruksvann fra kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kjøkkenvinduet må justeres for å unngå ytterligere skade på vinduet.
- Skade på foring er estetisk og ny eier må vurdere behovet for reparasjon/ utskifting.



Kjøkkenvindu. Skade på hengsle.



Kjøkkenvindu. Svellet foring fra vannsprut.



Lite soverom. Lite hakk i karm.



TO 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fabrikkklakkert grå hovedytterdør av tre. Med rundt vindu med 2 - lags isolerglass

Fabrikkklakkert grå ytterdør av tre til bod. Uten vindu.

Fabrikkklakkert hvit balkongdør av tre med 2 lags isolerglass.

Det ble foretatt funksjonstesting av ytterdørene med hensyn til åpne- og lukkefunksjon, hengsling i karm og mot terskel, samt visuell kontroll for eventuelle monteringsavvik eller skader.

Dørene fungerte som tiltenkt på befaringsdagen, åpner og lukker ok. Ved befaring fremstod ytterdørene med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Noe riper og merker må forventes.



Bruksslitasje



Bruksslitasje



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse av tre med utgang fra stue.

Terrassebord av tre og rekkverk av tre med stående spiler og topprekke.

Terrassen fremstod helhetlig i god stand. Topprekken er noe vrid, som man kan forvente da treverk beveger seg.



Tilstandsrapport



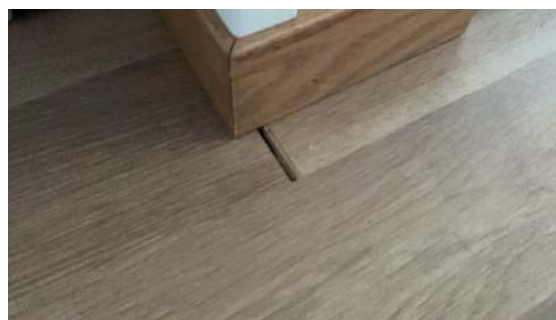
INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminatgulv. Flis på gulv i gang.
Vegger med panelplater i stue og entre. Malte slette plater i andre rom
Innvendig tak av slette malte plater mulig gips.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



Skjøt i gulv mellom kjøkken og stue har trekt seg noe fra hverandre

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunnen av støpt betong.

Høyeste avvik på 10mm målt gjennom hele rommet i stue/ kjøkken. TG1



Utgangsstråle fra laser er 40mm

Tilstandsrapport



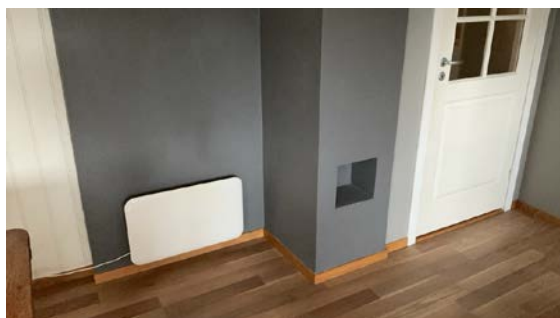
Utgangsstråle fra laser er 40mm

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murt elementpipe (leca) med pusset overflate og sotluke.

Det er ikke montert noe vedovn tilkoblet pipen i boenheten.

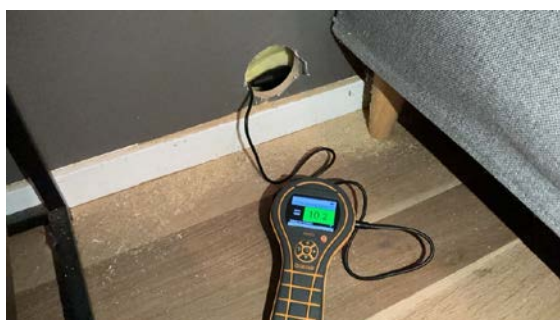


! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra stort soverom i påforet vegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold. Det ble målt med fuktmåler og det vises tørt (10,2 %).



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede lettdører og profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Skyvedør soverom har skade/ mangel på skål/grep for åpning. Skyvedøren er også hard å åpne og lukke og må justeres/smøres.
- Glassdør mellom entre og kjøkken har skade på listen rundt glassfeltet.
- Ellers noe hakk og brukkslitasje på dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Skyvedøren til soverommet bør justeres/smøres, for at den skal fungere optimalt. Manglende skål/grep for åpning, bør vurderes byttet/montert.
- Listen på glassdør bør repareres.
- Ny eier må selv vurdere vedlikehold eller maling av dørene.



Skyvedør til lite soverom



Merke på dør



Klistremerker på dør.

Tilstandsrapport



Løs list på glassdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

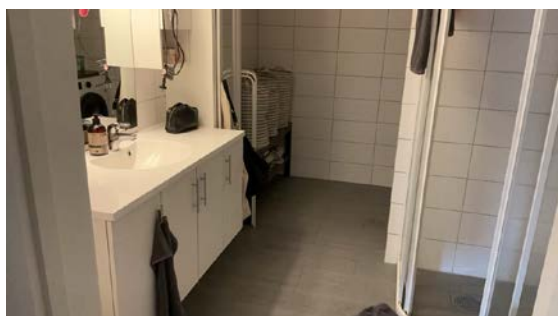
Beskrivelse

Bad/ vaskerom med fliser på gulv og vegger og innvendig tak av malte slette plater.

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden mellom 2010 og 2017. (TEK 10)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider og materialer som er benyttet i rommet.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har fliser på vegger og innvendig tak av malte slette plater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv.

Fall på gulv til sluk er målt til 13mm, som ikke er tilstrekkelig. Med tett kant på dusjdører vil normalt bruksvann ledes til sluk. Men det er en risiko for vannsøl som kan ha begrenset mulighet for å renne til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.



Måler 56mm på gulv ved terskel.



Måler 61mm



Måler 69mm på sluk i dusj



Måler 64mm på sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har 2 platsluker med slukrist av stål.

Antydning til butylmansjett e.l. synlig i sluk, forøvrig ukjent omfang og type av membran. Mansjett er festet i klemring som tiltenkt.

Ukjente membran løsninger bak lister ved dør. Bildedokumentasjon foreligger ikke. Også omtalt i forrige punkt.

Det gjøres oppmerksom på at sluk jevnlig må rengjøres/renses for å unngå oversvømmelser og for å ivareta tiltenkt effekt/funksjon.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjdører, gulvmontert toalett, servantskap med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin med benkeplate.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Luftespalte under dør for tilluft.

Viftestyrken på aggregatet styres delvis fra kjøkkenviften med timer.



Bilde viser funksjonstest av avtrekk



Spalte under dør for tilluft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegger tilstøter yttervegg/ teknisk rom.

Hulltaking utenfor våtsonen vurderes til å ikke være hensiktsmessig.

Det er foretatt fuksøk med indikasjon uten å påvise avvik.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin, stekeovn, microbølgeovn og koketopp.

Det er ikke registrert vannstoppventil eller komfyrvakt.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Kjøkkenkran drypper i vasken.
- Diverse mindre hakk og knatt i fronter, og mindre påbegynt svelling/slitasje på undersiden av benkeplaten ved vaskemaskin.
- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Anbefaler å bytte pakning på kjøkkenkranen. Lekkasjen kan forverre seg om den ikke blir reparert.
- Ny eier må vurdere ønske/ behov for å reparere overflater. Skader på overflater er bare estetiske og medfører ingen konsekvens.
- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Kranen drypper



Hakk i skuffefront



Slitasje av fukt på benkeplate.



Hakk i front.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator tilkoblet balansert ventilasjonssystem.

Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.



Bilde viser funksjonstest av avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

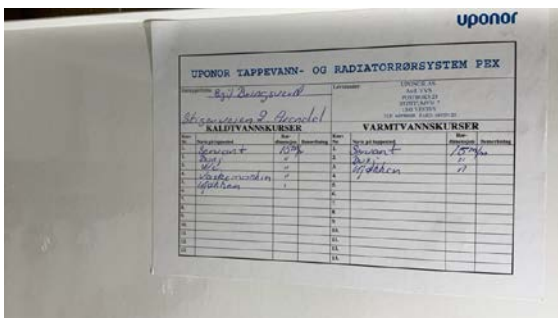
Tilstandsrapport

Vann- og avløpsrør i boligen er av plast.

Vannrørplegget er av typen rør-i-rør og ble besiktiget i rørfordelerskap plassert i teknisk rom/bod. Fordelerskap har dreneringsutløp til rom med sluk.

Stoppekran påvist.

Det ble ikke registrert indikasjon på lekkasje. Rørarbeidet er montert av autorisert rørlegger og fremstår med fagmessig utførelse.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftutskifting via balansert ventilasjonsanlegg. Anlegget fungerte tilsynelatende OK på befaringsdagen.

Viftestyrken på aggregatet styres delvis fra kjøkkenviften med timer.

Det gjøres oppmerksom på at filter til ventilasjonsanlegg jevnlig må skiftes for å oppnå tiltenkt effekt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på når filter er skiftet. I display var det merket at dette kreves. Selger opplyser at dette skal utføres før salg, derav TG 1

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.
Varmtvannsbereider fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



Elektrisk anlegg

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

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

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.
2011 Elektriske anlegg er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Nei



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Leiligheten har en yttervegg under terreng. Fuktisikring og drenering fra byggeår. Det er drenerør på nedløpsrør fra taket.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	75	7		82	69
SUM	75	7			69
SUM BRA	82				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, garderobe, soverom, stue/kjøkken, soverom 2	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Espen Vehus Pedersen	Takstingeniør
	Hanna Marie Steine	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	733		18	7351 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Sjampinjongveien 33

Hjemmelshaver

Steine Hanna Marie

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felleseiet tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026	Mottatt fra megler (Dato for mottatt dokument)	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Opplysninger gitt av eier ved befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Hanna Marie Steine

Boligen

Sjampinjongveien 33

4824 Bjorbekk

4203-436/733/0/18

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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. kilowatttime (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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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.:	733	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Sjampinjongveien 33, 4824 Bjorbekk					Dato:	14.04.2024 EM
Beregnet areal:	7351,4 m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	2011						
<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

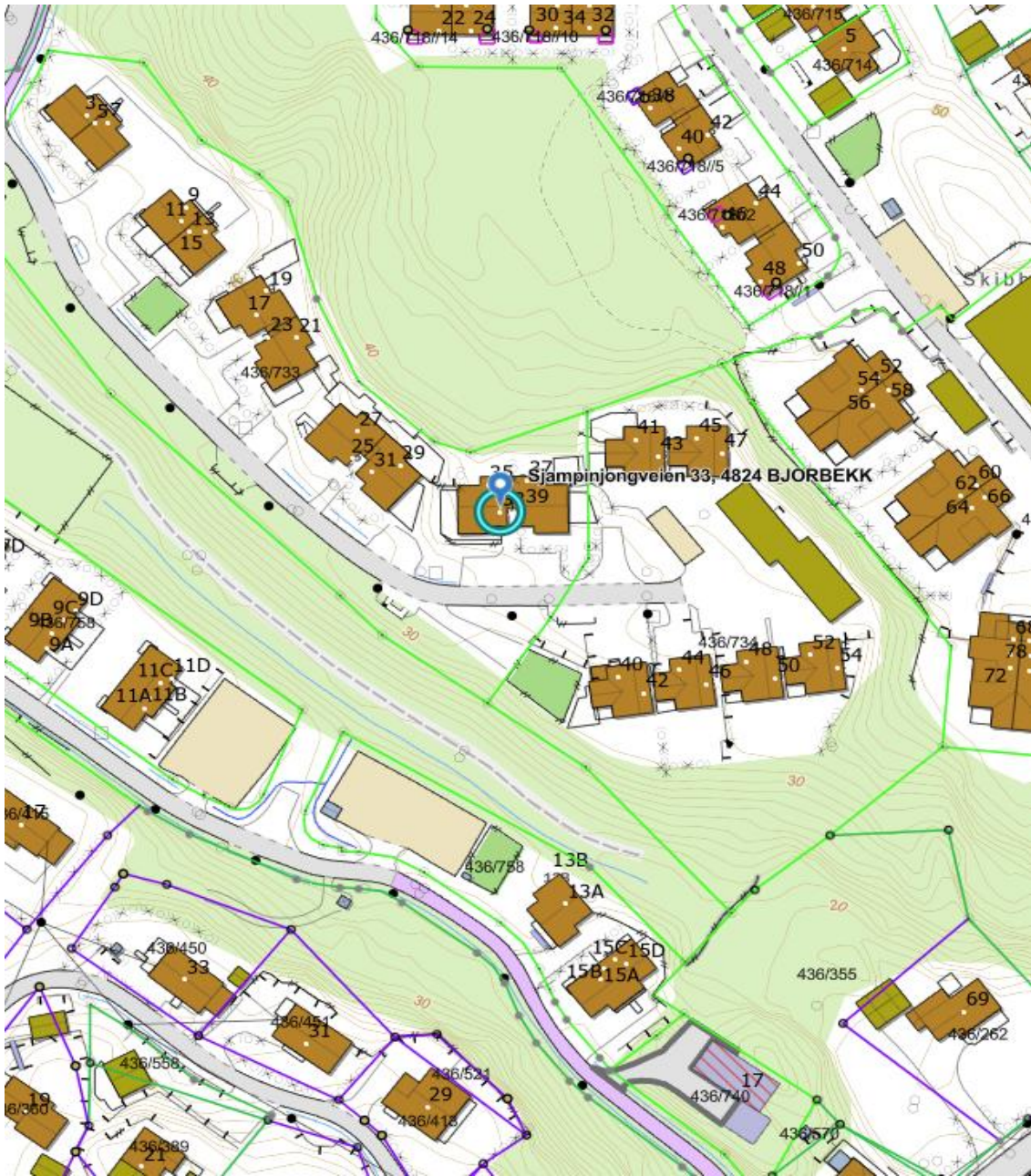
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 10 890,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 634,-

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.

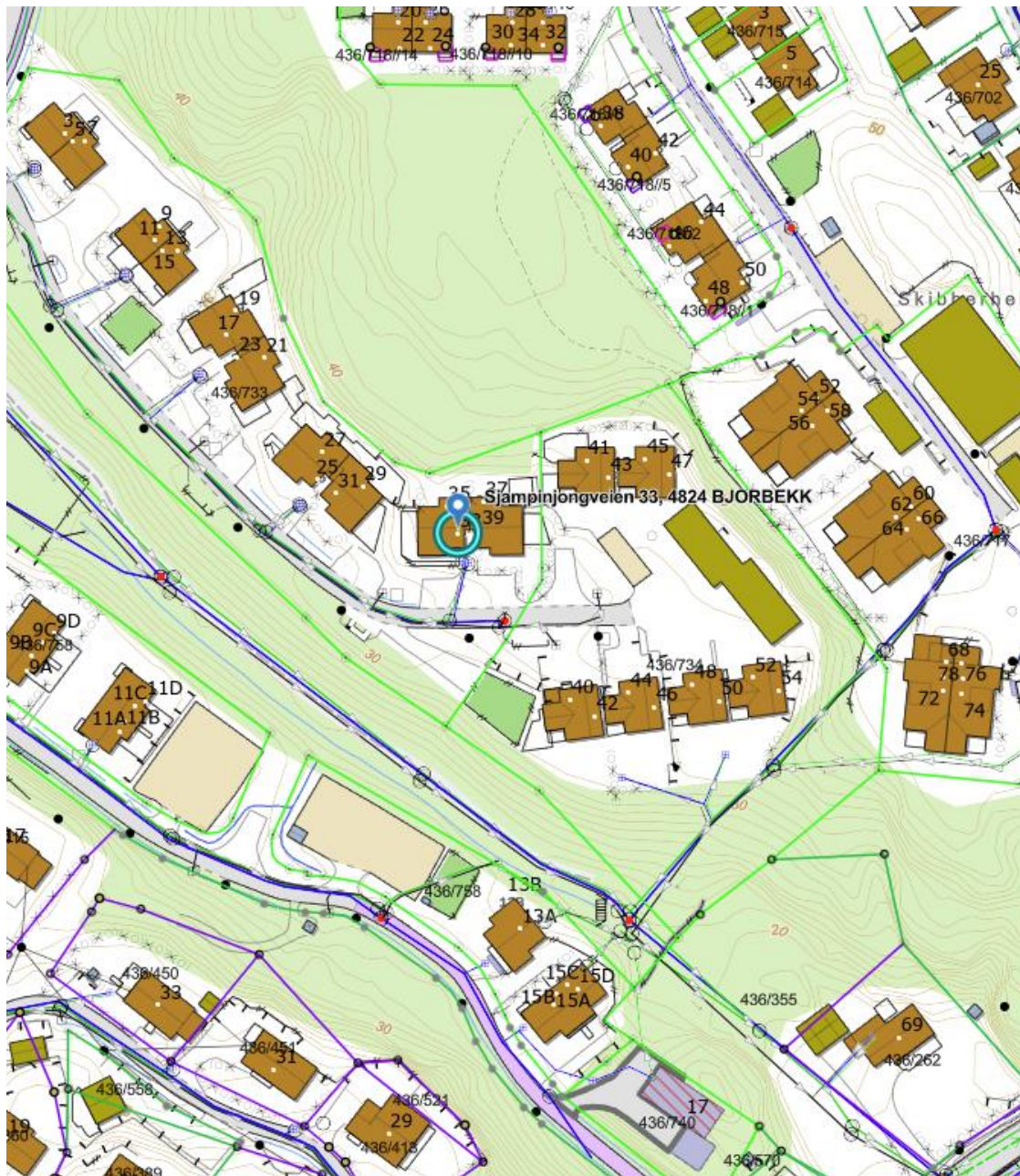
<p>Utsnitt av GRUNNKART</p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig 	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig




<p>Utsnitt av LEDNINGSKART</p>	<p>Tegnforklaring:</p> <ul style="list-style-type: none"> — 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





ARENDALE KOMMUNE
REALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	733	Fnr.:		Seksj. nr.:	18
Adresse:	Sjampinjongveien 33, 4824 Bjorbekk					Dato:	10.04.2026 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

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

Formål:

Boligbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023_2033

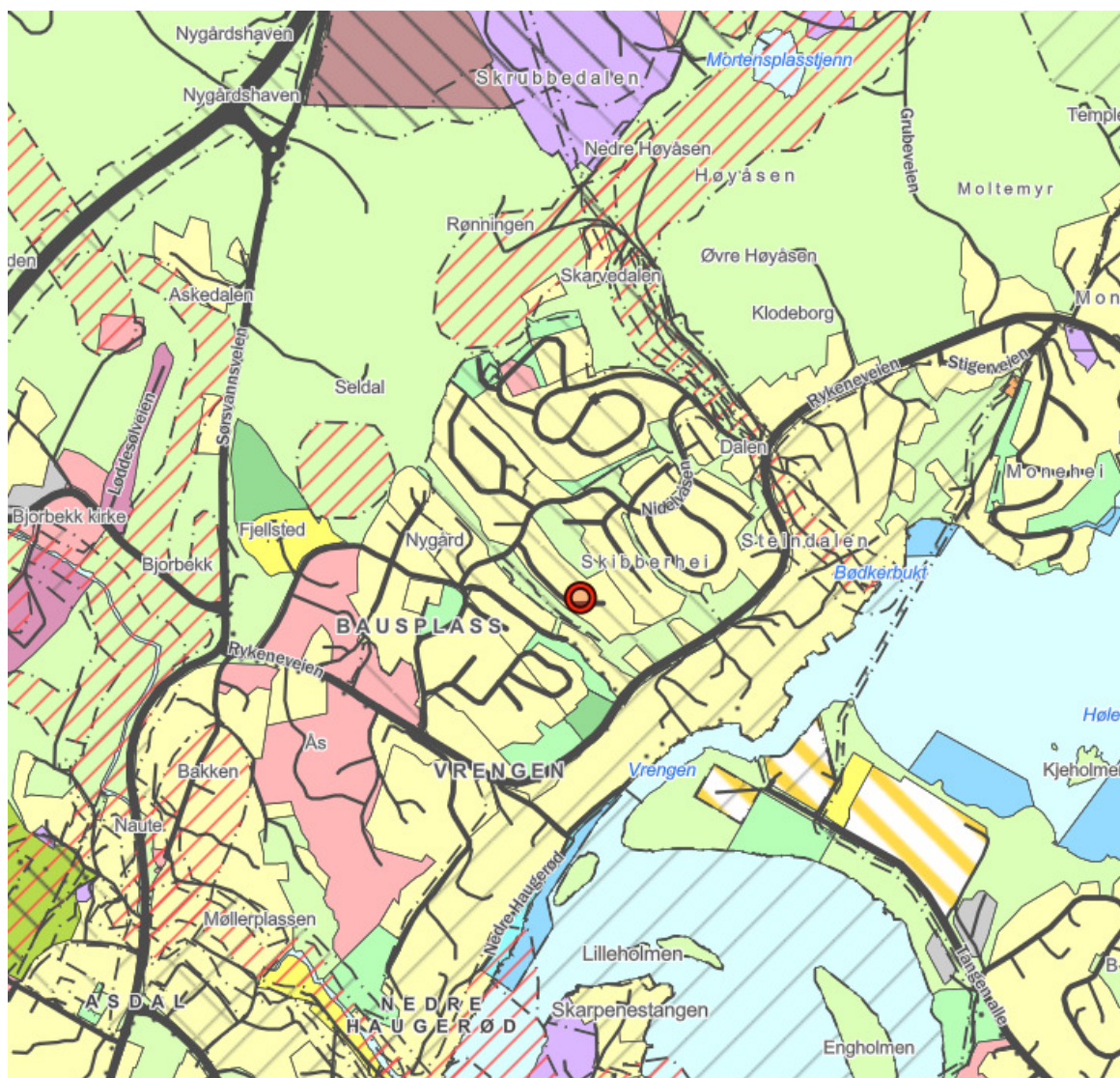


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet.

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LAN/PUA**

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

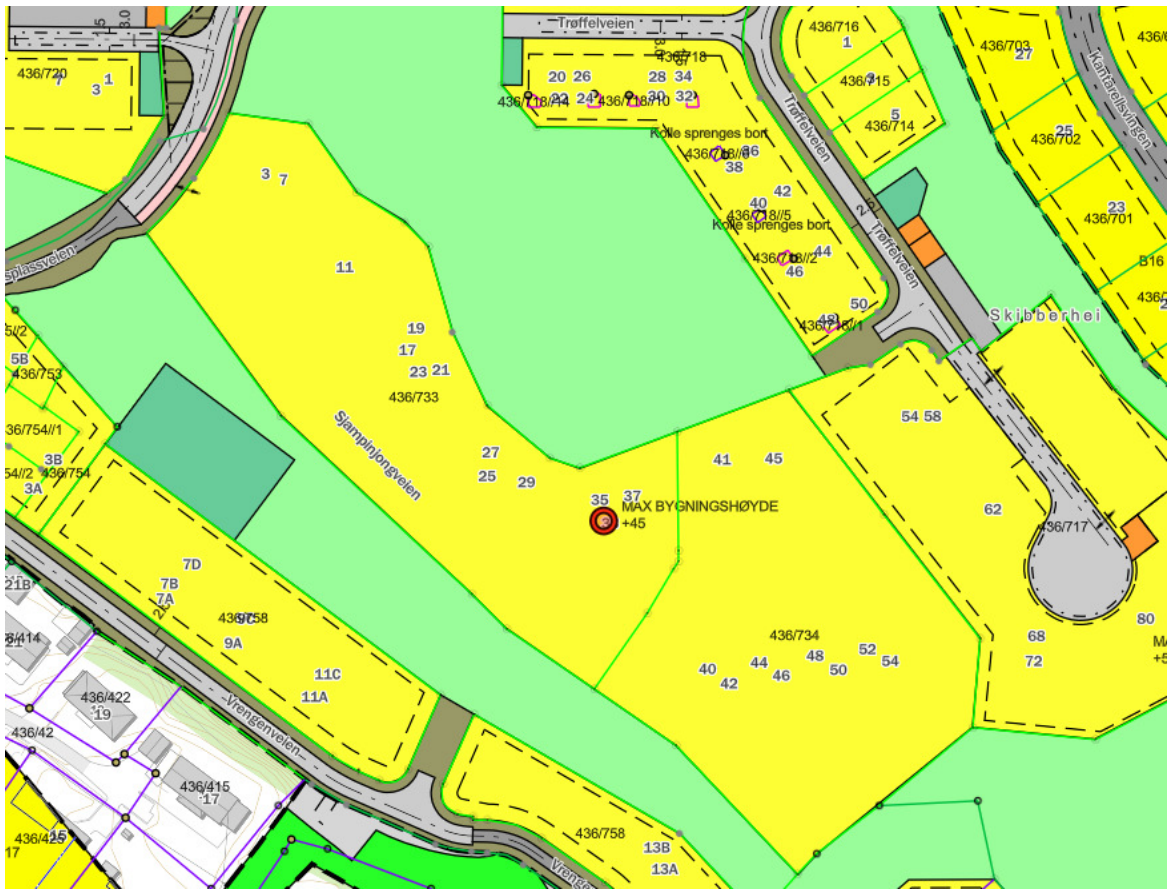


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Utskriftsdato / klokkeslett: 14.04.2026 kl. 13:38

Gårdsnummer:

436

Produsert av: Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Bruksnummer:

733

Festenummer:

18

Seksjonsnummer:

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 16.03.2011
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 20 i matrikkelenhet 436 / 733
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		120596	STEINE HANNA MARIE		Sjampinjongveien 33 4824 BJORBEKK	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		120596	STEINE HANNA MARIE		Sjampinjongveien 33 4824 BJORBEKK	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Endret dato

Tinglysing

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 436/733		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 436/733/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/733/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkeløp
Signatur
Dato

Omnummerert til: 4203 - 436/733/0/18
Omnummerert fra: 0906 - 436/733/0/18
Omnummerert til: 4203 - 436/733/0/19
Omnummerert fra: 0906 - 436/733/0/19
Omnummerert til: 4203 - 436/733/0/20
Omnummerert fra: 0906 - 436/733/0/20

Seksjonering

08.03.2011

Tinglyst

22.03.2011

0906ano 08.03.2011

Seksjonering

2011/1505

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Etablert/Endret 0906 - 436/733
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/1
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/2
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/3
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/4
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/5
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/6
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/7
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/8
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/9
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/10
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/11
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/12
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/13
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/14
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/15
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/16
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/17
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/18
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/19
Etablert/Endret 0906 - 436/733/0/20

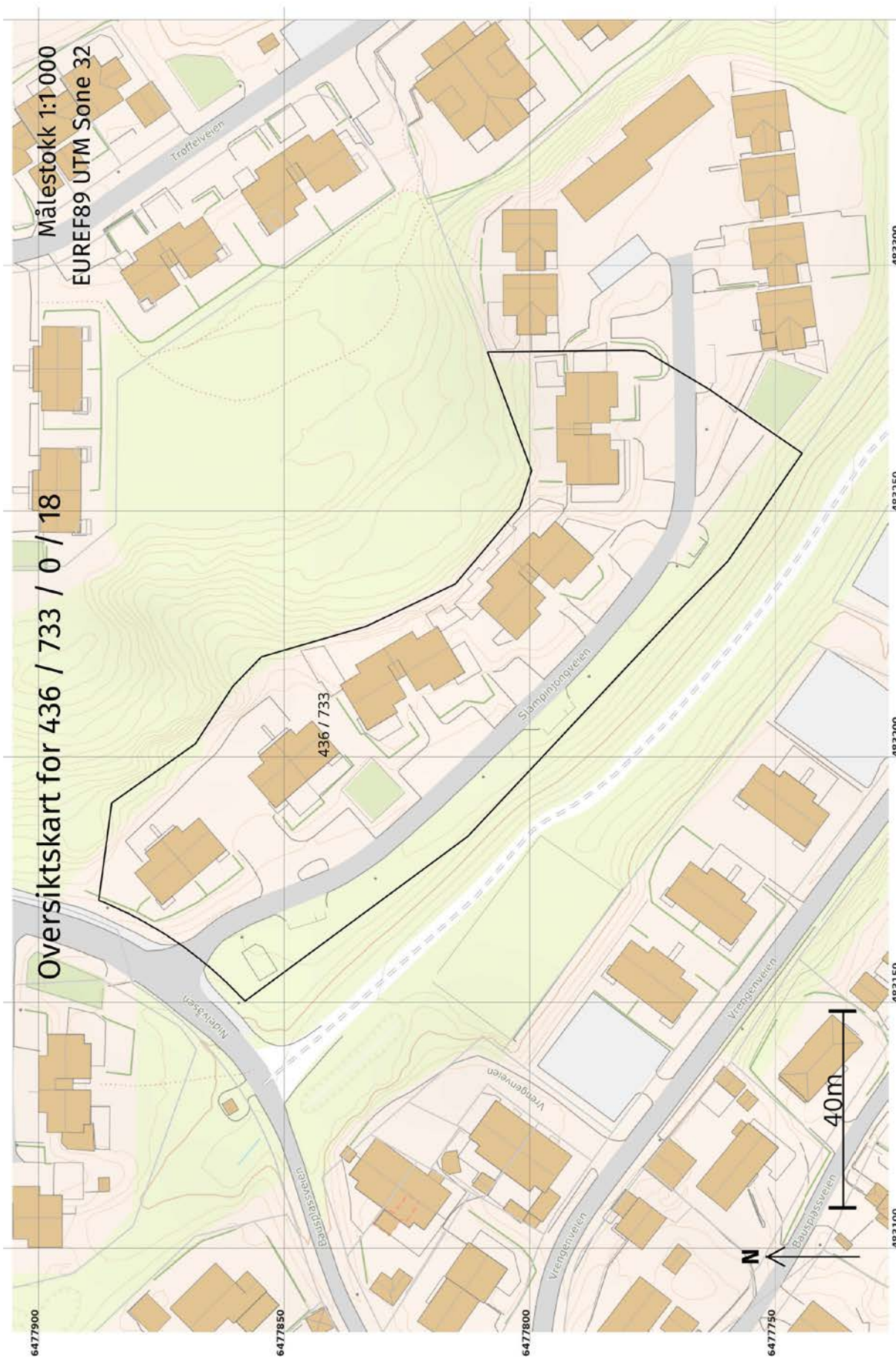
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 202 822	Bebygd areal:	102	Ant. boliger:	2	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	217	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse: 11.11.2010
Nord: 6477789 Øst: 483260	Bruksareal totalt:	217	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest: 05.10.2011
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
H02	0	54	0	54	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0
U01	1	82	0	82	0	0	0	0

Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse	U0101	Bolig	82	3	Kjøkken	1	1	436/733/0/18
48890 Sjampinjongveien 33								

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

Sjampinjongveien 33, 4824 BJORBekk

Dato for energimerking

24.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-286414

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300202822

Gårdsnummer

436

Bruksnummer

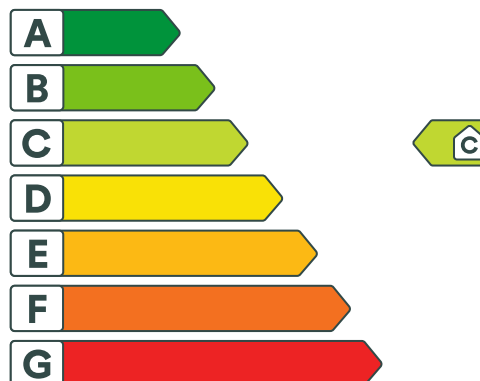
733

Seksjonsnummer

18

Bruksenhetsnummer

U0101



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

2011

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

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

127,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

124,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 303 kWh



Sjampinjongveien 33, 4824 BJORBEKK



Detaljering

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



Sjampinjongveien 33, 4824 BJORBEKK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Redusér 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.



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 5

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 28.01.2026 kl. 18:00

Sted: Sam Eyde møterom hos Bosør

Hilsen styret i
Sameie Nygårdsskauen 5.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameie Nygårdsskauen 5

Tidspunkt: Onsdag 28.01.2026, kl. 18:00

Sted: Sam Eyde møterom hos Bosør.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Som protokoll vitne foreslås: Beate Jensen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra eierne

Det er ikke meldt inn noen saker ifm årsmøte.

5. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 25.000,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Beate Jensen - På valg
Styremedlem, Linn Johannessen - På valg
Styremedlem, Jeanette Øiestad Herranes
Varamedlem, Henrik Myrslo-Kønig - På valg

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

6.1 Valg av styreleder

Beate har flyttet og ikke aktuell som styreleder videre.

Valg av ny styreleder må gjøres.

Husk å levere fullmakt til en i styret eller en nabo om du ikke har mulighet for å delta på årsmøtet.

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere 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 5 onsdag 28.01.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameie Nygårdsskauen 5 2025

Sameie Nygårdsskauen 5 (org. nr: 996993108) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Beate Jensen, Sjampinjongveien 5
Styremedlem, Linn Johannessen, Sjampinjongveien 17
Styremedlem, Jeanette Øiestad Herranes, Sjampinjongveien 29
Varamedlem, Henrik Myrslo-Kønig, Sjampinjongveien 27

Styrets arbeid i 2025

Planlegge og gjennomføre dugnad

Gjennomføre styremøter og dialog med hverandre ifm det og andre saker.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Byttet to vinduer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.01.2026

Resultatrapport klient 1119 Sameie Nygårdsskauen 5

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		504 000	411 000	504 000	528 000
Sum inntekter		504 000	411 000	504 000	528 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	22 000	22 000	22 000	22 000
Forretningsførerhonorar		66 828	63 642	66 825	69 500
Rådgivningstjenester		0	0	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		7 600	7 600	7 600	6 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	2 256	2 256	2 256	2 256
Vedlikehold/serviceavtaler	3	48 116	249 249	59 000	55 000
Kabel-tv/Internett		184 229	167 269	175 500	196 600
Forsikring		121 891	111 935	121 897	127 987
Andre driftsutgifter	4	3 564	5 505	7 699	5 251
Sum driftskostnader		456 484	629 455	470 277	492 094
Driftsresultat		47 516	-218 455	33 723	35 906
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 954	9 429	4 000	4 000
Rentekostnad		5 613	642	6 285	6 574
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-659	8 787	-2 285	-2 574
Årsresultat	5	46 857	-209 668	31 438	33 332
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	-46 857	209 668	31 438	33 332
Sum disponering av resultat		-46 857	209 668	31 438	33 332

Balanserapport klient 1119 Sameie Nygårdsskauen 5

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 843
Andre fordringer		46 807	164 198
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		186 715	158 451
Sum omløpsmidler	5	233 522	330 492
SUM EIENDELER		233 522	330 492

Balanserapport klient 1119 Sameie Nygårdsskauen 5

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		111 379	111 379
Årets resultat		46 857	0
Sum egenkapital	6	158 236	111 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	63 886	97 222
Sum langsiktig gjeld		63 886	97 222
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 500	121 891
Annen kortsiktig gjeld		-2 100	0
Sum kortsiktig gjeld	5	11 400	121 891
Sum gjeld		75 286	219 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		233 522	330 492

Sameie Nygårdsskauen 5

Kristiansand, 13.01.2026

(Signert elektronisk)

Beate Jensen
Styreleder

Linn Johannessen
Styremedlem

Jeanette Øiestad Herranes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 STYREHONORAR	16 000	16 000
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	6 000	6 000
Sum	22 000	22 000

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 256	2 256
Sum	2 256	2 256

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	44 921	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	3 195	340
6640 Prosjekt utbedring fasade bygg	0	248 909
Sum	48 116	249 249

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	250	0
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 250
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 299	4 255
7790 Andre kostnader	15	0
Sum	3 564	5 505

Note 5 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	208 601	321 047
Årets resultat	46 857	-209 668
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-33 336	97 222
B. Årets endringer i disponible midler	13 521	-112 446
C. Disponible midler UB	222 122	208 601
Omløpsmidler	233 522	330 492
- Kortsiktig gjeld	11 400	121 891
Disponible midler 31.12	222 122	208 601

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	111 379	321 047
Årets resultat	46 857	-209 668
Sum egenkapital 31.12	158 236	111 379

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank AB
	(publ), filial i Norge
	Vedlikehold utvendig
	60308125540
Formål:	Serie
Lånenummer:	2024
Lånetype:	6.75 %
Opptaksår:	flytende rente
Rentesats:	30.11.2027
Betingelser:	100 000
Beregnet innfridd:	97 222
Opprinnelig lånebeløp:	33 336
Lånesaldo 01.01:	63 886
Avdrag i perioden:	
Lånesaldo 31.12:	

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308125540	20	3 194	63 880

Resultat og balanse med noter for Sameie Nygårdsskauen 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameie Nygårdsskauen 5

Styreleder	Beate Jensen (sign.)	14.01.2026
Styremedlem	Jeanette Øiestad Herranes (sign.)	14.01.2026
Styremedlem	Linn Johannessen (sign.)	14.01.2026

Sameiet Nygårdsskauen 5

Ordensregler for sameiet Nygårdsskauen 5

§ 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.

§ 2. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, ikke etter kl. 21.00 på vanlige hverdager eller etter kl. 20.00 på lørdager.

§ 3. Musikk:

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

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter fra balkong eller vindu må foretas med hensyn til naboer.

§ 5. Avfall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra balkonger.

§ 7. Kjæledyr.:

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. Det må kun brukes gass eller elektrisk grill på balkonger, og gassbeholdere skal oppbevares forsvarlig.

§ 9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

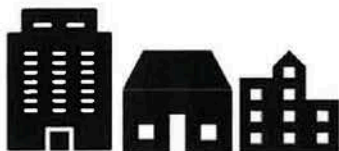
§ 10. Parkering

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

§ 11. Fellesareal

Hvis man ønsker å sette opp bod eller lignede, skal det konfereres med styret først. Det er ikke lov å sette opp eller bygge ting på fellesarealer, feks trampoline uten å søke styret først. Sameiet står ansvarlig hvis uhell skjer.

Arendal, 06.03.2023



VEDEKTER

for

SAMEIE NYGÅRDSSKAUEN 5 (org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 26.04.11.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameie Nygårdsskauen 5. Sameiet består av 20 boligseksjoner av eiendommen gnr. 436 , bnr. 733 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

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 vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringssskap 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking 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, pantessikkerhet 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 fellestilltak 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 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

(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 anliggender 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 framtreende 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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Nygårdsskauen 5 onsdag 28.01.2026 kl. 18:00 - Sam Eyde møterom hos Bosør.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Thomas Noddeland v/ Bosør

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Thomas Noddeland v/ Bosør

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Beate Jensen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 8

Antall fullmakter: 2

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

Vedtak:

Det er ikke meldt inn noen saker ifm årsmøte.

5. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 25.000,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder

Beate har flyttet og ikke aktuell som styreleder videre.

Valg av ny styreleder må gjøres.

Husk å levere fullmakt til en i styret eller en nabo om du ikke har mulighet for å delta på årsmøtet.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Jeanett Øiestad Herranes valgt.

Enstemmig vedtatt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Linn Johannessen ble valgt som styremedlem for 2 år.

Henrik Myrslo-Kønig ble valgt som styremedlem for 2 år.

Enstemmig vedtatt

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: Ole Rosseland ble valgt som varamedlem for 1 år.

Enstemmig vedtatt

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Ingen valgkomité ble etablert.

Protokoll for Sameie Nygårdsskauen 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Noddeland (sign.)	29.01.2026
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	29.01.2026
Protokollvitne	Beate Jensen (sign.)	03.02.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Nygårdsskauen 5 tirsdag 28.01.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Kirsti Marie Løkstad Gundersen fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Beate Jensen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

5 seksjonseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsregnskap 2024

Vedtak:

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

3. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlemmer honoreres med gavekort med 3.000,- til hver.

Linn Johannessen og Jeanette Ø. Herranes skal ha gavekort.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Beate kan fortsette hvis ønskelig

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Beate Jensen

5.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Jeanette Ø. Herranes.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år foreslås: Henrik Myrslo-Kønig.

6. Dugnad i sameiet

Vi har en dugnad i året, gjerne på våren før 17.mai. Dugnads oversikt legges ut i sameiets Facebook gruppe.

Vedtak:

Tas til orientering.

7. Vedlikehold

- Alle skal skifte ventilasjonsfilter hvert år, anbefales å ha et abonnement på disse filterene.
- Plen og hage
- Beising av balkong
- Maling ved behov
- Rense takrenner for løv o.l

Vi har nå akkurat hatt større vedlikehold og utskiftning av treverk, hver boenhet må da male dette neste år så fort været tillater dette arbeidet.

Vedtak:

Tas til orientering.

8. Snømåking

Snømåking ut fra boliger og skuffing ved søppelskur og postkasser er alles ansvar.

Vedtak:

Tas til orientering.

Protokoll for Sameie Nygårdsskauen 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	29.01.2025
Sekretær	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	29.01.2025
Protokollvitne	Kirsti Marie Løkstad Gundersen (sign.)	29.01.2025
Protokollvitne	Beate Jensen (sign.)	29.01.2025

Nabolagsprofil

Sjampinjongveien 33 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Bausplass Linje 102, 120	7 min 0.6 km
Bråstad stasjon Linje R50	9 min 6.4 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	6 min 3.1 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 5.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

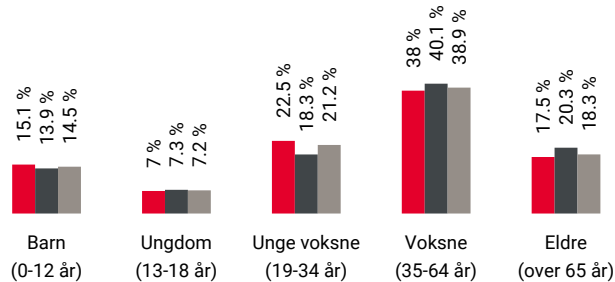
Veldig bra 77/100



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	4 min 0.4 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	8 min 0.7 km
Coop Extra Maxis	8 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



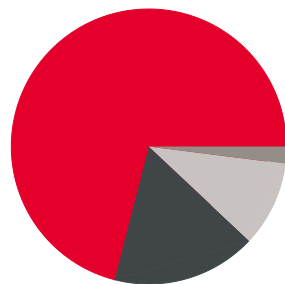
Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

	Bausplass nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	6 min	0.5 km
	Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill	18 min	1.5 km
	Friskis & Sveltis Arendal	9 min	
	Family Sports Club Arendal	10 min	

Boligmasse



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

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

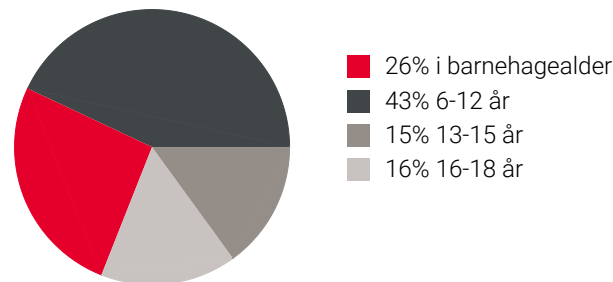
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Maxis Senter	9 min
	Apotek 1 Bjorbekk	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

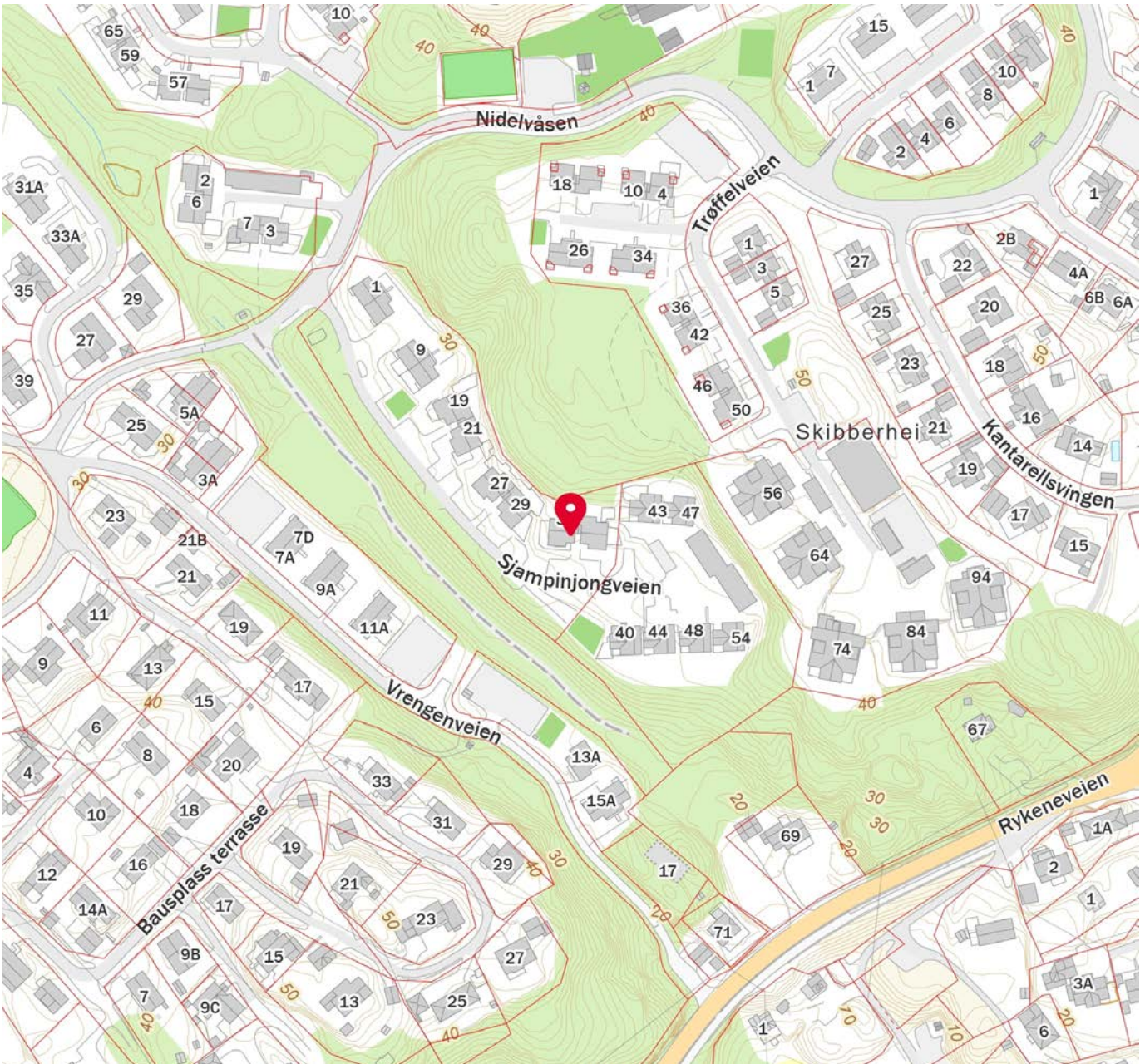
- Rannekleiv/Vrengen
- Arendal
- Norge

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 naboeene 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 bruktbolig. 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: Sjømpinjongveien 33
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