



aktiv.

Langbryggen 17, 4841 ARENDAL

**Arendal sentrum - I hjertet av
"Pollen" - Stor, totalrenovert
byleilighet med nydelig utsikt - 3
soverom - 2 bad**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 500 000,-
Omkostn.: Kr 188 850,-
Total ink omk.: Kr 7 688 850,-
Felleskostn.: Kr 1 480,-
Selger: Langbryggen 17 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1870
BRA-i/BRA Total 151/151 kvm
Tomtstr.: 642.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 501, bnr. 14
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1409250128

Arendal sentrum - I hjertet av "Pollen" - Stor, totalrenovert byleilighet med nydelig utsikt

Unik og attraktiv beliggenhet i hjerte av sentrum med havnebassenget (Pollen) som nærmeste nabo. Kombinasjonen sen kveldssol og flott sjøutsikt er sjelden vare for sentrumsleiligheter i Arendal og her kan man nyte begge deler til fulle. Fra leiligheten har man praktfull utsikt over Langbryggen, Tyholmen og hele "Pollen" med sitt yrende liv spesielt på sommerstid.

Stor, klassisk byleilighet i nydelige omgivelser i hjertet av Pollen og Arendal sentrum. Her har man mulighet til å sikre seg en stor, totalrenovert sentrumsleilighet med praktisk og god planløsning samt takhøyde på over 340 cm som gir en særdeles god romfølelse.

- Over 150 m² nyrenovert leilighet (ikke vært bebodd)
- 3 soverom, 2 bad, eget vaskerom.
- Stor stue- og kjøkkenløsning
- Klassisk bygård i nydelige omgivelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	34
Energiattest	39
Informasjon Arendal kommune	43
Seksjonsbegjæring	58
Vedtekter	72
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA totalt: 151 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 151 m² Vindfang med gang, 3 soverom, walk-in/bod, 2 bad/wc, vaskerom, garderobe, stue, kjøkken med spisestue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

642.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig bestående av bebyggelse, samt bakgård med portrom. Deler av bakgård er felles adkomstareal med Langbryggen 17B.

Beliggenhet

Unik og attraktiv beliggenhet i hjerte av sentrum med havnebassenget (Pollen) som nærmeste nabo. Kombinasjonen sen kveldssol og flott sjøutsikt er sjelden vare for sentrumsleiligheter i Arendal og her kan man nyte begge deler til fulle. Fra leiligheten har man praktfull utsikt over Langbryggen, Tyholmen og hele "Pollen" med sitt yrende liv spesielt på sommerstid.

Området er rolig og uten gjennomgangstrafikk. Rundt Pollen finner man et rikt utvalg av forretninger og restauranter og det er et naturlig samlings- og knutepunkt for gågatene i sentrum. Fra Pollen går Merdø ferga til idylliske Merdø om sommerende. I tillegg har man fast fergeforbindelse til Tromøy og Hisøy fra Tyholmen. Videre utover Langbryggen finner man Eureka byggene med Kunnskapshavna og Barbu området med bl.a. parkanlegg. Forøvrig er Langbryggen og Pollen området opparbeidet med flott parkanlegg med et uttall benker og uterom for opphold og rekreasjon.

Adkomst

Ligger i Arendal sentrum. Via Pollen, følger man Langbryggen til nr.17 like før Grand Gården. Med bil kjører man fra Barbu innover Langbryggen til man ankommer Pollen. Bygget ligger da på høyre hånd. Det er rikelig med parkeringsmuligheter i tilliggende parkeringsanlegg i fjell.

Bebyggelsen

Eldre kombinert bygård med nærings- og boligseksjoner. Bygget består av totalt 9 seksjoner.

Byggemåte

Byggets opprinnelse er antatt å være rundt 1870, men har ikke latt seg dokumentere eksakt. Bygget er ombygget flere ganger på 1900 tallet. Bygningen er oppført i mur. Utvendige fasader mot Langbryggen ble renoveret i 2024. Forøvrig er leiligheten i sin helhet totalrenoveret i 2025 med alt av overflater, bad, kjøkken og elektrisk m.m. Selger vil også foreta utbedringer av fellesareal som inkluderer inngangsparti og trappeadkomst til etasjene.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad/våtrom er totalrenoveret v/Marcussen VVS, Multiflis og SPO bygg.
- Membran er fornyet i forbindelse med totalrenovering.
- Alt av røropplegg er nytt v/Marcussen VVS.
- Fasade er totalrenoveret i 2024.
- Rotter er observert i bakgård. Rentokil har ettersyn.
- El-anlegg er totalrenoveret v/Paulsen Obelko installasjon.
- Fasader er totalrenoveret i 2024 v/SPO bygg m.fl.
- Det har vært observert skjevgkre i fellesareal.

Innhold

Romslig gang med hyggelig inngangsparti fra gatenivå og bred, klassisk trappegang til leiligheten som ligger i 2. etasje.

Dette er en av få klassiske byleiligheter i Arendal med store rom og unik takhøyde på vel 340 cm. Her ligger man perfekt til mot havnebassenget i Pollen og har nydelig utsikt over alt som skjer i indre havn.

Hovedinngang med romslig gang, soverom med bod/walk-in. Hovedsoverom med direkte adgang til eget bad. Gjestebad med wc, eget vaskerom og ytterligere ett soverom. Det er også egen bod og utgang til bakgården.

Standard

Stor, klassisk byleilighet i nydelige omgivelser i hjertet av Pollen og Arendal sentrum. Leiligheten ligger midt i smørøyet på Langbryggen med vestvendt fasade, perfekte

solforhold og en fantastisk utsikt over Arendal indre havn. Her har man mulighet til å sikre seg en stor, totalrenovert sentrumsleilighet med praktisk og innholdsrik planløsning og en takhøyde på over 340 cm som gir en særdeles god romfølelse.

Leiligheten har en stor stue med spisesstue og kjøkkenløsning som begge vender mot "Pollen". Her får man byliv og sol rett inn i stua enten man velger å ha gjester til eget bord, kose seg på en av de mange restaurantene på Langbryggen eller slappe av i parken på Bryggekannten av Langbryggen. Fra de brede vindusforingene kan man nyte et glass i sen kveldssol og ha full oversikt over alt som rører seg i byen.

Leiligheten er totalrenovert i 2025 og har en tidsriktig utforming og meget god standard. Her er gjennomgående bruk av 1 stavs parkettgulv i alle beboelsesrom og alle vegg- og takflater er pusset og malt, med gjennomgående bruk av nøytral, tidsriktig gråfarge. Den unike takhøyden er gjennomgående i nær sagt hele leiligheten. Alle beboelsesrom har varme i gulv for ekstra bokvalitet.

Stue og kjøkken med spise-stue er på vel 50 m² og har stor, helt ny innredning i malt, profilert utførelse fra Strai kjøkken. Her er god skap- og benkeplass, halvøy og integrerte hvitevarer som inkluderer induksjonstopp med Bora løsning, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kombinert kjøll- og fryseskap. Fra spise-plassen har man nydelig utsikt over Pollen og over mot Tyholmen.

Leiligheten har 2 komplette bad, begge med fliser til tak (store 60 x 60 fliser) i grå utførelse, dusjhjørner med glassvegg og mosaikk på gulv. Det er vegghengt toalett og servantinnrening fra Foss Bad. Hovedbadet har direkte adgang fra Master soverom.

I tillegg er det innredet vaskerom med fliser på gulv, utslagsvask, benk og skap.

Leiligheten har ikke vært i bruk etter renovering, har fortsatt "nybolig følelsen" og er ledig for ny eier på kort varsel.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Totalrenovert leilighet, alt av overflater, nye baderom, kjøkken, elektrisk og røropplegg.

Totalrenovert fasade i 2024.

Modernisert/Påkostet år
2025

TV/Internett/Bredbånd

Det er tilgang til fiber i bygget.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i tilliggende p-hus i fjell. Mulighet for leie av fast plass. Forøvrig gateparkering i Arendal sentrum.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er varme i gulv (folie) i alle beboelsesrom samt på bad og vaskerom.

Info strømforbruk

Leiligheten har ikke vært bebodd etter renovering og strømforbruk er derfor ikke oppgitt.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 500 000

Info kommunale avgifter

Eiendommen faktureres kun for eiendomsskatt. Resten faktureres sameiet og fordeles i.h.t. felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 6 456

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 873 078

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 492 311

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

144/1265

Felleskostnader inkluderer

Forsikringspremie, renovasjon, kommunale avgifter og strøm i felelsareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 480

Sameiet

Sameienavn

Langbryggen 17 AS

Organisasjonsnummer

915157645

Om sameiet

Sameiet er under etablering. Felleskostnader er stipulert basert på historiske kostnader og regnskap. Langbryggen 17 AS (selger) har idag den formelle driften av sameiet. Det foreligger brukstillatelse for tiltak som omfatter bruksendring av seksjon 9 (eldre lagerbygg i bakgård) for omdisponering av lagerbygg til etablering av leiligheter m.m. Dette vil kunne påvirke fordeling av sameiets felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ingen restriksjoner mht dyrehold i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Langbryggen 17 AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 501, bruksnummer 14, seksjonsnummer 3 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:

4203/501/14/3:

23.03.1825 - Dokumentnr: 900005 - Erklæring/avtale

Deklarasjon angående vedlikehold av et tak m.v.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1985 - Dokumentnr: 9796 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om adkomstrett gjennom trappeoppgangen.

Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2003 - Dokumentnr: 5922 - Erklæring/avtale

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2020 - Dokumentnr: 2378713 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 144/1265

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet. Eiendommen har vannmåler og betaler vann i.h.t. forbruk.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert område. Eiendommen ligger innenfor sentrumsformål, bevaring kulturmiljø, bevaringsverdig bebyggelse i.h.t. gjeldende kommuneplan. Plan under arbeid for kanal i Arendal. Mer informasjon via link: <https://www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner/reguleringsplaner-under-arbeid/kanal-i-arendal.27555.aspx>

Adgang til utleie

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

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

188 850 (Omkostninger totalt)
199 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
202 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 688 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 699 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 702 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: 1%

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Grunnpakke markedsføring: kr. 18.750,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 3.489,-

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistås av

Leif Christian de Presno

Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

leif.christian.depresno@aktiv.no

Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

08.09.2025















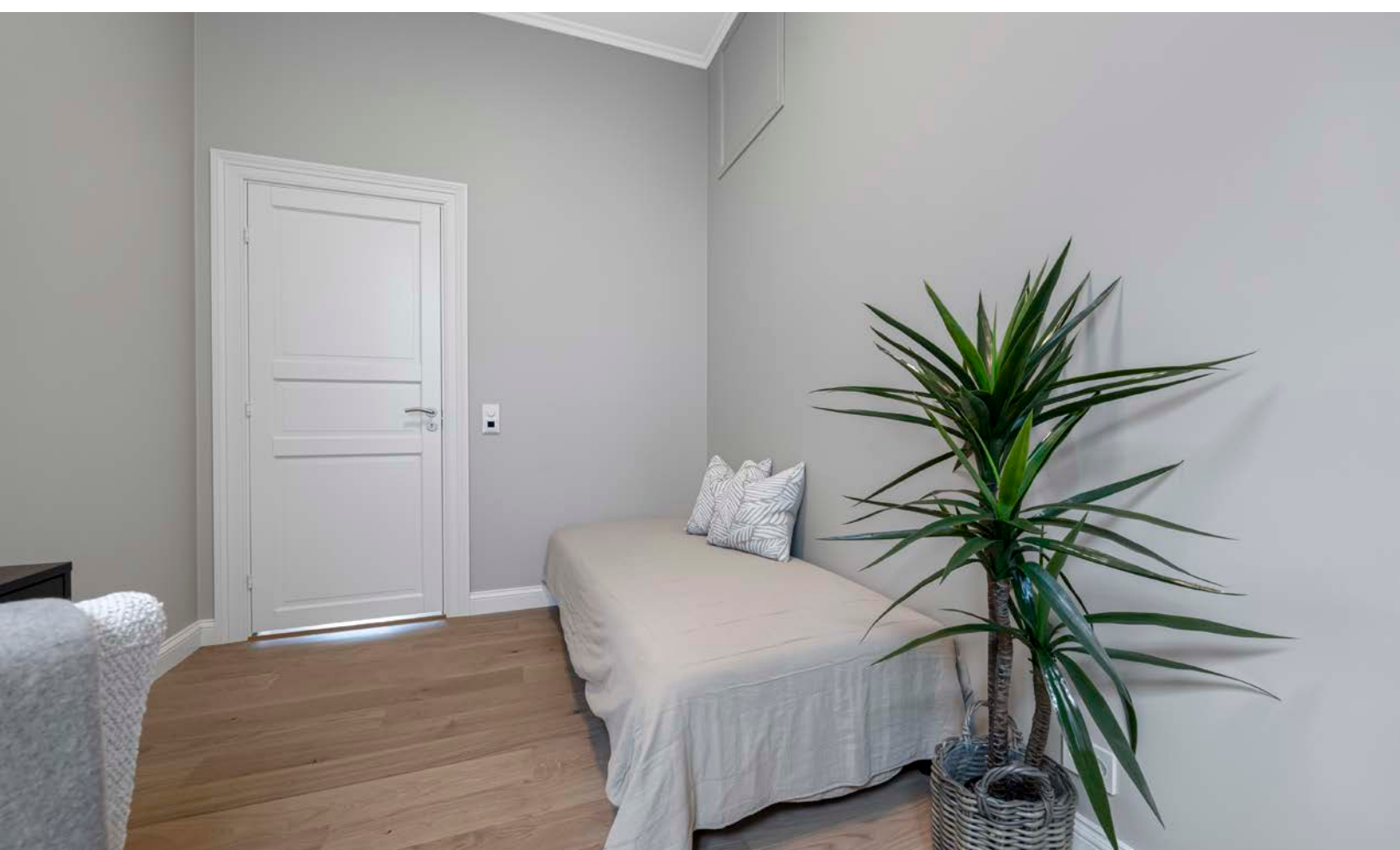




















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250128	
Selger 1 navn	
Frode Venemyr	
Gateadresse	
Langbryggen 17	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4841
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	7134093

Document reference: 1409250128

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrennovert
Arbeid utført av	Marcussen VVS, Multifilis, SPO Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrennovert
-------------	----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt nytt
Arbeid utført av	Marcussen VVS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fasade totalrennovert 2024
-------------	----------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rotter observert i bakgård ved søppel, Rentokil har ettersyn.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrennovert
Arbeid utført av	Paulsen Obelko Installasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250128

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrennovert fasade 2024

Arbeid utført av

SPO Bygg med underleverandører

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gnagere i bakgård ved søppel, Rentokil har ettersyn.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært observert i fellesareal fra tid til annen.

Document reference: 1409250128

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250128

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Venemyr	13191b30caf9485c9aebb1f 47fca33a84f5c8de9	25.06.2025 11:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

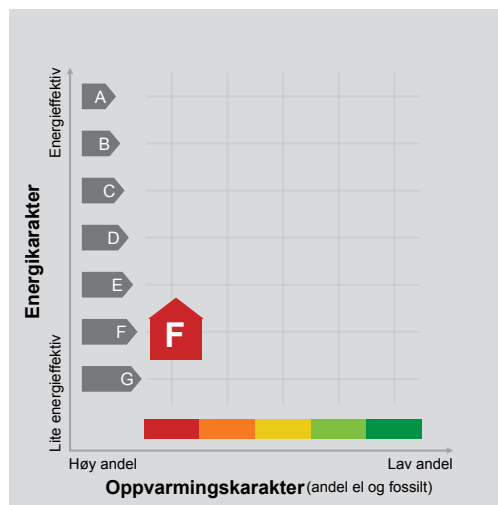
Document reference: 1409250128

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

ENERGIATTEST



Adresse	Langbryggen 17
Postnummer	4841
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166994322
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-141825
Dato	30.06.2025



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

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

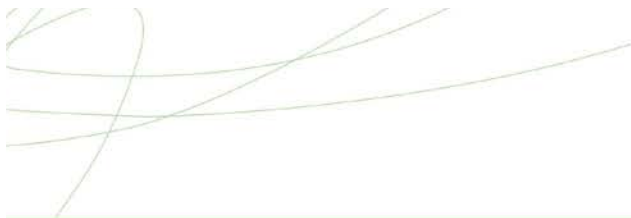
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Montering tetningslister

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1840
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 151
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





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.:	501	Bnr.:	14	Fnr.:		Snr.:	5
Adresse:	Langbryggen 17, 4841 Arendal					Dato:	17.06.25 HT
Beregnet areal:	642,7m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
	Ja	x	Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg			
	Ja	x	Nei	Ferdigmelding VA. Kun på felles vannmåler			

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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



Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler	☒	☐

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 6 456,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 6 456,-

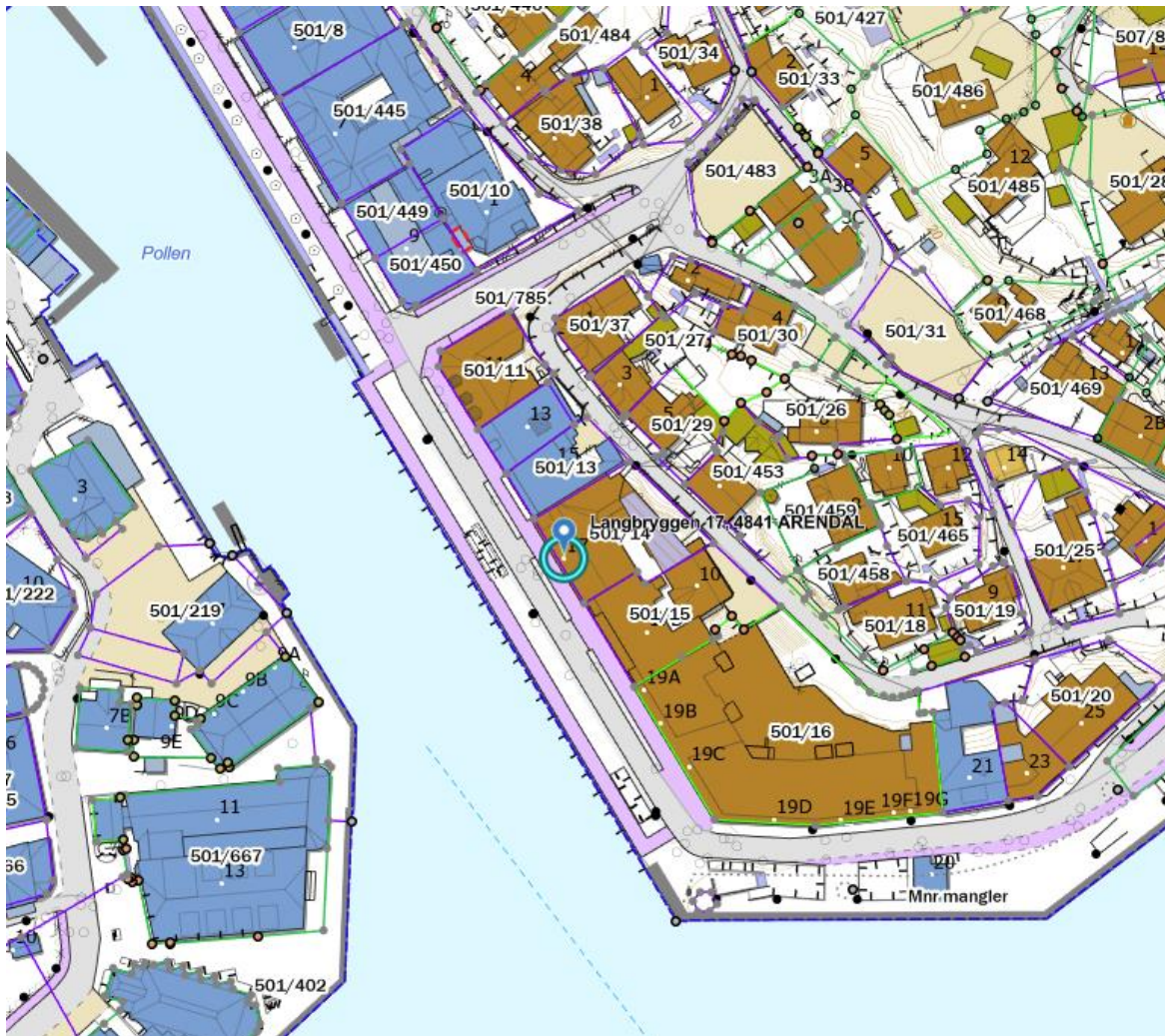
Det blir foreløpig ikke fakturert noe annet enn eiendomsskatt på denne seksjonen.

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

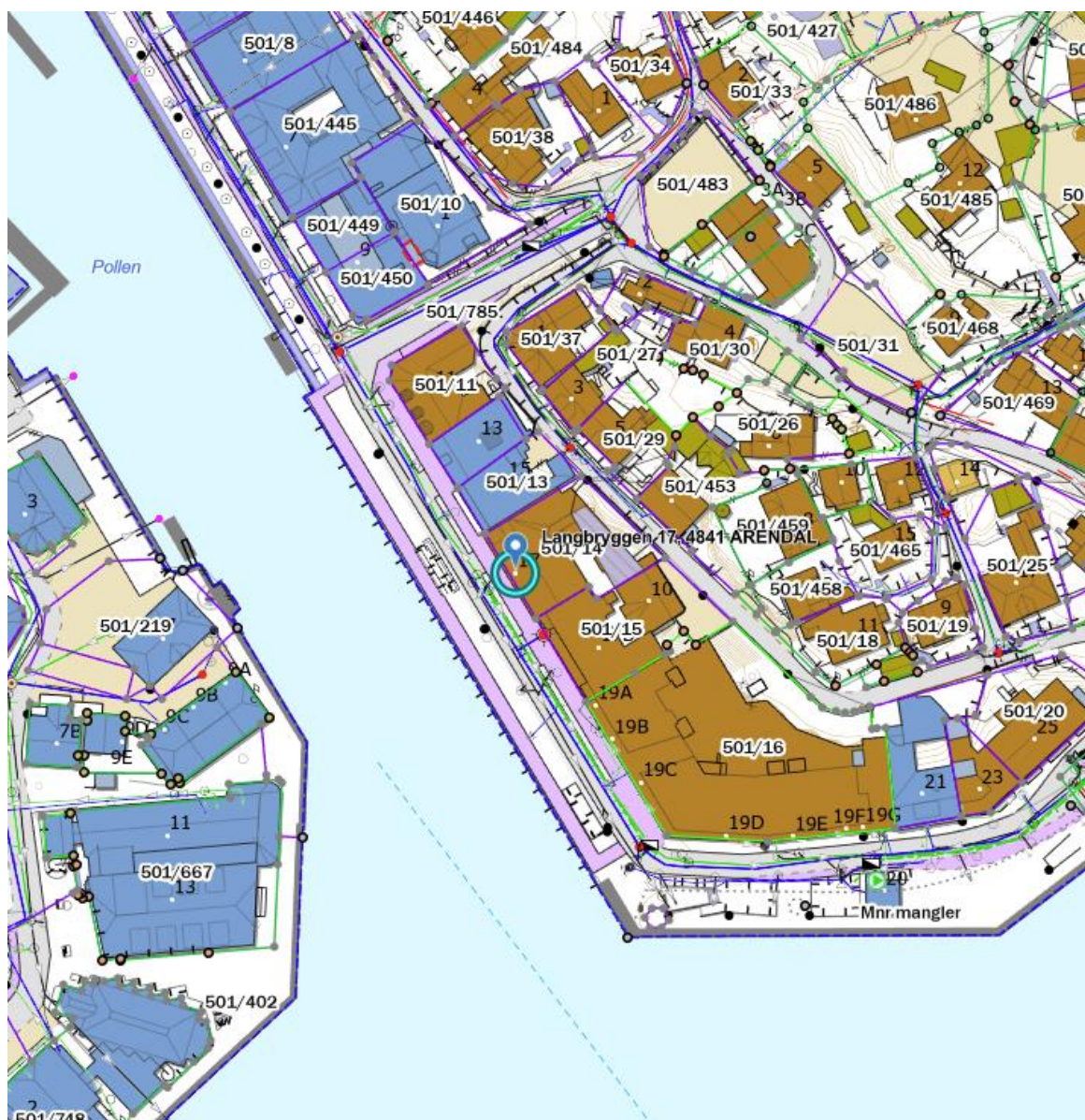
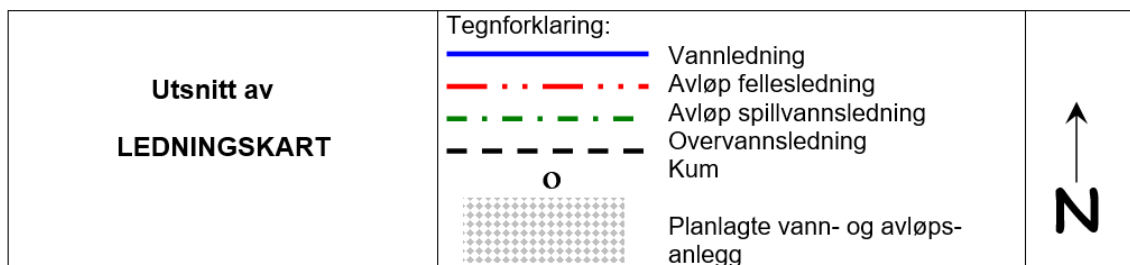
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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

Utsnitt av GRUNNKART	Tegnforklaring — Nøyaktig — Middels nøyaktig — Mindre nøyaktig — Mindre - lite nøyaktig — Unøyaktig	N 
--	---	--

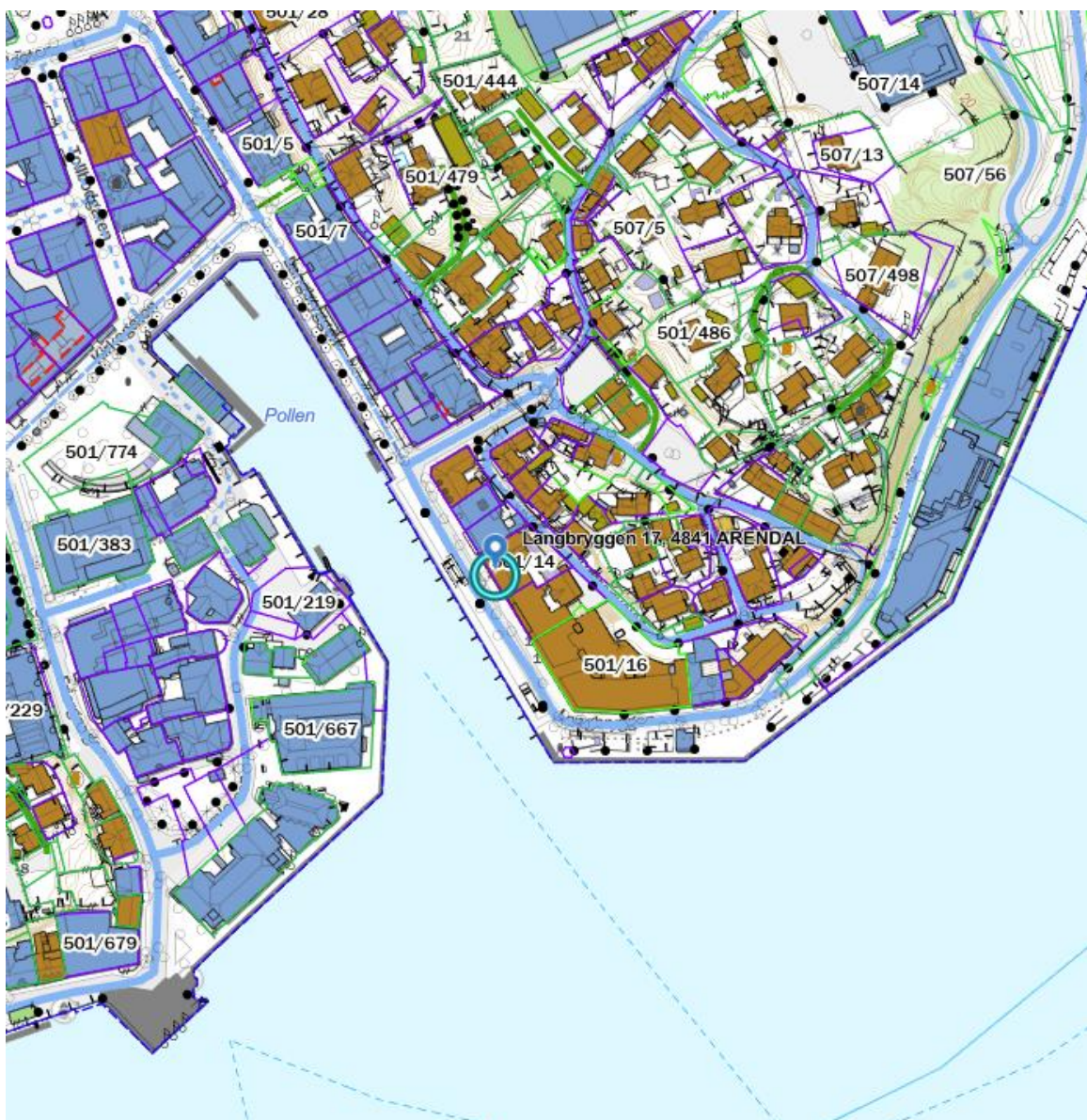


Kartet er ikke målestokkholdig



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring —— Privat veg ---- Privat gang- og sykkelsti/gågate —— Kommunal veg ---- Kommunal gang- og sykkelsti/gågate —— Riks/fylkesveg ---- Fylkets gang- og sykkelsti/gågate —— Skogsbilveg —— E-18 ---- Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N 
--	--	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	501	Bnr.:	14	Fnr.:		Seksj. nr.:	5
Adresse:	Langbryggen 17, 4841 Arendal					Dato:	10.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Sentrumsformål

Kp hensynssone 570; bevaring kulturmiljø. Bevaringsverdig bebyggelse

Registrert i Sefrak-registeret

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan: Uregulert

Planer under arbeid:

NEI

☒ JA

Merknader:

[Kanal i Arendal - Arendal kommune](#)

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**

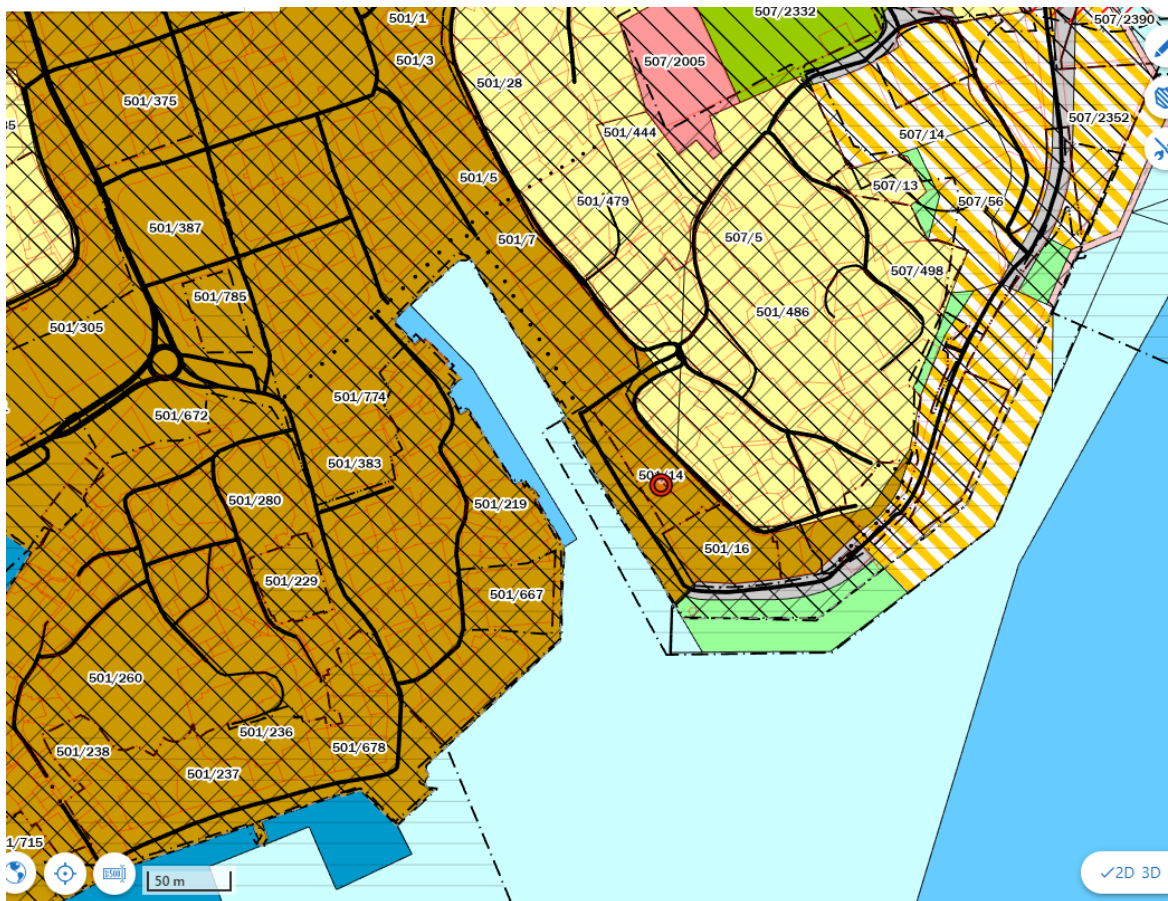


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPU/PUA <i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i>	
--	---

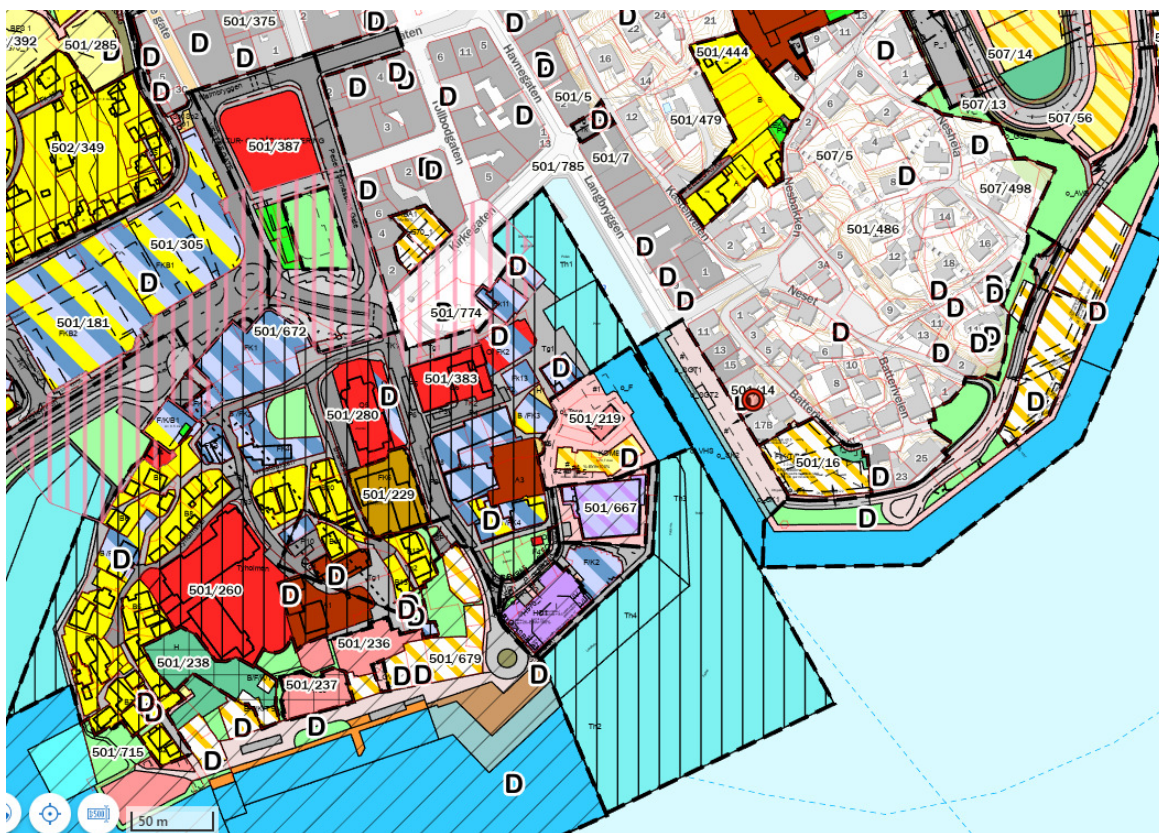


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



ARENDALE KOMMUNE

Byggesak (S)

BRAVE BYGG AS
Storgaten 90
4877 GRIMSTAD

Kontaktperson – Ole Bjørn Lindland

Dato: 20.05.2022
Vår ref: 21/9645-4
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

SVAR PÅ SØKNAD

Tiltakssted: Gnr.501 / Bnr.14 – Langbryggen 17, 4841 Arendal

Tiltakshaver: Langbryggen 17 AS

Søker: Brave Bygg AS

Tiltakstype/-art: Bruksendring/ etablering av leiligheter mm.

Søknadsdokumenter:	Datert:	Mottatt:
Følgelbrev/ Beskrivelse av tiltaket	10.05.21	10.05.21
Søknad om rammetillatelse	19.03.21	10.05.21
Søknad om dispensasjon	-	10.05.21
Opplysninger gitt i nabovarsel/ kvittering	02.03.21	10.05.21
Nabomerknader	10.03.21 m.fl.	10.05.21
Søknad om fravik fra TEK17	10.05.21	10.05.21
Situasjonsplan	20.03.19	10.05.21
Skisse/ tegninger	15.03.19	10.05.21
Bilder/ foto	-	10.05.21
Kommentarer fra søker	28.09.21	28.09.21
Søkers vurdering av nabomerknadene	10.05.21	
Bekreftelse- deler av søknad (parkerings) trekkes	28.09.21	28.09.21
- Erklæring om ansvarsrett fra: - Brave Bygg AS - Tyholmen Arkitektkontor AS - Gjennomføringsplan	10.05.21 07.05.21 10.05.21	10.05.21 10.05.21 10.05.21
Uttalelse/ vedtak fra andre myndigheter: - Agder Fylkeskommune / kulturminnevern - Arendal Kommune – kommunalteknikk (Vei)	23.04.21 20.09.21	10.05.21 -

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Telefon: +47 37 01 30 00
E-post: postmottak@arendal.kommune.no

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel.

Kommunen gir rammetillatelse til tiltaket.

Gebyr:

Det påløper ikke saksbehandlingsgebyr som følge av at kommunen har oversittet behandlingsfristen.

Bakgrunn/ nærmere om tiltaket:

Tiltaket omfatter bruksendring/ etablering av 3 nye leiligheter, en i hver etasje (3,4 og 5. etasje) med balkong og øverste leilighet med takterrasse som vist på tegninger.

Det var også et ønske om å etablere nye parkeringsplasser som vist på situasjonsplan, men dette ble avslått av kommunens veiavdeling i vedtak av 20.09.21 (saksnr.21/15954). Denne delen av tiltaket ble så trukket ut av byggesøknaden.

Dispensasjonssøknad:

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

1. Parkeringsdekning i Sone A.
2. Krav om reguleringsplan

Begrunnelse

1. Det er et krav i utgangspunktet at det skal parkeres i eks. parkeringshus. Det er i dag på batteriveien gateparkering og parkering langs vei hvor biler delvis er ute i veien. Det er ønskelig å bygge et dekke over sjakten som er mellom dagens Batterivei og "Pakkhuset" Dette vil kunne gi ca. 6 p-plasser. Disse plassene vil da ikke stå i veien for bla. snørydding. I samme forbindelse som dekket etableres vil dagens bæring av Batteriveien også kunne forsterkes i samme område. Det er tenkt en plass til hver av leilighetene og resten for salg eller leie til naboer langs Batteriveien. Dette vil rydde opp i trafikk bildet og få mer orden langs veien. Så fordelen er helt klart større enn ulempene da økning i trafikk langs Batteriveien vil være beskjeden kontra fordelen med at det blir parkering til bl.a. eksisterende boliger (som i dag gate parkerer). Ved å parkere i p-hus vil en jo allikevel bringe varer med bil til leiligheten for så å kjøre å parker bilen igjen.

2. Det er et ønske om at eldre bygg gjenbrukes og et ønske om nye rimelige leiligheter i sentrum. Det vil være slik jeg ser det urimelig å kreve reguleringsplan for etablering av 3 leiligheter i eksisterende bygg samtidig som resten av bebyggelsen i omkring liggende nabobygg også er leiligheter. Bruk av samfunnets ressurser på en reguleringsplan sett i forhold til nytten står ikke i stil. Så her er fordelen med å tillatte unntaket fra reguleringsplan mye større enn ulempen.

Nabovarsling:

Tiltaket er nabovarslet. Det er mottatt merknader fra naboer som bla. går på omsøkt parkering. Mer om dette nedenfor.

Ansvarsforhold:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
<i>Brave Bygg AS</i>	<i>SØK/ 1</i>	<i>Ansvarlig søker</i>
<i>Tyholmen Arkitektkontor AS</i>	<i>PRO/ 1</i>	<i>Arkitektur</i>

Uttalelse/ vedtak fra andre myndigheter:

Agder Fylkeskommune – Avd. Kulturminnevern (uttalelse) 23.04.2021:

Viser til telefonsamtale, samt anmodning om forhåndsuttalelse vedrørende fasadeendringer i forbindelse med ombygging av ovennevnte bygning til boligformål. Fylkeskommunens kulturminnevernavdeling uttaler seg på bakgrunn av fasadetegninger og situasjonsplan datert henholdsvis 25.10.2018 og 15.3.2019, mottatt den 17.3.21 og 23.4.21.

Fasadeendringene omfatter etablering av balkonger i åpninger hvor det tidligere har vært lasteluker, samt takterrasse. Balkongen i 2.etasje er tenkt utformet som fransk balkong og vil ikke få funksjon som leilighet. Fylkeskommunens kulturminnevernavdeling vurderer det som positivt at en ønsker å legge til rette for at den eldre bygningsmassen tas i bruk. Bygningen, som er et eldre pakkehus, har en sentral beliggenhet ved Langbryggen og Pollen i Arendal sentrum. Bygningen ligger imidlertid tilbaketrukket i en bakgård og de ønskede endringene vil ikke påvirke noen fasader mot gaten. Vi vurderer at de ønskede fasadeendringene i stor grad ivaretar bygningens opprinnelige uttrykk, hvor blant annet de eldre labankdørene og vindusutformingen bevares. Det er også positivt at døren i 1.etasje er tenkt lik de øvrige dørene, slik at en oppretholder uttrykket av en lagerbygning. Vi vil imidlertid anbefale at balkongene utføres i smijern eller sortmalt stål, fremfor glass, da dette vurderes å være bedre tilpasset den eldre bygningsmassen. Takterrassen vurderes til å ikke være synlig i gatebildet og vi vil derfor ikke motsette oss dette. Denne må imidlertid gis et nøkternt uttrykk som står til den gamle murbygningen. Dette innebærer at rekkverk ikke må utføres i glass, men gis en tradisjonell utforming i form av tett rekkverk i tre eller smijern/sortmalt stål.

Vi vil for øvrig oppfordre sterkt til å ivareta og istandsette eldre bygningsdeler, som vinduer, dører og annen detaljering, fremfor å skifte dem ut. Dette gjelder også eksisterende labankdører i lastelukene. Ofte er eldre bygningsdeler av svært god kvalitet, og ivaretagelse av disse er av stor betydning for bygningens arkitektoniske uttrykk og kulturhistoriske verdi. Dersom noe er nødvendig å skifte ut, er det viktig å erstatte dette med tilsvarende materialer og utforming, slik at bygningens uttrykk blir ivaretatt på en best mulig måte.

Kommentarer fra søker:

«Delen ang. parkering trekkes ut av søknaden slik at avslag på avkjøring ikke blir til hinder for behandling av resten av tiltaket. Parkering vil da gå som egen sak senere.

-Vi vil også utforme rekkverk i tre eller smijern/sortmalt stål iht. uttalelsen fra Agder fylkeskommune

- Vi vil også streke oss langt for å ivareta eldre bygningsdeler om labankdører i lastelukene, vinduer, dører og annen detaljering.»

Andre forhold:

Det er tidligere gitt dispensasjon fra plankrav / tillatelse til fasadeendring og etablering av nye leiligheter i den delen av Langbryggen 17 mot gaten (saksnr.18/1900). Dispensasjonsspørsmålet ble behandlet i kommuneplanutvalget den 13.06.18. Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen ble da innvilget.

Kommunens vurdering:**Arealplanstatus og juridisk grunnlag:**

Den aktuelle eiendommen er uregulert og er omfattet av kommuneplans arealdel, vedtatt av bystyret 24.05.2019 hvor det er avsatt til sentrumsformål med hensynssone kulturmiljø (H570_07 – Kategori 3).

Kommuneplanens bestemmelse pkt.1B fastsetter som utgangspunkt et generelt plankrav (krav om reguleringsplan) før det kan gjennomføres tiltak etter pbl. § 20-1 i bl.a. områder avsatt til eksisterende bebyggelse. Det er gjort enkelte unntak fra dette plankravet under pkt.1C, og aktuelle eiendom/tiltaket må oppfylle disse kriteriene i pkt. C for at plankrav ikke skal gjøres gjeldende:

- Grad av utnyttning for bolig- og fritidsboligformål ikke overskrider 30 % BYA. I beregningen av BYA skal krav til biloppstillingsplasser på terreng medtas med 18 m2 per plass.
- ***Tiltaket ikke medfører etablering av mer enn 1 ny boenhet med utspring i samme eiendom.***
- Tiltaket ikke går ut på å rive byggverk
- Tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l.
- Tiltaket ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon, som for eksempel å bevare fjellknauser og unngår sprenging
- Tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø, eller medfører negative terrengendringer, oppstyking av grønnstruktur og landskap, eller tar areal av stor verdi for barn og unge, eller ligger nærmere Nidelva enn 100 meter
- Tiltaket tilpasses den eksisterende bebyggelsen med hensyn til plassering, form, målestokk, og materialbruk
- Eksisterende teknisk infrastruktur (vei, vann, og avløp) har tilstrekkelig kapasitet eller kan videreutvikles i samsvar med kommunal standard.

Siden det er her tale om etablering av 3 nye boenheter/leiligheter, så gjelder det generelle plankravet og tiltaket er da i behov av dispensasjon fra bestemmelsen (pkt. 1B) i kommuneplanens arealdel.

Det er søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Dispensasjonsspørsmålet:

Etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Av bestemmelsens andre ledd følger det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Etter lovens ordlyd må *begge* vilkårene være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Når det gjelder lovens formålsbestemmelse fremgår det av pbl § 1-1 fjerde ledd at:

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Plankravet er fastsatt med tanke på fremtidig regulering av området. Kommunen kan også gjennom plan sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. I slike miljøer skal tiltak ivareta vern av kulturminner og/eller kulturmiljøet og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes.

Her er det tale om bruksendring til boligformål og noe fasadeendringer i bakgården «pakkhuset». Aktuelle del av bygget blir i dag brukt til lager.

Det er ønske om fortetting i allerede utbygde områder, og at veksten først og fremst skal skje i Sentrum/ sentrumsnære områder.

Det aktuelle bygget ligger sentralt og i nærhet til et bredt servicetilbud (butikker, kafeer mm.) og kort reisevei til de fleste tjenester. Tiltaket medfører ikke endringer av teknisk infrastruktur. Det er også kort avstand til P-hus og Torvet med lekeplass for barn og unge.

Bygningen ligger tilbaketrukket i en bakgård, så omsøkte fasadeendringer vil ikke påvirke fasader mot gaten. Saken har vært på høring hos Kulturminnevernavdelingen ved fylkeskommunen, som vurderer tiltaket til å ikke komme spesielt i konflikt med regionale eller nasjonale kulturminneverninteresser og har ingen innvendinger til at tiltaket kan godkjennes. Søker/ tiltakshaver vil utforme rekkverk i tre eller smijern/sortmalt stål iht. uttalelsen/ anbefaling fra Agder fylkeskommune.

Kommunen kan da etter samlet vurdering ikke se at det omsøkte tiltaket vil kunne tilsidesette de hensyn plankravet i kommuneplanen eller lovens formålsbestemmelse er ment å ivareta. Det er et stykke frem i tid til den planlagte sentrumsplanen vil være klar. Det er enda usikkert når, men en dispensasjon her vil ikke være til hinder for fremtidig regulering av området. En er trygg på at boliger vil bli ønsket velkommen i en fremtidig plan for sentrum. Slik som her, i del av sentrum hvor der ikke er særlig mye støy fra vegtrafikk, bør det overraske om det skulle bli vedtatt en reguleringsplan som ikke åpner for boligformål. At man kan ivareta boligbehov i bygg som ellers kan være vanskelig å fylle med annen hensiktsmessig bruk, må en også se positivt på.

Det er tidligere (i 2018) gitt dispensasjon fra plankrav og tillatelse til nye leiligheter og fasadeendring i den delen av bygget mot Langbryggen.

Ulempene ved omsøkte tiltaket fremstår som beskjedene. Fordelene er helt klare i form av nye leiligheter i sentrum.

Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2, og omsøkte dispensasjon kan innvilges.

Nabomerknad:

Nabomerknadene gjelder hovedsakelig omsøkte p-plasser.

Ettersom parkeringsløsningen ble avslått av kommunens veiavdeling, og etter hvert trukket ut av denne byggesøknaden, går en ikke nærmere inn på vurdering av nabomerknadene.

Søker har også besvart merknadene.

Vann- og avløpstilknytning (VA):

Offentlig VA.

Adkomst/ avkjørsel:

Ingen endringer.

Fravik fra TEK17:

Kommunen har mottatt søknad om fravik fra teknisk forskrift (TEK17). Det er redegjort for de aktuelle fravikene. Det oppfattes til å gjelde krav om heis og krav til bad/ toalett (snusirkel mv.).

Hensynet bak pbl. § 31-2 fjerde ledd er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes i stedet for å forfalle, men da må følgende tre vilkår være oppfylt:

- Det er *uforholdsmessige kostnader* ved å oppfylle dagens tekniske krav
- Bruksendringen er *forsvarlig* for å sikre hensiktsmessig bruk
- Bruksendringen er *nødvendig* for å sikre hensiktsmessig bruk

Kommunen legger til grunn at oppfyllelse av TEK17 her vil medføre betydelige arbeider og kostnader i en størrelsesorden som gjør at vilkåret om uforholdsmessige kostnader anses som oppfylt.

Det er naturlig at det ved ombygging av bygninger i sentrum ikke vil være mulig, eller regningssvarende, å oppgradere til dagens standard på alle punkter. Når det gjelder dette med heis er dette heller ikke et element som går på personsikkerhet, så i dette tilfelle må det kunne fravikes.

Med bakgrunn i søkers redegjørelse mener kommunen at det for tilfellet her er forsvarlig å imøtekomme ønsket om å fravike TEK slik det er søkt om. En bruksendring gjør at man kan oppnå en mer hensiktsmessig bruk av de aktuelle arealer i stedet for at bygningen står til dels ubrukt og forfaller.

Tilpassing/ visuell utforming/uteoppholdsareal mv.:

Kommunen vurderer dette prosjektet til å ikke komme i konflikt med de verdiene som hensynssonen har til hensikt å ivareta.

Forhold til utvalgte naturtyper:

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper etter reglene i naturmangfoldloven.

Kommunen beklager ellers lang saksbehandlingstid.

For Arendal Kommune

Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Ebbe Kjerup Jørgensen
LANGBRYGGEN 17 AS
AGDER FYLKESKOMMUNE
AUST-AGDER RØDE KORS

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet

Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).

Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad
eller postmottak@arendal.kommune.no

Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613144103
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990067422	BRAVE BYGG AS		Storgaten 90, 4877 GRIMSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4203	501	14

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4203	501	14	0	1	133 / 1265	Næringsseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	2	86 / 1265	Næringsseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	3	144 / 1265	Boligseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	4	103 / 1265	Boligseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	5	144 / 1265	Boligseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	6	103 / 1265	Boligseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	7	249 / 1265	Boligseksjon	Nei	Nei
4203	501	14	0	8	64 / 1265	Næringsseksjon	Ja	Nei
4203	501	14	0	9	239 / 1265	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2378713 Tinglyst: 24.04.2020
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Brave Bygg AS	Fødselsnr./Org.nr. 990067422	E-postadresse post@bravebygg.no	
Adresse Storgaten 90	Postnummer 4877	Poststed Grimstad	Telefonnummer 37021499

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 4203	Kommunens navn Arendal	Gårdsnr. 501	Bruksnr. 14	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915157645	Langbryggen 17 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer				Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal			
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.							
N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning							
SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)							
SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	133		13				25				37			49
2	N	86		14				26				38			50
3	B	144		15				27				39			51
4	B	103		16				28				40			52
5	B	144		17				29				41			53
6	B	103		18				30				42			54
7	B	249		19				31				43			55
8	N	64	B	20				32				44			56
9	N	239	B	21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 1265				Nevner = 1265											

Dato 17/2-20	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

17/1-20

Innsenderens underskrift

OU Bjørn



8. Vedlegg som skal følge søknaden		
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene	
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig	
c)	Sameiets vedtekter	
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal	
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon	
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur	
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.	

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato <i>Arendal 17.02.2020</i>	Hjemmelshavers underskrift <i>Preben Sørensen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Preben Sørensen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver Frode Venemyr
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. <i>4203</i>	Kommunens navn <i>Arendal</i>	Gårdsnr. <i>501</i>	Bruksnr. <i>14</i>	Festenr.
Dato <i>6/3-20</i>	Underskrift <i>Ole Egil Andreassen</i>	Stempel  ARENDAL KOMMUNE geodata		

Dato <i>17/1-20</i>	Innsenderens underskrift <i>Ole Egil Andreassen</i>
------------------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer			Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:			1265	Nevner =			1265								

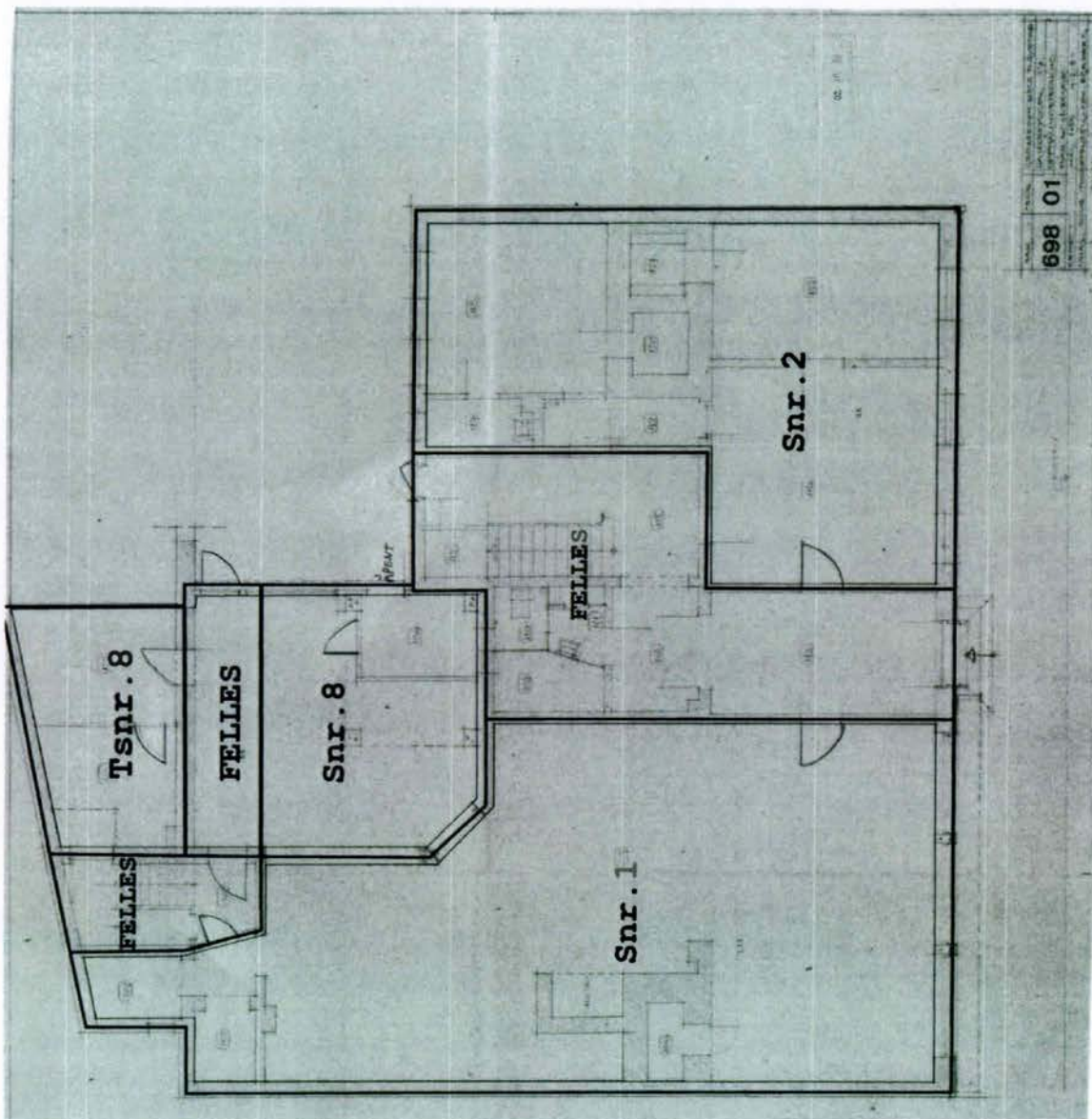
Dato 17/1-20	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Seksjonering Langbryggen 17 Vedlegg 1



 ARENDA KOMMUNE	ARENDA SKART		
	Dato: 05.02.2020 Sign:		
			Målestokk: 1: 250

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

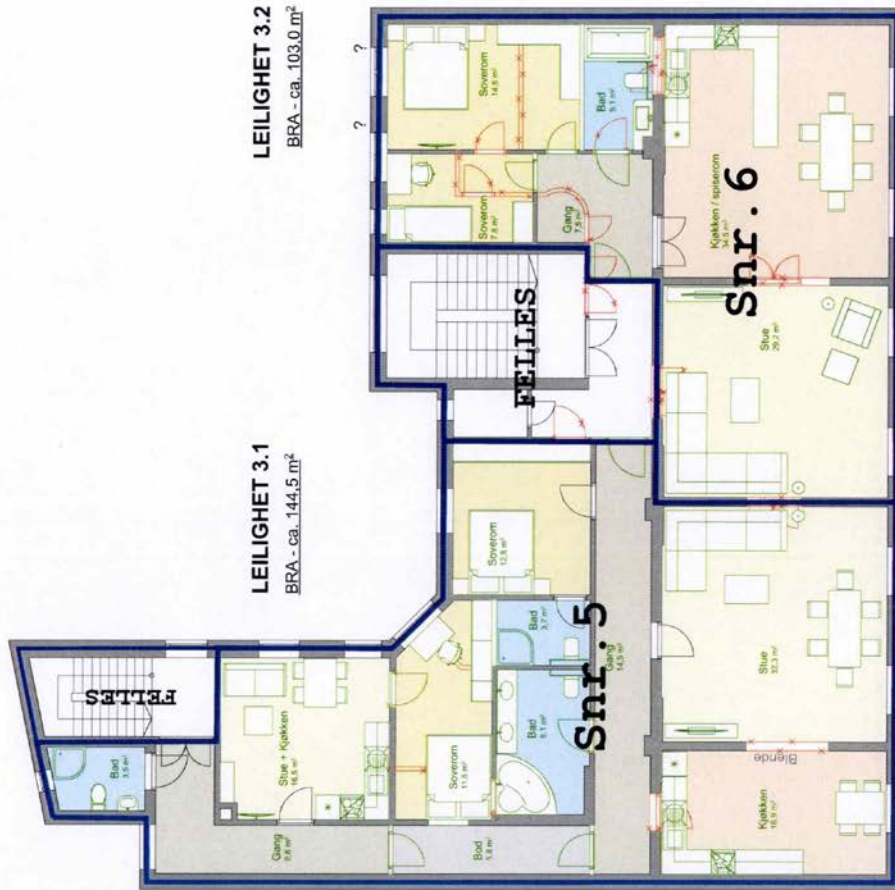


Seksjoner 17 vedlegg 2



Seksjonering Langbryggen 17, vedlegg 4

Finlvnr: 1350019339 - Langbryggen 17 AS 04



Eksisterende leilighet
seksjoneres og deles til to
leiligheter. Eksisterende
bærevegger beholdes.
Endringer er markert med rødt i
plantegningen.

Langbryggen 17 AS

Fasadeendring, påbygg og seksjonering

A20-2

Plan 3. Etasje

Skisseprosjekt

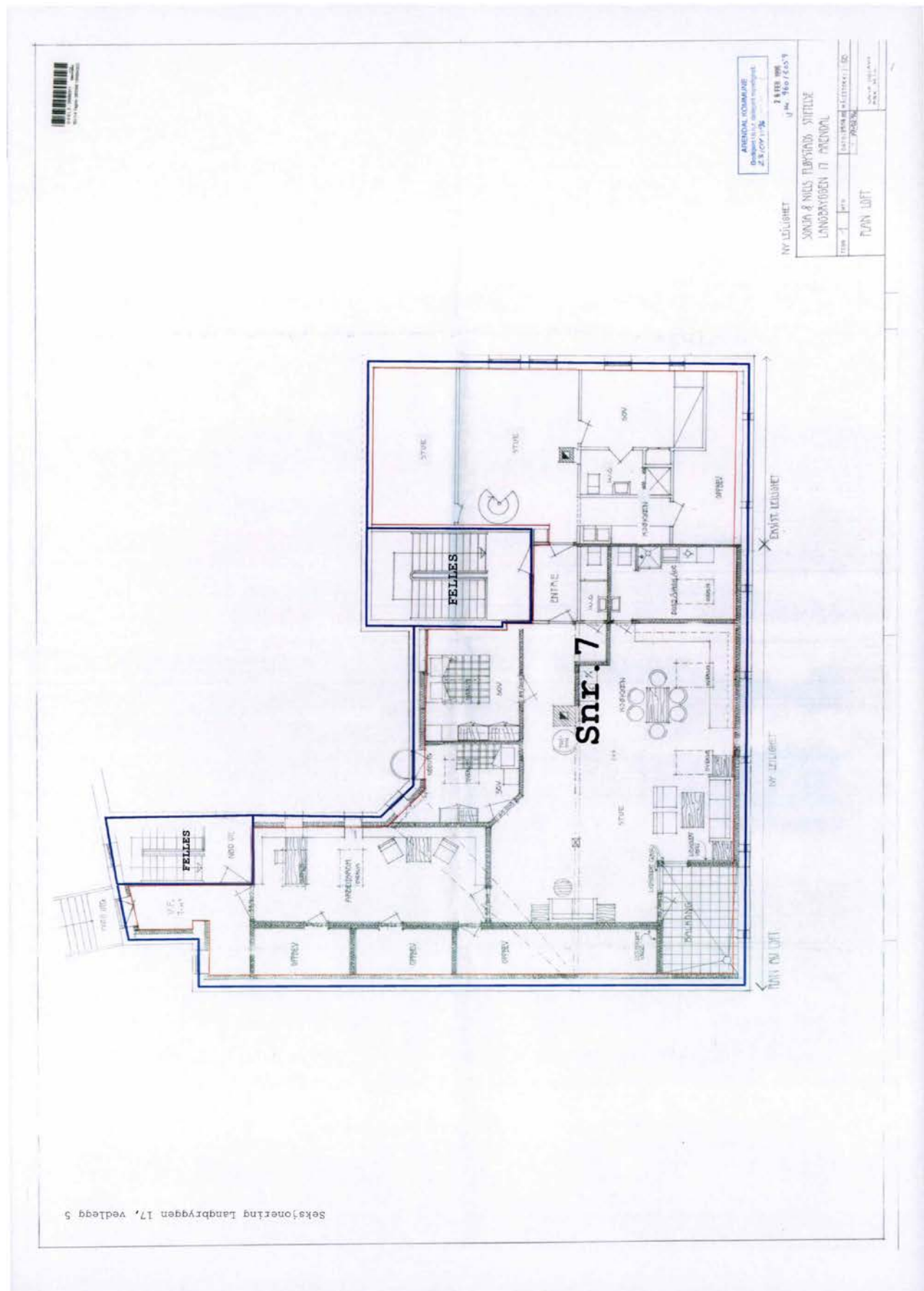
gøttskriftnummer: 501 / 14

prosjektnummer: 1350019339

dato: 18.02.2018.

målestokk: 1:100 A3

RAMBOLL





Seksjonering Langbryggen 17 vedlegg 6

bravebygg Postboks 1892 Stoa, 4858 Arendal Tlf.: 37 02 14 99 www.bravebygg.no	Prosjekt <i>Langbryggen 17</i>	Side <i>1/4</i>
	Sak <i>"Pakketuset" 1. etg</i>	Dato sign. <i>3/2-20</i>

1:75

www.bravebygg.no

Seksjonering Langbryggen 17 vedlegg 7

bravebygg Postboks 1892 Stoa, 4858 Arendal Tlf.: 37 02 14 99 www.bravebygg.no	Prosjekt	Langbryggen 17	Side	2/4
	Sak	" Pakkhuset " 2 etg	Dato sign.	3/2-20

1:100

Tsnr. 9

FELLES

www.balansfyrhelse.no



Seksjonering Langbryggen 17 vedlegg 8

bravebygg Postboks 1892 Stoa, 4858 Arendal Tlf.: 37 02 14 99 www.bravebygg.no	Prosjekt <i>Langbryggen 17</i>	Side <i>3/4</i>
	Sak <i>"Pakkehuset" 3 etg.</i>	Dato sign. <i>3/1-20</i>

1:100

FELLES

Tsnr. 9

TRAPP

www.kartverket.no



Seksjonering Langbryggen 17 vedlegg 9

bravebygg Postboks 1892 Stoa, 4858 Arendal Tlf.: 37 02 14 99 www.bravebygg.no	Prosjekt	Langbryggen 17	Side	4/4
	Sak	"Pakthuset" Loft	Dato sign.	3/2-20

Bod
Tsnr. 9

Trapp
FELLES

Tsnr. 9

www.bitalensryd.no

VEDTEKTER

for

Langbryggen 17A,
(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Langbryggen 17A. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 5 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 501, bnr. 14 i Arendal kommune.

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

- bod
- annet

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

Seksjon nr. 9 er planlagt reseksjonert til 4 enheter. Brøken vil også bli endret. Øvrige seksjonseiere plikter å samtykke til dette. Kostnader som gjelder reseksjoneringen dekkes av seksjon 9.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3-1 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 0 parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

(3) *Følgende felleskostnader skal kun dekkes av snr.9:*

- *kostnader til drift og vedlikehold av trappehus mot batteriveien som også Langbryggen 17B bruker.*

5-2 Betaling av felleskostnader

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal minimum 2 medlemmer og kan ha varamedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Nabolagsprofil

Langbryggen 17 - Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Arendal bussterminal	5 min
Totalt 20 ulike linjer	
0.4 km	
Arendal stasjon	11 min
Linje F5, R50	
0.9 km	
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.)	8 min
185 elever, 15 klasser	
0.7 km	
Stinta skole (1-10 kl.)	14 min
544 elever, 31 klasser	
1.1 km	
Birkenlund skole (1-10 kl.)	5 min
406 elever, 23 klasser	
2.6 km	
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)	6 min
173 elever, 13 klasser	
2.7 km	
Arendal videregående skole	8 min
880 elever, 30 klasser	
0.6 km	
Arendal vgs - Mølleheia	8 min

Ladepunkt for el-bil

Torvet P-hus, Arendal	5 min
Pollen P-hus AS	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

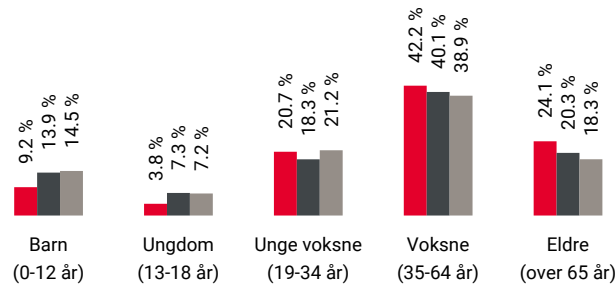
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholmen barnehage (1-5 år)	8 min
39 barn	
0.7 km	
St Franciskus barnehage (0-5 år)	8 min
27 barn	
0.7 km	
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år)	14 min
50 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	5 min
Spær Arendal Sentrum	7 min



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 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 80/100

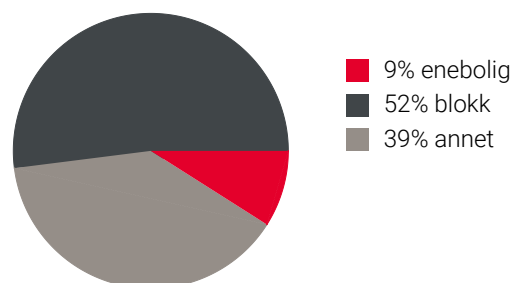
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 79/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 75/100

Sport

-  Granehallen 4 min 
Aktivitetshall 0.3 km
-  Skytebanen - kunstgressbane 5 min 
Fotball 0.3 km
-  MOVA Arendal Sentrum 6 min 
-  Medvind Trening 8 min 

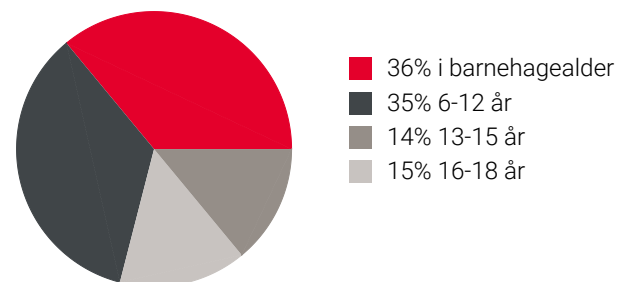
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 7 min 
-  Boots apotek Arendal 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

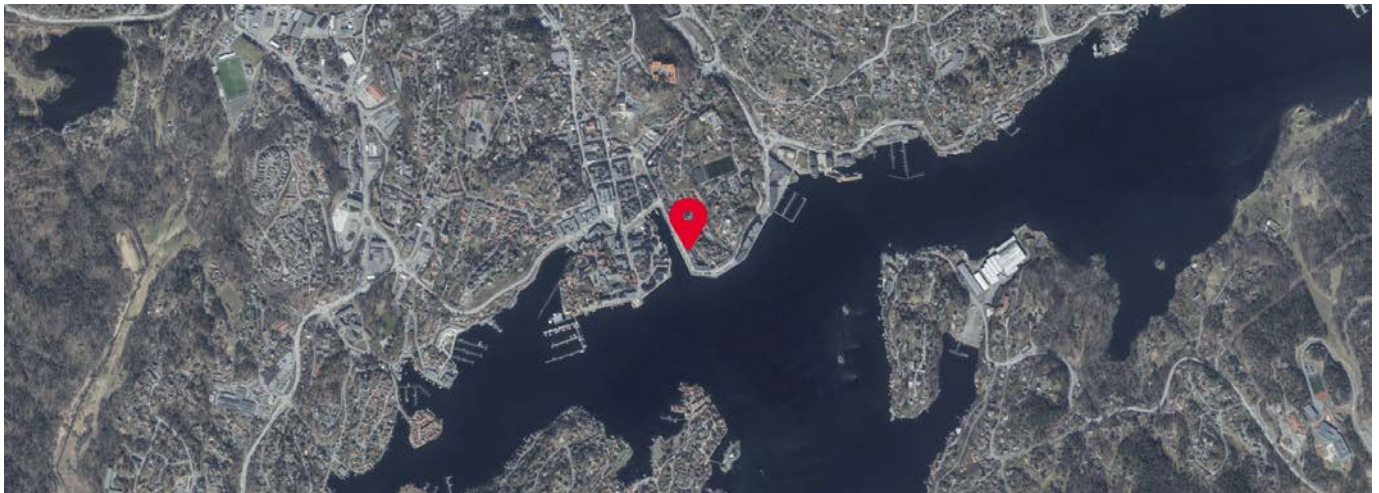


0% 65%

-  Arendal sentrum
-  Arendal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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: Langbryggen 17
4841 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre