





Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-

Omkostn.: Kr 86 100,-

Total ink omk.: Kr 3 476 100,-

Felleskostn.: Kr 2 003,-

Selger: Carina Teresa
Tange-Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2019

BRA-i/BRA Total 104/108 kvm

Tomtstr.: 2993.4 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 436, bnr. 816

Snr. 3

Oppdragsnr.: 1409250077

Nidelvåsen - Meget pen leilighet over to plan med 3 soverom, utvidet balkong og sen kveldssol.

Lettstelt men samtidig romslig leilighet i etterspurt boligområde på Nidelvåsen. Her bor man komfortabelt med kort vei til butikk, barnehage og flotte turområder.

Leiligheten går over to plan og kan med sine 3 soverom og bad/wc i hver etasje fint huse en liten/mellomstor familie. Balkong på vestsiden er utvidet slik at man har god plass til utemøblement. Her sitter man usjenert og solrikt til.

Moderne og fine materialvalg som går igjen i begge etasjer.

Denne bør sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	48
Energiattest	83
Nabolagsprofil	105
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 108 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 m² Hall med trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom

BRA-e: 4 m² Sportsbod

3. etasje

BRA-i: 41 m² Gang med trapp, 3 soverom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

24 m²

Tomtetype

Eiet av sameiet

Tomtestørrelse

2993.4 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i 4 mannsbolig på solrik tomt. 2 balkonger slik at man har anledning til å flytte seg med solen. Ved inngangsparti har man sol fra morgen/formiddag og på vestvendt balkong har man sol på dag/kveldstid.

Beliggenhet

Boligen ligger på Nidelvåsens siste byggetrinn og har med dette en av de bedre beliggenhetene i området. Boligen har sol fra morgen til kveld, og en høy og fri beliggenhet med utsyn over området. Det er gangvei til matbutikk, frisør, treningsstudio, baker, barnehage samt flotte turløyper.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør vestover mot Bjorbekk/Rykene. Følg Rykeneveien ta til høyre opp mot Nidelvåsen. Kjør opp bakken og fortsett rett frem helt til toppen av bakken, ta så til høyre etter eneboliger på høyre side og følg veien rett frem. Firemannsboligen ligger på venstre hånd og leiligheten er merket med til salgsplakat fra Aktiv og det blir skiltet ved fellesvisning. Velkommen!

Bebyggelsen

Seksjonert firemannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Nidelvåsen barnehage og Alvehetta FUS.

Offentlig kommunikasjon

5 minutters gangavstand til busstopp.

Bygningssakkyndig

Kenneth Bjørnholm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er tekking av betongtakstein som er lektet opp over undertak. Lufting i gesimsen. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Heldekkende pipebeslag i belagt metall. Stigetrinn for feier og snøfanger i belagt metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har en miks av stående og liggende luftet malt bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu i soverom på loft i PVC. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt boddør. Balkong og rekkverk tre med adkomst fra stue/kjøkken. Under terrassebord er det lagt metallbeslag for å redusere drypp under nedbørsvær. Etasjeskiller av trebjelkelag. Forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat på vegg i bod. Ventilasjonens ren av kanaler i 2025, filter er skiftet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Opplysninger gitt av eier:

Etablert balkong med adkomst fra stue/kjøkken i 2021. Dalen Bygg og Anlegg. Faktura kan fremvises.

Montert diverse garderobeløsninger i 2024. Egeninnsats.

Ventilasjonsrens i 2025. Ren Ventilasjon AS. Faktura kan fremvises.

Det er lagt nye terrassebord og skiftet beslag under bord på balkong på grunn av drypp i nedbørsperioder.

Kjente feil og mangler: Det er gjort tiltak mot drypp og utettheter i beslag på balkong. Arbeid er utført med bistand fra bekjente. Det er ikke garanti på arbeidet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekker litt i enden under terrassen, utbedring utføres av faglærte.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Diskutert ladestasjon til elbiler. Sameiet innhenter tilbud. Estimert kostnad ca 15 000 kr pr boenhet dersom det blir vedtatt.

Innhold

Leilighetens hovedplan ligger i 2.etg.

2.etg: Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom. Sportsbod.

Loft: Gang med trapp, 3 soverom, toalettrom.

Standard

Gjennomgående lys og pen leilighet med god planløsning.

Romslig hall med skyvedørsgarderober og 60x60 fliser på gulv. Åpning mot stue er gjort noe bredere for å skape et mer luftig inntrykk samtidig som man har beholdt skillet mellom rommene. Til høyre fra hallen har man bad/wc med fliser på gulv og vegg, bred servant i hvit utførelse og stort speil med innfelt belysning. Skyvedører til vaskeromsnisje hvor vvs bereder, vaskemaskin og tørketrommel har sin plass. Stuen holder god størrelse og mye av grunnen er at man har latt være å innrede soverom i stuen som opprinnelige byggetegninger gir anledning til. Her har man nå rikelig med plass til sofakrok, stort spisebord uten at det går på bekostning av plassen. Sentrert mellom kjøkken og stue har man effektiv vedovn som sørger for rimelig fyring vinterstid. Balkongdør ut til stor utvidet balkong hvor man sitter usjenert og i le. På denne balkongen har man upåklagelige solforhold. Kjøkkenet er også tegnet om og fremstår nå mer arealeffektivt og bedre utnyttet enn standardløsning. Ekstra skap og skuffeseksjoner samt vinkel med innredning gir godt med lagring og arbeidsrom.

Fra hallen går man opp trappen til loftsetasjen. Her har man utnyttet plassen maksimalt og skapt et lite hjemmekontor i trappegangen. 2 soverom på venstre hånd som er tilnærmet like i størrelse. Det ene soverommet har luke i knevegg for lagring av mindre ting. Det er montert solskjerming på begge rom. Hovedsoverom har takvindu med solskjerming og garderobenisje hvor det er godt med plass i innredningen.

Toalettrom i etasjen med servantinnredning og speil av samme type som badet på hovedplan.

Fra balkongen ved inngangsparti har man dør til praktisk sportsbod.

Velkommen!

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik: Det er flere hull fluenetting i luftespalte i gesims.

Tiltak: Hull i netting må utbedres for å redusere risiko for insekter og fugler i luftesjikt i takkonstruksjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i sameiets felleskostnader.

Parkering

Parkering til hver leilighet i tillegg til gjesteparkering.

Solforhold

Meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004352192

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

Strøm og ved.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 12 365

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg og kommer på egen faktura fra Agder Renovasjon IKS.

Eiendomsskatt

Kr 6 199

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 995 756

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 983 022

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

3/30

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, brøyting, forretningsførsel, byggforsikring og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 003

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnebærsvingen 18-22

Organisasjonsnummer

926275496

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

Regnskap, budsjett og andre relevante dokumenter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vedteker følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggerlag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 436, bruksnummer 816, 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:

4203/436/816/3:

27.08.2015 - Dokumentnr: 777478 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til å legge høyspent jordkabel.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 777537 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til oppsetting av nettstasjon nr. 18.1205.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2015 - Dokumentnr: 777587 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Rett til oppsetting av nettstasjon nr. 18.1206.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2015 - Dokumentnr: 941594 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:816

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2019 - Dokumentnr: 1060957 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 3/30

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 vedlagt salgsoppgaven.

Reguleringsplan:

Arealplanid: 09062012-25

Plannavn: Nidelvåsen byggetrinn 5

Vedtatt i kraft: 27.03.20214

Formål: Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse, Parkering

Se kartutsnitt i figur 1.2 vedlagt salgsoppgaven.

Planer under arbeid: Nei

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (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))

86 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 487 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 800 (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 86 100

Betalingsbetingelser

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

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Megleropplysninger fra Arendal kommune
Arealplanstatus
Matrikkelbrev
Reguleringsbestemmelser
Energimerking
Budskjema

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: Kr. 50 000,-
Tilrettelegging: Kr. 10900,-
Markedsføringspakke: Kr. 18750,-
Utskrifter og elektroniske signaturer: Kr. 4389
Oppgjørsvederlag: Kr. 6950,-
Garantipremie: Kr. 3800,-
Eierskiftegebyr og opplysninger fra ABBL bekostes av selger.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato
05.05.2025

























2. Etasje



Loft



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Bjørnebærsvingen 22 C, 4824 BJORBEKK
 ARENDAL kommune
 gnr. 436, bnr. 816, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 20322-1199

Referansenummer: NG1621

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth bjørnholm



Norsk takst

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



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

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

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

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott leilighet med stor balkong oppført i 2019 i tre over 2 etasjer i 4-mannsbolig i sameie beliggende på Nidelvåsen på Bjorbekk i Arendal kommune. Leilighet fremstår med god planløsning og lite aldersslitasje. Parkering på felles tomt.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

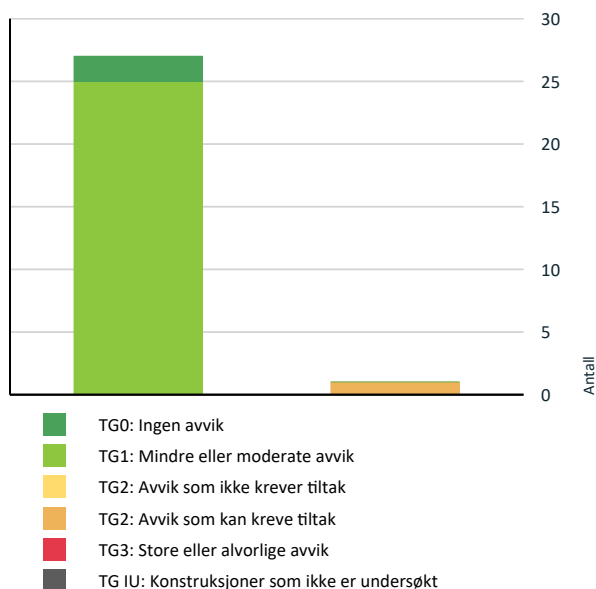
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggetegninger:

- Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av Kenneth Bjørnholm, Bjørnholm Takst AS, kvalitetsikres av Ørjan Hansen, Bygningssakkyndig AS.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Etablert balkong med adkomst fra stue/kjøkken i 2021. Dalen Bygg og Anlegg. Faktura kan fremvises.
- Montert diverse garderobeløsninger i 2024. Egeninnsats.
- Ventilasjonrens i 2025. Ren Ventilasjon AS. Faktura kan fremvises.
- Det er lagt nye terrassebord og skiftet beslag under bord på balkong på grunn av drypp i nedbørperioder.

Kjente feil og mangler:

- Det er gjort tiltak mot drypp og utettheter i beslag på balkong. Arbeid er utført med bistand fra bekjente. Det er ikke garanti på arbeidet.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er tekking av betongtakstein som er lektet opp over undertak. Lufting i gesimsen.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Heldekkende pipebeslag i belagt metall. Stigetrinn for feier og snøfanger i belagt metall.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har en miks av stående og liggende luftet malt bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere hull fluenetting i luftespalte i gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Hull i netting må utbedres for å redusere risiko for insekter og fugler i luftesjikt i takkonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Takvindu i soverom på loft i PVC.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt boddør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og rekkverk tre med adkomst fra stue/kjøkken. Under terrassebord er det lagt metallbeslag for å redusere drypp under nedbørsvær.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt rekkverk og trapp i tre.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom har flis på gulv med elektriske varmekabler i mursåle. Det er fliser på vegg. Det er malte plater i tak. Det er baderomsinnredning med nedsenket servant. Det er dusjvegger i glass i dusjsone med nedsenket gulv. Det er vegghengt klosett. Det er nisje med skyvedører med opplegg for vaskemaskin. Det er hjelpesluk under varmtvannstank i nisje. Det er ventilering fra balansert ventilasjons i bolig og spalte for tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm pluss 15 mm oppkant mot terskel som forutsettes tett bak metallist. Det er lokalt fall i dusjsone og noe fall til hjelpesluk i nisje. Eller er gulv relativt flatt i rom.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Skyvedører foran nisje i rom med vaskemaskin og varmtvannstank.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Spalte for tilluft under dør.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er på grunn av alder og tilstand ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende konstruksjon på grunn av alder på våtrom. Det er ikke funnet unormale fuktverdier ved bruk av fuktindikator Protimeter MMS3, eller andre indikasjoner ved visuelle vurderinger i tilstøtende rom.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom på loft. Det er laminat på gulv. Det er malte plater på vegg. Det er malte plater i himling. Det er gulvklosett. Det er servant. Det er avtrekk via ventil i tak via balansert ventilasjonsanlegg i bolig. Det er spalte for tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap med kursliste på bad/vaskerom. Stoppekran og vannmåler i samme rom.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat på vegg i bod. Ventilasjonsrenn av kanaler i 2025, filter er skiftet.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400 volts elektrisk anlegg med 15 stk automatsikringer i sikringsskap på vegg i sportsbod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ligger i sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generelt grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Seriekoblede brannmeldere i tak i sportsbod, stue/kjøkken, hall med trapp og gang med trapp på loft. 6 kg brannslukningsapparat ved trapp i hall.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

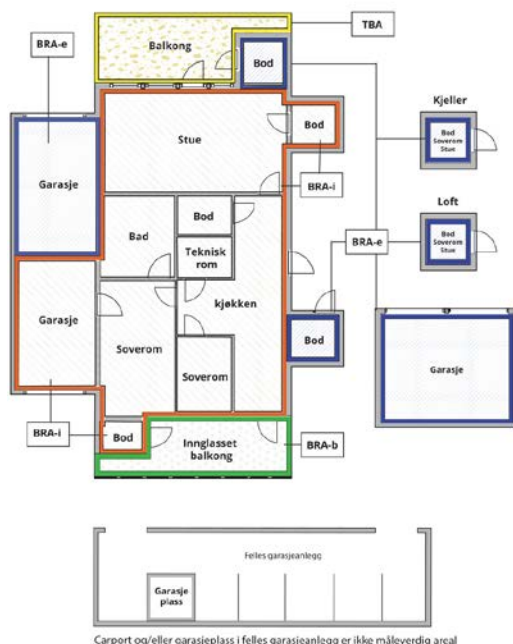
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	63	4		67	24		67
Loft	41			41		8	49
SUM	104	4			24	8	116
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom	Sportsbod	
Loft	Gang med trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Kommentar

TBA åpent areal i 2 etasje er balkong med adkomst fra stue/kjøkken og balkong ved inngang.
Gulv med lav himlingshøyde er gulv ut mot knevegg på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger:

- Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkstjenester:

- Etablert balkong med adkomst fra stue/kjøkken i 2021. Dalen Bygg og Anlegg. Faktura kan fremvises.
- Ventilasjonrens i 2025. Ren Ventilasjon AS. Faktura kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-rom er utvendig sportsbod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Carina Teresa Tangen-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	816		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnebærsvingen 22 C

Hjemmelshaver

Tange-Johansen Carina Teresa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4-mannsbolig i sameie beliggende på Nidelvåsen på Bjorbekk i Arendal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 367 800	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG1621>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250077	
Selger 1 navn	
Carina Teresa Tange-Johansen	
Gateadresse	
Bjørnebærsvingen 22C	
Poststed	Postnr
BJORBEKK	4824
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	SP0004352192

Document reference: 1409250077

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

Initialer selger: CTT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Document reference: 1409250077

- 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
- Beskrivelse

Diskutert ladestasjon til elbiler. Sameiet innhenter tilbud. Estimert kostnad ca 15 000 kr pr boenhet dersom det blir vedtatt.
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250077

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1409250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Tange Johansen	43b3c7e098f7052afb3def2 2e62a34db57d95ab7	28.04.2025 19:47:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409250077

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



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	816	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Bjørnebærsvingen 22 C, 4824 Bjorbekk					Dato:	23.04.2025 EM
Beregnet areal:	2993,4m ²						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	2019						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikelrapport

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. 18 564,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 6 199,-

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.

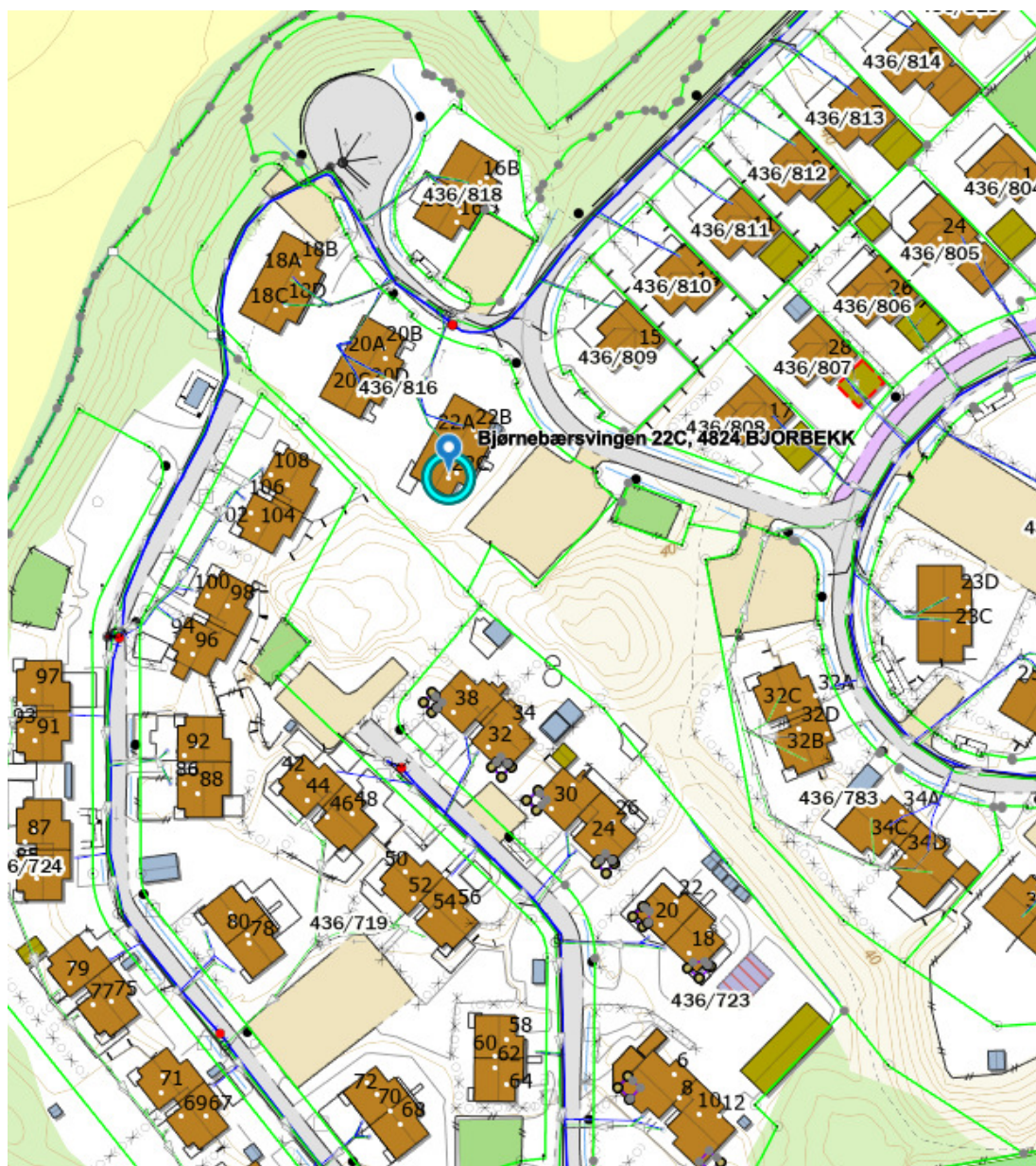
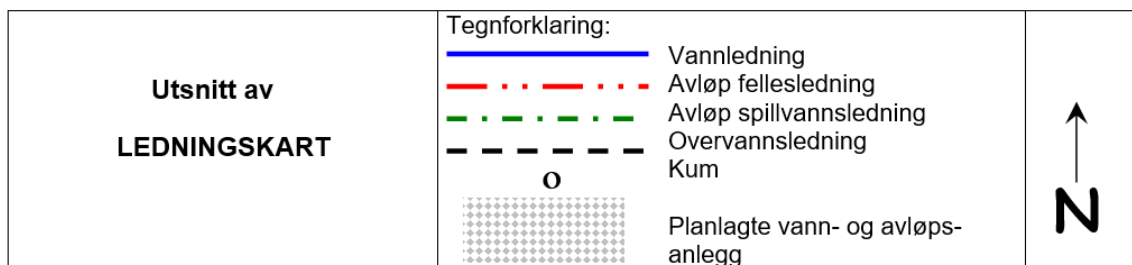
Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

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.:	436	Bnr.:	816	Fnr.:		Seksj. nr.:	3
Adresse:	Bjørnebærsvingen 22C, 4824 Bjorbekk					Dato:	15.04.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-25	Nidelvåsen byggetrinn 5 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.03.2014

Formål:
Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse Parkering <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

Planer under arbeid:	☒ x	NEI	☐ JA
-----------------------------	---------------------------------------	-----	-----------------------------

Merknader:

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

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

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

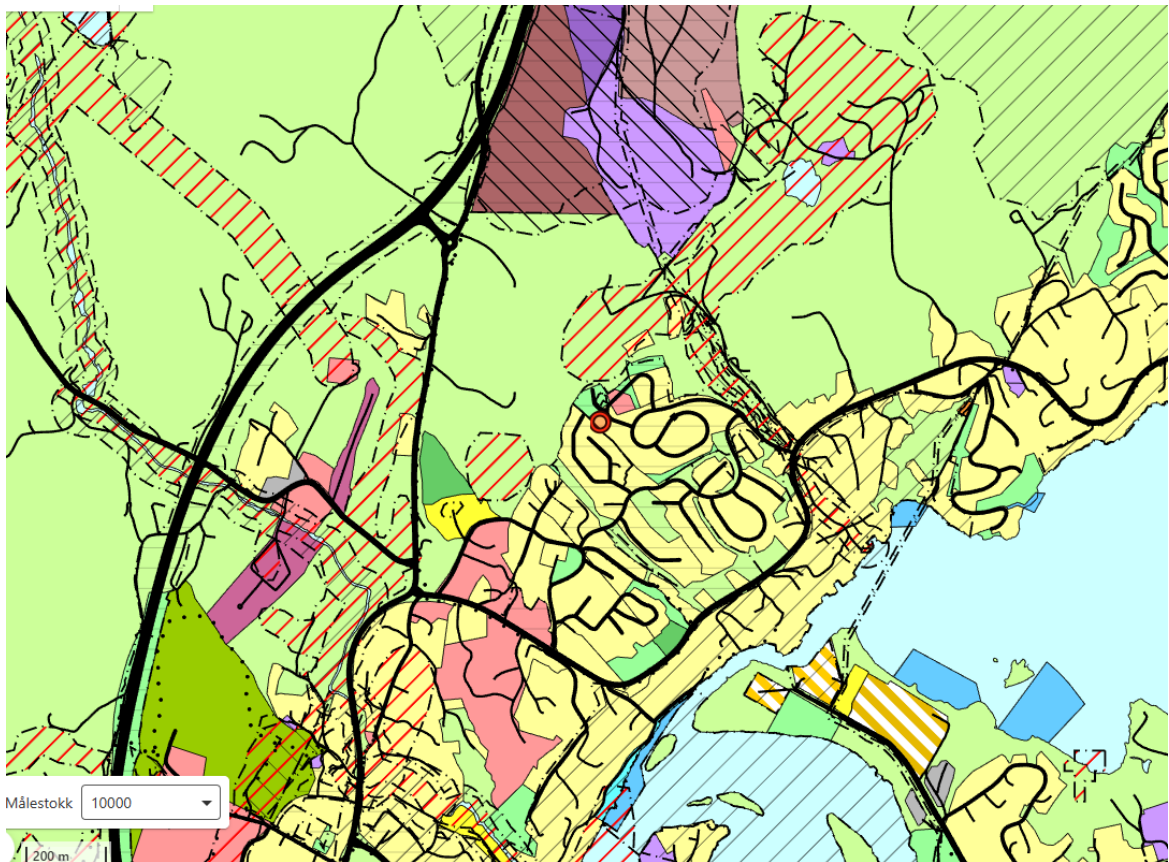


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

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

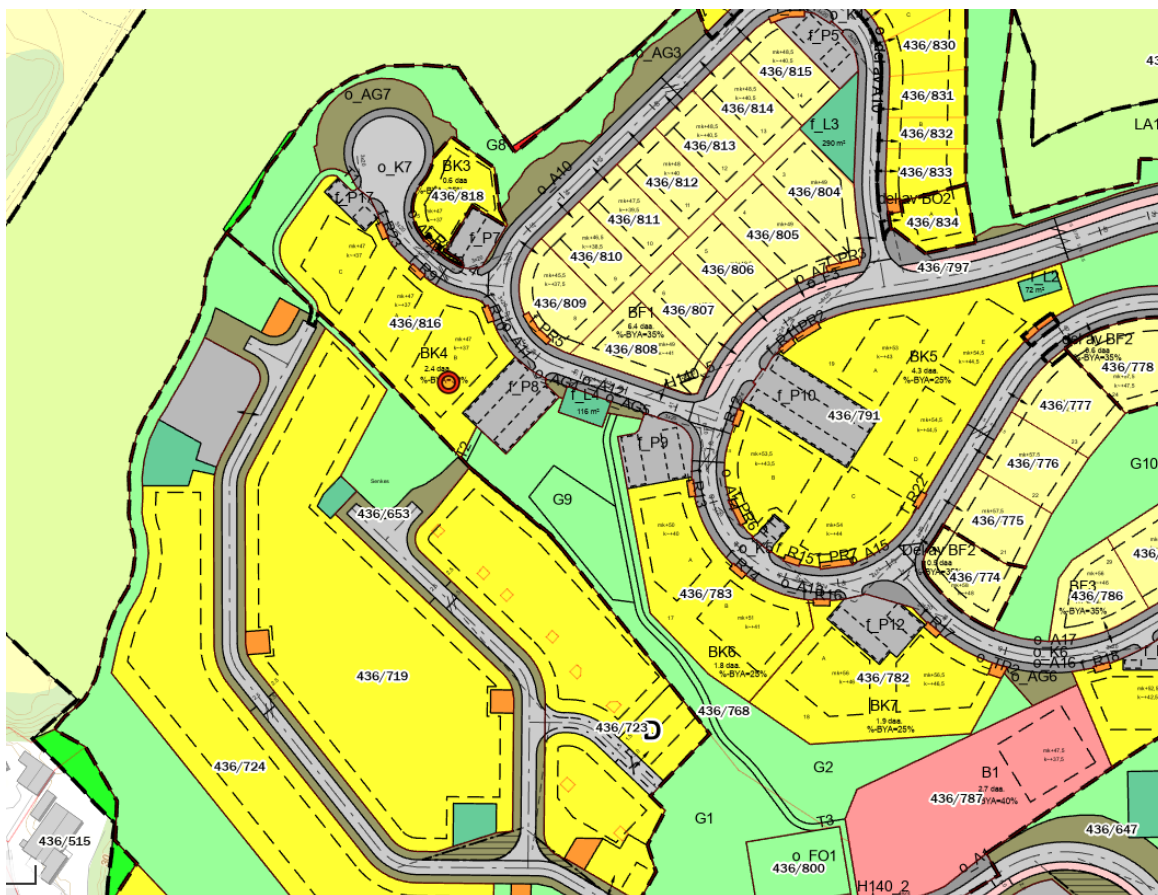


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

436

Bruksnummer:

816

Utskriftsdato / klokkeslett: 23.04.2025 kl. 13:58

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet		
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	
Bruksnavn:		
Etableringsdato:	13.10.2017	
Skyld:	0	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Ja	

Arealrapport		
Tekst		Areal Kommentar
Beregna areal for 436 / 816 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal		2 993,4 m2
Beregna areal for 436 / 816 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal		2 993,4 m2

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Andel
Rolle			Bruksenhet Adresse	
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 1	2 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 2	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 3	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 4	2 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 5	2 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 6	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 7	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 8	2 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 9	2 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 10	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 11	3 / 30
			Matrikkelenhet 4203 - 436 / 816 / 0 / 12	2 / 30

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6478128	483087		2 993,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 436/816		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 436/816/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/816/0/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering Seksjonering	05.09.2019 19/9784	Tinglyst		13.09.2019	0906ano 05.09.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 436/816		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 436/816/0/10		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	16.08.2017 17/7132	Tinglyst		17.10.2017	0906ano 16.08.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 436/768		-2 989,9
		Mottaker	0906 - 436/816		2 989,8
		Berørt	0906 - 436/653		0
		Berørt	0906 - 436/797		0

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning

Oppmålingsforretning

09.12.2019

17/7132

0906ano

09.01.2020

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 436 /768	-2 993,4
Mottaker	0906 - 436 /816	2 993,4
Berørt	0906 - 436 /653	0
Berørt	0906 - 436 /723	0
Berørt	0906 - 436 /789	0
Berørt	0906 - 436 /797	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
			18A	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkelokn: 05070601 Øyestad	Postnr.område: 4824 BJORBEKK
			6478150	Tettsted: 3511 Arendal	
				Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkelokn: 05070601 Øyestad	Postnr.område: 4824 BJORBEKK
			6478152	Tettsted: 3511 Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
			18B	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkelokn: 05070601 Øyestad	Postnr.område: 4824 BJORBEKK
				Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkelokn: 05070601 Øyestad	Postnr.område: 4824 BJORBEKK
			6478143	Tettsted: 3511 Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
			18C	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
			EUREF89 UTM Sone 32	Kirkelokn: 05070601 Øyestad	Postnr.område: 4824 BJORBEKK
				Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal
				Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
			18D	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	9 Asdal

Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 20A	EUREF89 UTM Sone 32 6478144	483074	Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
						Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 20B	EUREF89 UTM Sone 32 6478133	483094	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	
						Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
Kretser	Atkomstpunkt Nei						
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 20C	EUREF89 UTM Sone 32 6478135	483094	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	
						Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
Kretser	Atkomstpunkt Nei						
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 20D	EUREF89 UTM Sone 32 6478126	483089	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	
						Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
Kretser	Atkomstpunkt Nei						
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 20D	EUREF89 UTM Sone 32 6478127	483091	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	
						Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
Kretser	Atkomstpunkt Nei						
Vegadresse	Adressenavn Adressetilleggsnavn Bjørnebærsvingen	Adressekode Kildekode 48897	Adressenr Koord.syst. Nord 22A	EUREF89 UTM Sone 32 6478117	483112	Grunnkrets: 4204 Asdal-Vrengen	
						Stemmekrets: 9 Asdal	
						Kirkesokn: 05070601 Øyestad	
						Postnr.område: 4824 BJORBEKK	
						Tettsted: 3511 Arendal	
Kretser	Atkomstpunkt Nei						

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bjørnebaersvingen	Kildekode 48897	Koord.syst. Nord 22B EUREF89 UTM Sone 32 6478119	Øst 483111 Grunnkrets 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkelokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted: 3511 Arendal	Nei
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bjørnebaersvingen	Kildekode 48897	Koord.syst. Nord 22C EUREF89 UTM Sone 32 6478109	Øst 483107 Grunnkrets 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkelokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted: 3511 Arendal	Nei
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bjørnebaersvingen	Kildekode 48897	Koord.syst. Nord 22D EUREF89 UTM Sone 32 6478110	Øst 483108 Grunnkrets 4204 Asdal-Vrengen Stemmekrets: 9 Asdal Kirkelokn: 05070601 Øyestad Postnr.område: 4824 BJORBEKK Tettsted: 3511 Arendal	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	300 720 803	Bebyggd areal:	194	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	348	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478115 Øst: 483108	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	27.11.2018
Bygningsendringstype:	Bygningsendringstype:	Bruksareal totalt:	348	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal bolig:	378	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	13.09.2019
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	19.02.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:	378				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal:	20				
	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	76	0	76	80	0	80	0	0
H02	2	136	0	136	149	0	149	10	0
H01	2	136	0	136	149	0	149	10	0

23.04.2025 13:58

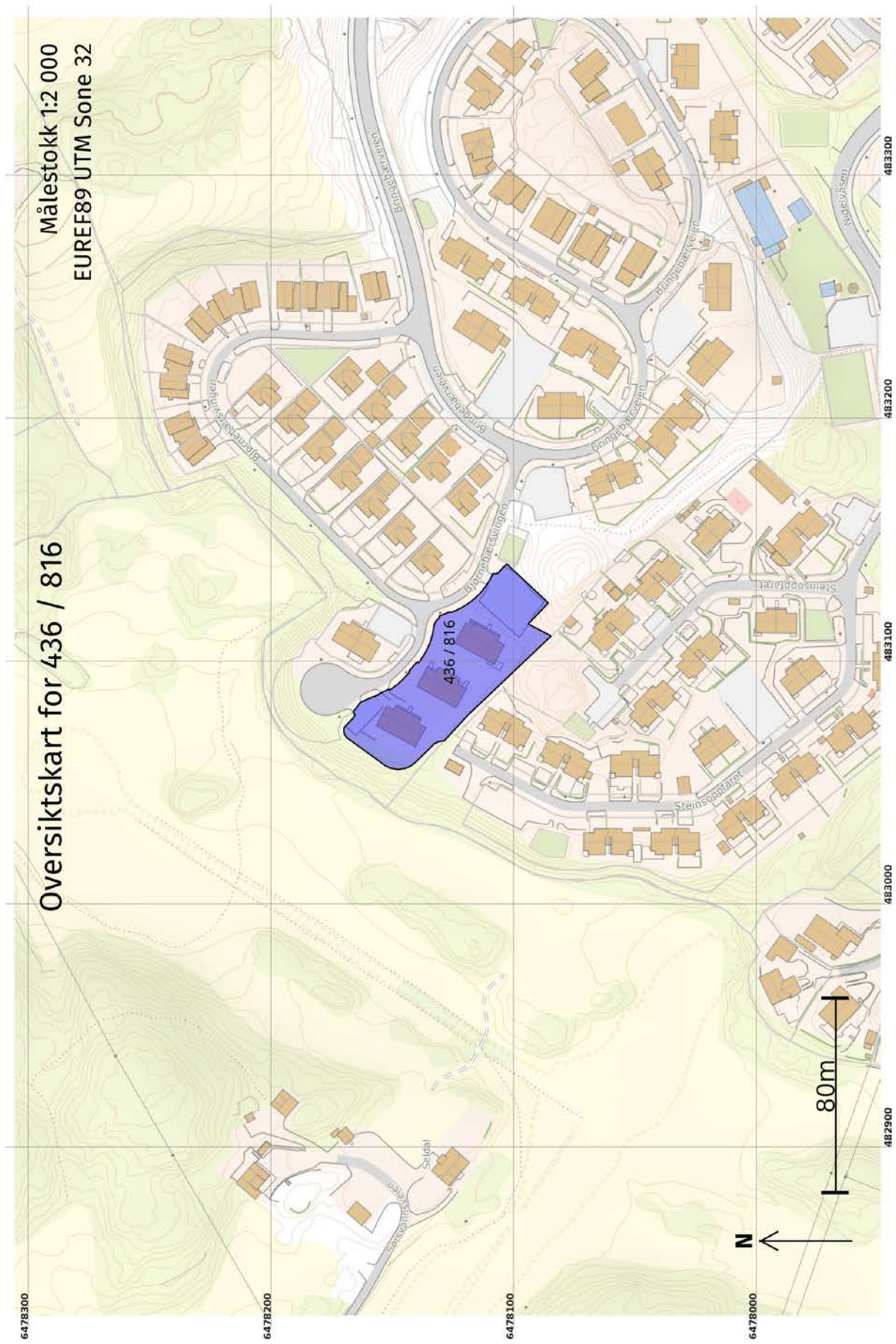
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
48897 Bjørnebærsvingen 22 A	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	436/816/0/1	
48897 Bjørnebærsvingen 22 B	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	436/816/0/2	
48897 Bjørnebærsvingen 22 C	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	436/816/0/3	
48897 Bjørnebærsvingen 22 D	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	436/816/0/4	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		Block Watne A/S		Sagvannsveien 54 4848 ARENDAL					
Bygningsnr:	300 761 980	Bebygd areal:		193	Ant. boliger:	4	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:		348	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 6478132 Øst: 483090	Bruksareal totalt:		348		vannverk	Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:		378	Avløp:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:		378	Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:		378					
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:		0					
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:		0					
	Biobrensel								
Oppvarming:	Elektrisk								
	Annen oppvarming								
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03 0	76	0	76	80	0	0	80	0	0
H02 2	136	0	136	149	0	0	149	0	0
H01 2	136	0	136	149	0	0	149	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
48897 Bjørnebærsvingen 20 A	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	436/816/0/5	
48897 Bjørnebærsvingen 20 B	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	436/816/0/6	
48897 Bjørnebærsvingen 20 C	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1	2	436/816/0/7	
48897 Bjørnebærsvingen 20 D	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	436/816/0/8	
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	914241014	RA1 EIENDOM AS		Asdal 1 4824 BJØRBEKK					

Bygningsnr:	300 761 984	Bebygd areal:	193	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	348	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.08.2019
	Nord: 6478148 Øst: 483073	Bruksareal totalt:	348	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	28.06.2022
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	378	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	24.08.2022
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	378			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
	Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk						
	Annen oppvarming						

Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet
H03	0	76	0	76	80	0
H02	2	136	0	136	149	0
H01	2	136	0	136	149	0

Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
48897 Bjørnebærsvingen 18 A	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1
48897 Bjørnebærsvingen 18 B	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1
48897 Bjørnebærsvingen 18 C	H0201	Bolig	106	5	Kjøkken	1
48897 Bjørnebærsvingen 18 D	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1

Kontaktpersoner			Bruksenhet	Adresse
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		
Tiltakshaver	914241014	RA1 EIENDOM AS	Asdal 1	4824 BJORBEKK



Areal og koordinater

Areal: 2 993,4 Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6478128 Øst: 483087

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6478086,38	483110,24	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6478120,72	483077,46	47,47	Fjell	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6478130,48	483066,98	14,32	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-6,00
4	6478134,95	483065,43	4,86	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6478142,29	483058,24	10,27	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	10,00
6	6478155,12	483057,24	13,98	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6478170,01	483068,04	18,39	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	4,00
8	6478171,48	483072,67	5,22	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6478171,06	483073,20	0,68	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6478167,35	483077,04	5,34	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-1,25
11	6478167,94	483078,79	2,08	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
12	6478164,88	483082,77	5,02	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
13	6478160,74	483084,76	4,59	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			3,55	Jord	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6478157,41	483085,98	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,37	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
15	6478157,65	483086,26	Jord Offentlig godkjent grensemerke 4,94	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
16	6478153,15	483088,30	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,48	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
17	6478152,97	483087,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke 6,81	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-30,00
18	6478147,66	483092,09	Jord Offentlig godkjent grensemerke 4,43	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
19	6478144,65	483095,34	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,52	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
20	6478145,05	483095,68	Jord Offentlig godkjent grensemerke 4,96	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
21	6478141,68	483099,32	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,59	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
22	6478141,19	483099,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,62	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-30,00
23	6478134,79	483113,06	Jord Offentlig godkjent grensemerke 5,50	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	6,00
24	6478132,32	483117,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,68	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
25	6478132,59	483118,38	Jord Offentlig godkjent grensemerke 5,03	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
26	6478127,93	483120,27	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,49	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
27	6478127,70	483119,84	Jord Offentlig godkjent grensemerke 23,86	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-30,00
28	6478110,52	483135,49	Asfaltspiker 0,58	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
29	6478110,34	483136,04	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,37	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6478110,01	483135,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	2,25		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-2,00
31	6478107,95	483136,43	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	4,68		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
32	6478104,74	483139,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	23,60		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
33	6478087,49	483123,73	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12,00		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
34	6478095,78	483115,06	Asfaltspiker		10,56		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Nidelvåsen, byggetrinn 5

Arkivsak: 2012/7227
Arkivkode: 09062012-25

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.03.2014, PS 14/45
Plankartets dato: 23.10.2013, sist revidert 06.05.2021

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.10.2014, sak 2014/8598
Kort beskrivelse: Legge til rette for større fleksibilitet mht. plassering av bygninger på tomten.

Mindre endring, administrativt vedtak: 02.12.2015, sak 2015/7361
Kort beskrivelse: Samle område f_PR9 for post og renovasjon til motsatt sida av veien.

Mindre endring, administrativt vedtak: 21.06.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av byggegrensen på område BK3.

Mindre endring, administrativt vedtak: 26.09.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av bestemmelsenes pkt. 3.1 slik at det kan oppføres garasje på BF1.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.06.2018, sak 18/8975
Kort beskrivelse: Flyttet atkomstpil til tomt 20.

Mindre endring, vedtak i kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 18/18136
Kort beskrivelse: Justert atkomstpil til tomt 24 i område BF2.

Mindre endring, administrativt vedtak: 06.04.2020, sak 19/13331
Kort beskrivelse: Endret område BK1 - BK2 fra konsentrert småhusbebyggelse til boligbebyggelse (BO1 - BO2) og endret antall boenheter. Tatt ut områder for renovasjon og plasser innenfor disse områdene. Flyttet lekeplass f_L1. Tilhørende justering av bestemmelsene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2021, sak 21/12501
Kort beskrivelse: Justert byggegrensen innenfor del av område BO2.

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, BO1 – BO2
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3 – BK8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R8 – f_R23
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1 – o_TR2
- Lekeplass, f_L1 – f_L5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K7
- Fortau, o_F1 – o_F3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A21
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG7
- Parkeringsplasser, f_P5, f_P7 – f_P17

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G10
- Turveg, T1 – T4
- Friområde, o_FO1

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksområder, LA1 – LA4

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Faresone ((Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Høyspentkabel, H370_1
- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Frisikt, H140_1 – H140_5
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Gul sone, H220_1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1

Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige vegen. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport. Se også pkt. 3.01.

Garasje/carport og frittliggende boder/uthus skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.2

For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF3 skal det være minimum 2 p- plasser på egen tomt.

For boligbebyggelse i områdene BO1 – BO2 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK3 – BK8 skal det være minimum 1,5 p- plasser pr. boenhet. Parkering for BK3 – BK8 løses på felles parkeringsplasser f_P5 og f_P7 – f_P17.

2.3

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %BYA gjelder for hver tomt.

2.4

Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet.

Kotehøyde (k) på overkant gulv i nederste etasje for hver bolig innenfor byggegrense er påført

plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.

2.5

Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 30 – 35 grader. Det tillates kun takstein på bygninger i planområdet. Takstein skal være teglørde.

2.6

Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

2.7

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1

BF1 – BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.

Innenfor området BF1 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 8,0 meter.

Innenfor områdene BF2 – BF3 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Det kan oppføres garasje på tomtene innenfor områdene BF1 – BF3. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse.

3.2

BK3 – BK8 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse.

Det tillates oppført 4- mannsboliger.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

3.3

BO1 – BO2 er regulert til privat område for boligbebyggelse.

Det tillates oppført eneboliger, to-mannsboliger og/eller eneboliger i kjede innenfor områdene.

Minste antall boenheter innenfor område BO1 er 4.

Minste antall boenheter innenfor område BO2 er 10.

Det kan oppføres garasjer/carporter innenfor områdene BO1- BO2. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjer/carporter kan bygges sammen med bolig.

Alle boenheter innenfor BO1 skal ha atkomst til felles lekeplass f_L1 over BO1.

Innenfor område BO2 tillates åpen parkeringsplass plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfalkant offentlig veg.

Innenfor BO1 – BO2 tillates det oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Takstein kan være teglrøde, grå eller svarte, men skal være ens innenfor hvert område.

3.4

B1 er regulert til privat område for barnehage.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Barnehagens utendørs lekeområder skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

3.5

f_PR1 – f_PR9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp legger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.6), lekeplasser (se pkt. 3.8), parkeringsplasser (se pkt. 4.07) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomtenr.	Bygg	Post/ renovasjon	Renovasjon	Lekeplasser	Parkeringsplasser
1	A	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
	B	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
2	A	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	B	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	C	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	D	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	E	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
3-5		f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
6-7		f_PR3	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
8-10		f_PR5	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
11-14		f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
15		f_PR5	f_R8	f_L4	f_P7
16	A	f_PR5	f_R9	f_L4	f_P8
	B	f_PR5	f_R10	f_L4	f_P8
	C	f_PR5	f_R23	f_L4	f_P17 og f_P8
17	A	f_PR6	f_R13	f_L4	f_P9
	B	f_PR6	f_R14	f_L4	f_P9
18	A	f_PR7	f_R16	f_L5	f_P12
	B	f_PR7	f_R17	f_L5	f_P12
19	A	f_PR2	f_R11	f_L2	f_P10
	B	f_PR6	f_R12	f_L2	f_P10
	C	f_PR7	f_R15	f_L2	f_P10 og f_P11
	D	f_PR2	f_R22	f_L2	f_P10
	E	f_PR2	f_R21	f_L2	f_P10

20-21		f_PR7	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
22-26		f_PR9	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
27-29		f_PR8	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
30	A	f_PR8	f_R18	f_L5	f_P13 og f_P16
	B	f_PR8	f_R19	f_L5	f_P14 og f_P16
	C	f_PR8	f_R20	f_L5	f_P15 og f_P16

3.6

f_R8 - f_R23 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp levegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

3.7

o_TR1 – o_TR2 er regulert til offentlige områder for trafo.

3.8

f_L1 – f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med tre lekeredskaper og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1

o_K1 – o_K7 er regulert til offentlige områder for kjørevei. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.2

Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en sikktrekant på 3 m x 20 m. Innenfor sikktrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebane for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.

Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra atkomstpil for avkjørselspiller på område BO2. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

4.3

o_F1 – o_F3 er regulert til offentlige områder for fortau. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.4

o_A1 – o_A21 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.5

o_AG1 – o_AG7 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.6

f_P5 og f_P7 – f_P17 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.04 ovenfor. 4 av parkeringsplassene innenfor område f_P8 skal nyttes som gjesteparkering for områdene BK1 – BK8. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1

G1 – G10 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Områdene G1 – G8 og G10 skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder langs jordbruksareal skal bestå.

Område G9 skal nyttes som akebakke og skal ryddes for vegetasjon. Det tillates enkel planering av bakken.

Det tillates oppført en sittebenk i område G10.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

5.2

T1 – T4 er regulert til privat område for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn turvegene skal tilpasses slik at gangstiene får en hensiktsmessig utforming.

5.3

o_FO1 er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides til ball-løkke. Ball-løkken skal asfalteres og utstyres med veltesikre mål. Ballløkken skal være på minimum 20x28 meter. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1

LA1 – LA4 er regulert til private landbruksområder.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1

H220_1 er regulert til hensynssone gul støysone. Det er ikke tillatt med bygging av bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen uten at det er tatt tilstrekkelige støyhensyn jf. de til enhver tid gjeldende støykrav.

7.2

H370_1 er regulert til hensynssone høyspentkabel.

7.3

H140_1 - H140_5 er regulert til hensynssone frisiktsone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1

Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.04, 3.05, 3.07, 4.02 og 4.07.

8.2

Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

8.3

Offentlig kjøreveg (o_K3 – o_K6) og offentlig fortau (o_F1 – o_F3) skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte veg og fortau tillates tatt i bruk.

8.4

Frisiktsoner H140-1 – H140_5 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.

8.5

Turvegene i området (T1 – T4) skal være opparbeides og ferdigstilles som følger: T1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles kjøreveg o_K7.

T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles parkeringsplass f_P8. T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K4.

T4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K6.

8.6

Akebakken i området G1 skal være ryddet og planert før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.7

Friområdet o_FO1 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.8

Det skal etableres tilstrekkelige fordrøyningsbasseng for hvert av de tre delnedbørfeltene, jf. planbeskrivelsen. Utbygging innenfor et delnedbørfelt kan ikke finne sted før fordrøyningsbasseng er etablert.

8.9

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygg innenfor hensynssone H220_1.

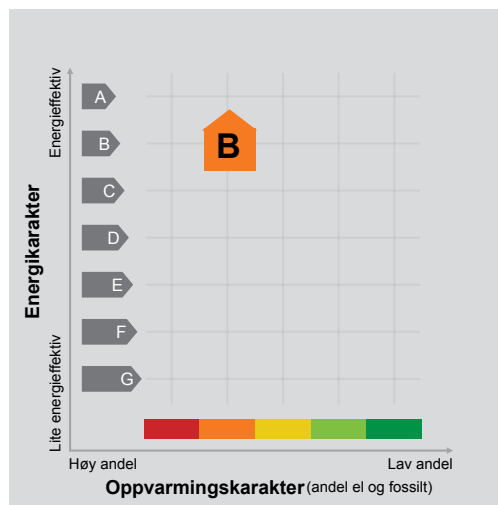
Arendal, 27.03.2014

Gidske Houge
saksbehandler

ENERGIATTEST



Adresse	Bjørnebærsvingen 22C
Postnummer	4824
Sted	BJORBEKK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	436
Bruksnummer	816
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300720803
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-114724
Dato	05.05.2025



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

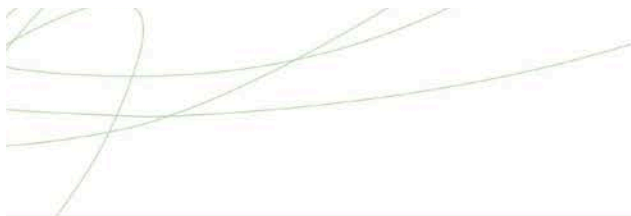
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Luft kort og effektivt

- Vask med fulle maskiner

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 108
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.





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 "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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnebærsvingen 18-22,
Org. Nr: 926 275 496

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 07.12.2020

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnebærsvingen 18-22. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.09.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 436, bnr. 816 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.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer x parkeringsplasser. Av disse ligger

- x som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- 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.

(10) den enkelte seksjonseiere kan utvide sin balkong/platting med inntil 3 meter i lengderetningen. (Både oppe og nede) Utgiftene til dette, både ved bygging og ved vedlikehold, tilfaller seksjonseieren.

(11) Parabol skal ikke monteres på leilighetene på sameiet Bjørnebærsvingen 18-22

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 bruksenheterne 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha mellom 2-4 styremedlemmer og mellom 1-3 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.

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle 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 seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

SAMEIET BJØRNEBÆRSVINGEN 18-22

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Tørrking/lufting av tøy.

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

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

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

Arendal, 11.02.20210

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnebærsvingen 18-22 torsdag 06.03.2025 kl. 19:00 -
Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Ellen Grestad.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Ellen Grestad.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Simen Tange-Johansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

6 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Vedtak:

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

4. Budsjett 2025

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 6.000,- der 5000,- utbetales som gavekort.
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.000,- som utbetales som gavekort

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Sandra Ruiz Jimenez

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Kari Anne Fossli

7. Vår opprydding 2025..

Spørsmål var om det var muligheter å få konteiner til kast av avfall og pris på dette
Vi må og anskaffe svingen en grus beholder dunk for strøing vintertid.
Lage sti ved tur vei 18 A. Passering slik at folk ikke bare går igjennom der biler står.

Vedtak:

Årsmøtet bestemmer seg for å ikke leie konteiner.
Styret tar kontakt med kommunen for beholder med grus for strøing vintertid.
Det lages sti ved tur vei 18 A i forbindelse med dugnaden.
Det foreslås dugnad fra 21-27 april.
Styret lager en liste for oppgaver som skal gjøres på dugnaden og legger ut på facebook.
Alle oppfordres til å delta på dugnad.

8. Måking og gressklipping i sameiet

Det er alltid de samme personene som måker snø og klipper gress. Selv om det bes om hjelp på Facebook, er det få som bidrar.

Alle husene har sine områder det har ansvar for, og her må eierne bli enige seg imellom. Styret kan vurdere å premiere/lønne enkeltpersoner som bidrar ekstra.

Vedtak:

Tas til orientering.

9. Søppel og kildesortering

Noen beboere kildesorterer ikke riktig eller setter avfall ved siden av søppelkassene i stedet for å levere det til avfallsmottak. I tillegg blir søppel kastet i fulle beholdere, slik at fugler sprer det utover. Hva skjer med søppelstativ til hus 18 og 20?

Det sjekkes opp i reguleringsplaner i forbindelse med søppelstativene. Når det gjelder kildesortering: Ta dere sammen!!

Vedtak:

Tas til orientering.

10. Parkering

Parkeringssituasjonen har vært utfordrende, og Simen har forsøkt å holde orden. Hvordan skal vi håndtere parkering om vinteren? Det er også et økende problem at flere bruker gjesteparkeringen til bil nr. 2, til tross for at hver leilighet kun har én fast plass.

Det ble gitt info om gjesteparkering.
Det er ikke tillatt å bruke snuplassen til parkeringsplass
Styret sjekker opp i parkering forbudt skilt til snuplass

Vedtak:

Tas til orientering.

11. Sommerfest i sameiet

Det hadde vært hyggelig å arrangere en sommerfest i år.
Anne Kari kan ha sommerfesten hos seg. Det er forslag om å ha festen etter dugnaden.
Styret setter opp noen alternative datoer og lufter dem på facebook for å se om når flest mulig har anledning til å delta.

Vedtak:

Tas til orientering.

12. Vårdugnad

Vedtak:

Dugnad avholdes i uke 17, 21-27 april.

13. Lademuligheter i sameiet

Beskrivelse: Det er flere som nå har el-bil. Behovet for lading er større. Hva slags muligheter har vi for lading?

Er det mulighet for og få lade bil ved husvegg, eventuelt legge opp til strømbokser på parkeringsplasser?

Dette er noe som eventuelt må gjøre på alle eller ingen parkeringsplasser hvis sameiet skal dele på kostnaden. Hvis det ønskes og gjøres på en enkelt parkeringsplass bør eier av boenhet betale for dette selv.

Vedtak:

Styret vil kontakte El-firma for å finne ut av hva slags løsninger som kan fungerer for sameiet. Hva som må til for å kunne legge infrastrukturen til rette, slik at alle har mulighet til å koble seg på ladeboks, dersom det skulle bli ønskelig. og eventuelt innhente anbud på dette.

Protokoll for Sameiet Bjørnebærsvingen 18-22

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ellen Grestad (sign.)	10.03.2025
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	10.03.2025
Protokollvitne	Simen Tange-Johansen (sign.)	10.03.2025

Budsjett

	Regnskap 30.11.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	147 642	153 360	161 028	165 900
Inntekter a-konto/avregning	0	0	0	2 036
Andre driftsinntekter	80 268	81 432	90 000	92 500
Sum inntekter	227 910	234 792	251 028	260 436
Driftskostnader				
Ljnnnskostnader	10 141	5 705	5 705	11 410
i rskontigent boligbyggelag	4 560	3 600	3 600	4 560
Forretningsfjrerhonorar bbl	38 418	35 244	38 418	40 725
Kabel-tv	80 670	81 439	90 000	92 500
Forsikring	39 213	40 359	42 779	46 586
Vedlikehold	2 880	2 236	24 000	21 500
Andre driftskostnader	33 712	14 773	46 526	45 115
Sum driftskostnader	209 595	183 355	251 028	262 396
Driftsresultat	18 315	51 437	0	-1 960
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	1 677	0	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	1 677	0	2 000
i rsresultat	18 315	53 114	0	40
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	53 114	0	0
Sum disponert	0	53 114	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Simen Tange-Johansen
Styreleder

Damian Zielinski
Styremedlem

Aleksander R. Madsen
Styremedlem

Nabolagsprofil

Bjørnebærsvingen 22C - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	6 min 0.6 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min 6 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	5 min 2.7 km
Asdal skole (1-10 kl.) 485 elever, 23 klasser	5 min 2.9 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	8 min 4.2 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	9 min 4.6 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 4.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

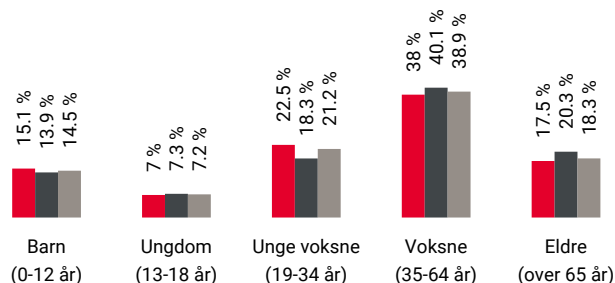
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	8 min 0.5 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	9 min 0.8 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Maxis	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 89/100



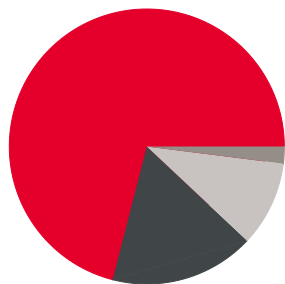
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Bausplass nærmiljøanlegg	11 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.8 km	
	Lauvheia nærmiljøa.balløkke	14 min	
	Ballspill	1.2 km	
	Friskis & Svettis Arendal	8 min	
	Family Sports Club Arendal	9 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

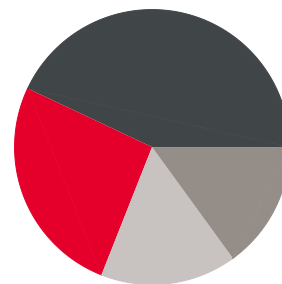
8 min



Apotek 1 Bjorbekk

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



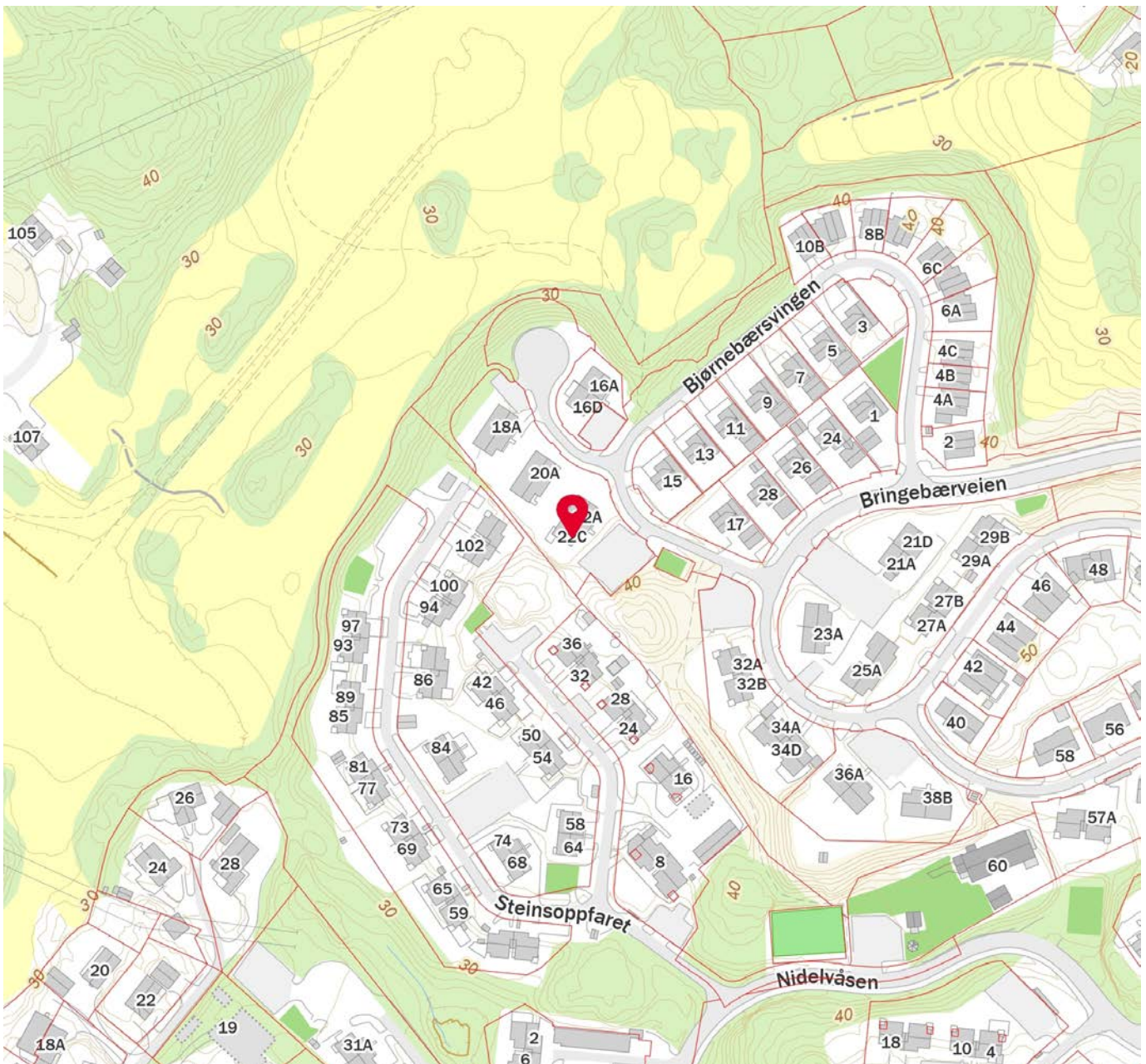
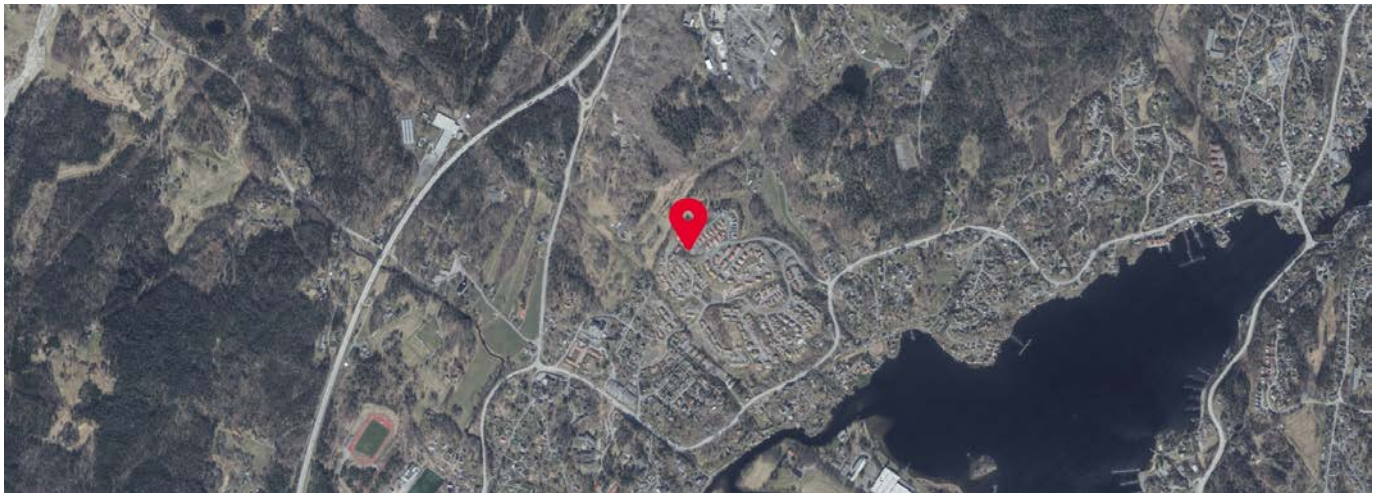
0%

44%

Rannekleiv/Vrengen
Arendal
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER 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 kontraktssignering 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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørnebærsvingen 22C
4824 BJORBEKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre