



aktiv.

Egelundveien 2H, 4839 ARENDAL

**Arendal - Prisregulert
andelsleilighet - 2-roms
vertikaldelt bolig med sentral
beliggenhet**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

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

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 551 000,-
Fellesgjeld: Kr 517 844,-
Omkostn.: Kr 9 272,-
Total ink omk.: Kr 1 078 116,-
Felleskostn.: Kr 7 752,-
Selger: Evelyn Rossland Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 55/55 kvm
Tomtstr.: 3215 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 502, bnr. 175
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1409260027

Arendal - Prisregulert andelsleilighet - 2-roms vertikaldelt bolig med sentral beliggenhet

Prisregulert andelsbolig i Egelundveien borettslag. Borettslaget består av 2 tomannsboliger og en firemannsbolig, totalt 10 boenheter.

Denne boligen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med alt på en flate og består av vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom.

Lettstelt bolig med sentralt beliggenhet like ved Maxis senteret og med gangavstand til sentrum. Fin platting med solrik uteplass.

Krav til kjøper - over 65 år eller uførepensjon fra Folketrygden - bosatt i Arendal kommune de 2 siste årene.

Kort gangvei til Maxis senter med dagligvarebutikker, kafe, blomsterbutikk, legesenter m.m. God bussforbindelse til Arendal sentrum, med busstopp rett utenfor boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Info borettslag	71
Kommunalinformasjon	85
Nabolagsprofil	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 kvm

BRA totalt: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, vindfang, gang, bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3215 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for Egelundveien borettslag. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomstvei og asfalterte biloppstillingsplasser. Beplantning og felles uteplasser. Utearealer vedlikeholdes av borettslaget. Uteplass med betongheller tilhørende leiligheten. Steinbelegning ved inngang til leiligheten.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet ved Ormtjenn, Strømsbu. Kort gangvei til Maxis kjøpesenter med 2 dagligvarebutikker (Rema 1000 og Coop Extra), kafe, blomsterbutikk, apotek, legesenter m.m. Gangavstand til Arendal sentrum, men også god bussforbindelse, busstopp bare 100 m. fra leiligheten. Flott turterreng i Åsbieskogen.

Adkomst

Fra Arendal følg Vesterveien/RV420. Ta innkjørsel til høyre, inn Egelundveien rett før Maxis. Leiligheten ligger på høyre hånd, i bakre rekke, tilbaketrukket fra hovedvei.

Bebyggelsen

Borettslag bebygd med 2 og 4-mannsboliger.
Totalt 10 andelsleiligheter.

Skolekrets

Stinta Skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Egelundveien 1 min. Totalt 7 ulike linjer 0.1 km

Tog: Arendal stasjon 4 min. 2.3 km

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG/Andelsleilighet.

Utvendig:

Taktekking: Taktekking av nyere dato.

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.

Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinen.

Her går vedlikehold på sameiet.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag er av nyere dato.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Nedløp ledes til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfanger er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Veggkonstruksjon: Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning, lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Kledning er av nyere dato.

Her går vedlikehold på sameiet.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler. Øverloft er tilgjengelig via luke innvendig i himling i gang, øverloft er innsisert fra gangbane.

Øverloftet er utført som kaldtloft med lufting gjennom gesims på langsiden og ventiler i gavlvegg mot vest.

Isolasjon er lagt ut.

Undertaket viser enkelte eldre merker som indikerer at luftingen tidligere har vært utilstrekkelig.

Det er tidligere gjennomført utbedringstiltak ved luftingen fra gesims, og ved befaring fremstår loftet som tilfredsstillende ventilert.

Vinduer: Bygningen har vinduer av nyere dato i pvc med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Dører: Ytterdør og balkongdør er utført i tre.

Balkongdør er av nyere dato, mens ytterdøren er fra byggeår.

Det anbefales regelmessig vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og smøring av beslag, for å opprettholde funksjon og forlenge dørens levetid.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Grunnmursplate uten toppliste er montert på tilbakefylt grunnmur mot nord.

Er i fra byggeår.

Innvendig er det observert forhold som tyder på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har støpt såle på mark med grunnmur i betong mot nord.

Terrengforhold: Terreng på vest- og sørsiden er generelt flatt, og terrenget har her

liten innvirkning på boligen fordi det er god høydeforskjell mellom innvendig gulv og utvendig terreng.

På nordsiden er terrenget fylt inntil grunnmuren, og det er synlig fjell omtrent 1 meter fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

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

Forhold som har fått TG2:

Dører

Ytterdør har skader i bunnen av dørblad.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og fuktopptrekk i bunnen av dørblad.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Fuktpåvirkningen kan føre til videre nedbrytning av dørbladets materiale, redusert levetid og svekket funksjon.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for utskifting av dørblad eller hele døren.

Andre utvendige forhold

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

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Overflater

Belegget på gulvet i stuen har merker, det er en rift i belegget ved ytterdøren og det er gliper i skjøtene.

Årsak:

Alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Slitasje og skader i overflater kan påvirke den estetiske opplevelsen og redusere overflatenes funksjonelle egenskaper.

Rift og gliper i gulvbelegg kan medføre økt slitasje, risiko for ytterligere skader og redusert rengjøringsvennlighet.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Mangelen kan innebære økt risiko for antennelse av nærliggende brennbart materiale ved åpning av sotluken eller ved arbeid i forbindelse med feiing eller fjerning av sot.

Dette kan medføre fare for branntilløp og redusert sikkerhet ved bruk av ildsted og skorstein.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør i gang har en synlig skade i nedre del av døren.

Årsak:

Skaden skyldes mekanisk påkjenning.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.

Andre innvendige forhold

Det er observert maur i boligen.

Konsekvens/tiltak: Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Konsekvens.

Forekomst av maur kan indikere forhold som bør undersøkes nærmere, som fuktproblemer eller inngangspunkter i klimaskjermen.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.

Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.

Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tilbakefylt grunnmur mot nord har lite fall ut fra muren, og fjell ligger nært grunnmuren.

Årsak:

Terrenget på nordsiden har ikke tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Redusert fall fra grunnmuren øker risikoen for vannansamling mot veggen og dermed potensiell fuktbelastning.

I kombinasjon med fjell nær konstruksjonen begrenses dreneringsmulighetene ytterligere, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Årsak:

Alder.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

Forhold som har fått TG3

1 etasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom av eldre dato. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet har kun lokalt fall mot sluk, og gulvbelegget er utett flere steder, blant annet i dusjonen.

Det er påvist muggsopp i vegg bak dusj, og platene er skadet.

Bad/vaskerom og tettesjiktet har høy alder og er gått ut på dato.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimatet gjelder flytsparkel av gulv, utskifting av veggplater med fuktskade, nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat 100 - 200.000,-.

1 etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er gjennomført, og det er påvist muggsopp i veggen bak dusjen.

Det er også synlige fuktmerker på veggplater i boden bak dusjen.

Forholdene i veggen er tørre ved befaring, og merkene tyder på at skaden stammer fra en tidligere lekkasje ved rørgjennomføringen i dusjen.

Konsekvens/tiltak: Skadede plater i bod må byttes.

Konsekvens:

Skaden medfører redusert tilstand på veggkonstruksjonen, risiko for ytterligere materialnedbrytning og fare for helseplager ved eksponering for muggsopp.

Konstruksjonen har behov for utbedring for å sikre forsvarlig teknisk tilstand og forhindre ny fuktutvikling.

Kostnadsestimater gjelder kun utskifting av skadede plater i bod inkl. maling.

Kostnadsestimat: under 20.000,-

1 etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Blandebatteriet lekker i bunnen ned mot vasken ved bruk.

Skuffeseksjonen mot yttervegg er ikke festet til veggen.

Årsak:

Utførelse og alder/slitasje på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak: Blandebatteri må utbedres eller byttes.

Konsekvens:

Manglende innfesting kan gi redusert stabilitet og risiko for ytterligere forskyvning av skuffeseksjon.

Vedvarende lekkasje kan føre til fuktskader i benkeplaten, skrog og øvrige

omkringliggende materialer, med risiko for materialnedbrytning og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler dersom forholdet ikke håndteres.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av blandebatteriet.

Kostnadsestimat: under 20 000,-.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Ved befaring ble det registrert fuktmerker på gulvlisten i gangen langs yttervegg mot nord, nær døren inn til bod.

Måling med hammerelektrode i bunnsvillen viste full fukt metning i trevirket.

Det ble utført hulltaking i den innvendige utforingen på ytterveggen, som består av betong og er tilbakefylt utvendig.

Undersøkelsen avdekket synlig fuktighet på både grunnmur og bunnsvill, og isolasjonen var våt.

Veggens oppbygning besto av sponplate, plast, reisverk, isolasjon, papp og betongmur.

Det totale skadeomfanget i veggen er ikke kjent.

De avdekkede forholdene ved hulltakingen viser fukttilstanden i dette området.

Det vurderes som sannsynlig at det også finnes fukt på flere steder i veggen mot øst, og videre kartlegging er nødvendig for å fastslå omfanget.

Årsak:

Sannsynligvis relatert til utvendig drenering og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak: Utbedring anses som nødvendig både utvendig og innvendig.

Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning innebærer økt risiko for svekket konstruksjon, materialnedbrytning, og utvikling av sopp og mugg.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid.

Fukt i svill og isolasjon reduserer bygningens tekniske tilstand og kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimatet omfatter kun innvendige tiltak, da utvendig vedlikehold tilligger sameiet.

Det er inkludert riving av eksisterende veggplater på hele nordveggen, utskifting av fuktig isolasjon og montering av nye plater med påfølgende maling.

Utbedring bør koordineres med dreneringstiltak, og god uttørking av grunnmuren er avgjørende før ny veggplater monteres.

Kostnadsestimat: 20 - 100.000,-

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstiller gjeldende krav til radonsikring.

Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Boligen selges som dødsbo.

- Selger har ikke bebodd boligen.

- Boligselger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Lettstelt bolig med alt på én flate:

1.Etasje: Vindfang, gang, bod, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning, soverom.

Fellesbod for borettslaget.

Standard

Vertikaldelt bolig med alt på én flate, oppført 1990 med normalt god standard og noe bruksslitasje.

Boligen har vinylbelegg på gulv med varmekabler i alle gulv unntatt boden. Tapet eller malte flater på vegger og i tak.

Stuen har direkte utgang til hellelagt uteplass, spiseplass, peisovn og dels åpen løsning mot kjøkken.

Kjøkkenet har innredning i malt, profilert utførelse med hvitevarer (ikke funksjonstestet).

Badet har belegg på gulv, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, wc og servantinnredning.

Praktisk innvendig bod som også har egen 116 l vvs bereder og styreenhet for ventilasjon.

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.

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett (Telenor) er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering på asfaltert biloppstillingsplass på fellestomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If skadeforsikring, polisenummer SP0001997453

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig (dødsbo). Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap

vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i alle rom med unntak av bod. Vedovn i stuen. Forøvrig elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 551 000

Omkostninger kjøper

551 000 (Prisantydning)

517 844 (Andel av fellesgjeld)

1 068 844 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 272 (Omkostninger totalt)

18 172 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 972 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 078 116 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 087 016 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 089 816 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 474 620 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 898 478 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Strøm og innboforsikring betales av eier.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, forretningsførsel, kontingent bbl, revisjon, lønn, kommunale avgifter, tv/internett, vaktmestertjenester abbl, vedlikehold, strøm og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 752

Andel Fellesgjeld

Kr 517 844

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 448

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2301

Andel fellesformue

Kr 55 310

Andel fellesformue dato

23.02.2026

Forkjøpsfrist

2026-05-08T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Egelundveien Borettslag

Organisasjonsnummer

957919111

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Egelundveien Borettslag består av 3 tomannsboliger og en 4-mannsbolig, totalt 10 andelsleiligheter. Fellesbod for borettslaget.

For å være andelseier i borettslaget må man være medlem i boligbyggelaget, og følgende vilkår være oppfylt:

1. Ha fylt 65 år eller mottar folketrygdens uførepensjon.
2. Ha vært bosatt i Arendal kommune de siste 2 årene.
3. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Borettslaget har følgende fasiliteter:

Vedlikeholdsavtale / TV-Internett T-We Telnor / HMS avtale / Systemnøkler (rekvireres hos ABBL)

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 60308129473, Handelsbanken Norge NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.02.2026: 5,35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 138

Saldo per 02.01.2025: 5 274 852,-

Andel av saldo: 517 845,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2025(siste termin 30.06.2060)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten

etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets ordensregler §5.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne skal vanne og holde det ryddig ved sin bolig, jf. ordensregler §6. Andelseierenes vedlikeholdsplikt er beskrevet i vedtektenes pkt. 5, underpunkt 5-1.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 502, bruksnummer 175 i Arendal kommune. Andelsnr. 3 i Egelundveien
Borettslag med orgnr. 957919111

Tinglyste heftelser og rettigheter

Registrert på borettslaget - 4203-502/175.

1899/900051-2/36 25.04.1899 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 0 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 80

BEST. OM VARIGHET

PANT FOR FORFALT FESTE AVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

1955/1318-1/36 23.05.1955 SKJØNN

Veiutvidelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/5658-2/36 19.07.1990 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Bestemmelser om overdragelse

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for borettslaget datert 08.11.1990. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: "En del arbeider gjenstår"

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1990.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan: Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Boligbebyggelse. Kombinert bebyggelse- og anleggsformål; bolig/
tjenesteyting.

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

kartutsnitt i figur 1.1 i arealplanstatus..

Reguleringsplan:

Arealplanid: 1913r7. Plannavn: Strømsbo Gård og Biejordene. Vedtatt i kraft: 26.01.2006.

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Formål: Boligbebyggelse. Annen veigrunn, Kjørevei

Se kartutsnitt i figur 1.2 i arealplanstatus.

Planer under arbeid: Nei.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. NB! Den som leier må oppfylle borettslagets krav iht. Vedtektenes krav i pkt. 2-1,2 og pkt 4-2.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon: kr. 40.000,-
Tilrettelegging: kr. 8.900,-
Oppgjør: kr. 5.950,-
Søk eiendomsreg. m.v. kr. 4.889,-
Markedspakke: kr. 12.800,-
Foto: kr. 3.750,-
Garantipremie: kr. 2.800,-

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Bjørn Gundersen
Eiendomsmegler
bjorn.gundersen@aktiv.no

Tlf: 472 01 276

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

10.03.2026











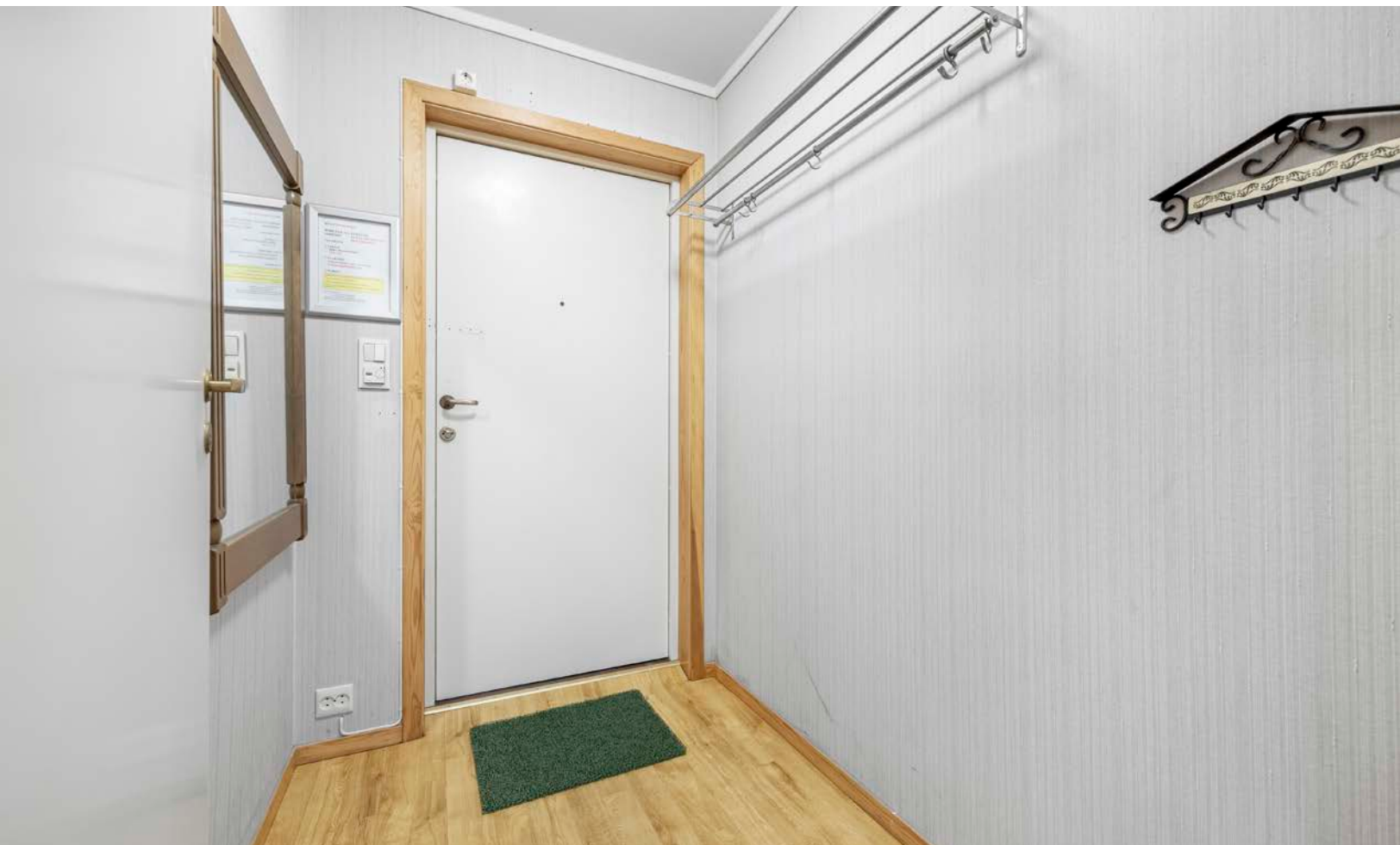




















aktiv.
HR | rimereit.no

MÅL BEREKNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 En del av vertikaldelt tomannsbolig.

 Egelundveien 2H , 4839 ARENDAL

 ARENDAL kommune

 gnr. 502, bnr. 175

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1033

Referansenummer: AO9828

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



 NITO

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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En boligdel av vertikaldelt tomannsbolig, beliggende på en sentral tomt.

Den generelle utvendige tilstanden er god, og vedlikeholdet håndteres av sameiet.

Innvendig har boligen generelt eldre overflater, og det er påvist avvik ved blant annet bad/vaskerom, kjøkken og gulv.

Dreneringen mot nord trenger utbedring, det er registrert fukt i innvendig påføring mot betongvegg.

For øvrig vises det til rapportens detaljerte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

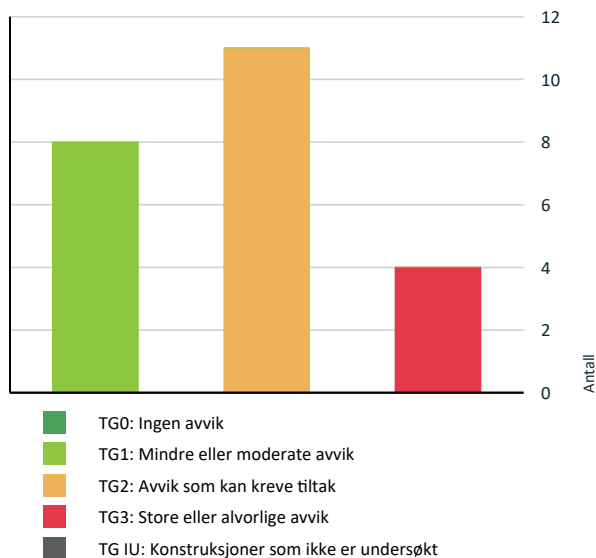
[Gå til side](#)

En del av vertikaldelt tomannsbolig.

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

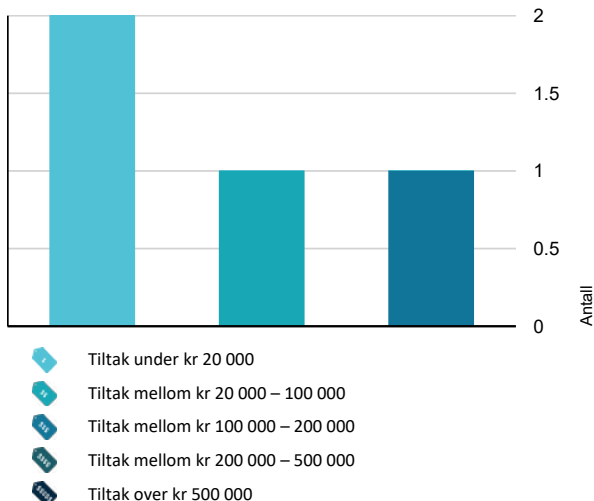
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kun leiligheten er inspisert.
Utvendige bygningsdeler tilhørende leiligheten er visuelt kontrollert og beskrevet.
Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold.
Ved befaringen var samtlige rom tomme.
Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud.
Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Taktekking og yttervegger er inspisert fra bakkenivå.
Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.
Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.
Kostnadssummen for TG3-punkter er kun et estimat.
Det var snø på befaringstidspunktet, noe som ga begrenset sikt av utvendige flater og terreng.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Ytterveggen med inngangsdøren i 1. etasje er i denne rapporten definert som vestvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

En del av vertikal delt tomannsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

EN DEL AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG.

Byggeår

1990

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Utvendig er bygningen vedlikeholdt i senere tid med blant annet nytt tak, kledning og vinduer.

Innvendig er det behov for utbedringer og vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt tak årstall er ca.
2024	Modernisering	Ny kledning årstall er ca.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av nyere dato.

Taktekkingen består av betongtakstein, og undertaket er utført med plater og duk.

Lufting av takkonstruksjonen er etablert i lektsjiktet under taksteinen.

Her går vedlikehold på sameiet.

1 TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av nyere dato.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Nedløp ledes til rør.

Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Stigetrinn og snøfanger er montert.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Konstruksjonen består av bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledningen består av liggende bordkledning, lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.

Kledning er av nyere dato.

Her går vedlikehold på sameiet.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler.

Øverloft er tilgjengelig via luke innvendig i himling i gang, øverloft er innsisert fra gangbane.

Øverloftet er utført som kaldtloft med lufting gjennom gesims på langsiden og ventiler i gavlvegg mot vest.

Isolasjon er lagt ut.

Undertaket viser enkelte eldre merker som indikerer at luftingen tidligere har vært utilstrekkelig.

Det er tidligere gjennomført utbedringstiltak ved luftingen fra gesims, og ved befaring fremstår loftet som tilfredsstillende ventilert.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer av nyere dato i pvc med isolerglass.

Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør er utført i tre.

Balkongdør er av nyere dato, mens ytterdøren er fra byggeår.

Det anbefales regelmessig vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og smøring av beslag, for å opprettholde funksjon og forlenge dørens levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har skader i bunnen av dørblad.

Årsak:

Alder, manglende vedlikehold og fuktopptrekk i bunnen av dørblad.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Fuktpåvirkningen kan føre til videre nedbrytning av dørbladets materiale, redusert levetid og svekket funksjon.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg og medføre behov for utskifting av dørblad eller hele døren.



Skade i bunn av ytterdør

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremvist tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

De innvendige gulvene er belagt med belegg.
Veggene og himling er med malte plater.

Overflatene generelt har normal slitasje iht. alder.

Innvendige overflater er hovedsakelig fra byggeår og riss, ujevnheter, misfarginger og slitasjemerker vurderes som normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget på gulvet i stuen har merker, det er en rift i belegget ved ytterdøren og det er gliper i skjøtene.

Årsak:

Alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Slitasje og skader i overflater kan påvirke den estetiske opplevelsen og redusere overflatenes funksjonelle egenskaper.
Rift og gliper i gulvbelegg kan medføre økt slitasje, risiko for ytterligere skader og redusert rengjøringsvennlighet.



Merke i belegg i stue



Gliper i skjøter



Rift i belegg ved ytterdør

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mangelen kan innebære økt risiko for antennelse av nærliggende brennbart materiale ved åpning av sotluken eller ved arbeid i forbindelse med feiing eller fjerning av sot. Dette kan medføre fare for branntilløp og redusert sikkerhet ved bruk av ildsted og skorstein.



Mangler ubrennbar plate ved sotluke.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør i gang har en synlig skade i nedre del av døren.

Årsak:

Skaden skyldes mekanisk påkjenning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Hovedsakelig estetisk betydning.



Skade i dør

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble ved befaring observert noen få maur ved terrassedør og ved kjøkken.
Er sannsynligvis svart jordmaur. (Sukkermaur)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert maur i boligen.

Konsekvens/tiltak

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt og må eventuelt vurderes nærmere av saneringsfirma, da dette er et eget fagområde.

Konsekvens.

Forekomst av maur kan indikere forhold som bør undersøkes nærmere, som fuktproblemer eller inngangspunkter i klimaskjermen.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet har kun lokalt fall mot sluk, og gulvbelegget er utett flere steder, blant annet i dusjonen.

Det er påvist muggsopp i vegg bak dusj, og platene er skadet.

Bad/vaskerom og tettesjiktet har høy alder og er gått ut på dato.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk må vurderes da over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder flytsparkel av gulv, utskifting av veggplater med fuktskade, nytt belegget på gulv og i våtsoner på vegg.

Resterende vegger utføres med tapet.

Montering av nytt baderomsutstyr.

Utskifting av vannrør og avløp/sluk er ikke medberegnet og må vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bad



Sluk i dusj



Hull i belegg i dusj

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakingen er utført i veggen bak dusjen i bod.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging: sponplate, reisverk, isolasjon og sponplate.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er gjennomført, og det er påvist muggsopp i veggen bak dusjen.
Det er også synlige fuktmerker på veggplater i boden bak dusjen.
Forholdene i veggen er tørre ved befaring, og merkene tyder på at skaden stammer fra en tidligere lekkasje ved rørgjennomføringen i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede plater i bod må byttes.

Konsekvens:

Skaden medfører redusert tilstand på veggkonstruksjonen, risiko for ytterligere materialnedbrytning og fare for helseplager ved eksponering for muggsopp. Konstruksjonen har behov for utbedring for å sikre forsvarlig teknisk tilstand og forhindre ny fuktutvikling.

Kostnadsestimater gjelder kun utskifting av skadede plater i bod inkl. maling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Hulltaking



Synlig muggsopp ved hulltaking



Fuktmerker på vegg og gulvlist i bod

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av eldre dato.

Veggene på kjøkkenet består av plater med strie, og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med belegg.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.
Dette innebærer enkelte hakk, riss og små skader.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Blandebatteriet lekker i bunnen ned mot vasken ved bruk.
Skuffeseksjonen mot yttervegg er ikke festet til veggen.

Årsak:

Utførelse og alder/slitasje på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blandebatteri må utbedres eller byttes.

Konsekvens:

Manglende innfesting kan gi redusert stabilitet og risiko for ytterligere forskyvning av skuffeseksjon.
Vedvarende lekkasje kan føre til fuktskader i benkeplaten, skrog og øvrige omkringliggende materialer, med risiko for materialnedbrytning og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler dersom forholdet ikke håndteres.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av blandebatteriet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjøkken

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør er av kobber.
Stoppekran er montert i bod, er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig fremtid.
Dette kan medføre kostnader og potensielle følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader som kan kreve utskifting eller omfattende vedlikehold.
Dette kan medføre kostnader og risiko for vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og enkelte ventiler i vegg.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder à 2006 modell, ca. 120 liter, montert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.

Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod.

Hovedsikring 50 ampere, 7 kurser.

Sikringsskapet er montert inn mot grunnmuren, og det er observert rust i skapet på grunn av fuktinnslag eller kondens.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler en kontroll av el anlegget.
Rust i skapet tyder på fuktige forhold over tid, og kontroll av innmaten i skapet bør derfor utføres.



El-skap



Rust i skap.

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmursplate uten toppliste er montert på tilbakefylt grunnmur mot nord.
Er i fra byggeår.

Innvendig er det observert forhold som tyder på at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ved befaring ble det registrert fuktmerker på gulvlisten i gangen langs yttervegg mot nord, nær døren inn til bod.

Måling med hammerelektrode i bunnsvillen viste full fukt metning i trevirket.

Det ble utført hulltaking i den innvendige utforingen på ytterveggen, som består av betong og er tilbakefylt utvendig.

Undersøkelsen avdekket synlig fuktighet på både grunnmur og bunnsvill, og isolasjonen var våt.

Veggens oppbygning besto av sponplate, plast, reisverk, isolasjon, papp og betongmur.

Det totale skadeomfanget i veggen er ikke kjent.

De avdekkede forholdene ved hulltakingen viser fukttilstanden i dette området.

Det vurderes som sannsynlig at det også finnes fukt på flere steder i veggen mot øst, og videre kartlegging er nødvendig for å fastslå omfanget.

Årsak:

Sannsynligvis relatert til utvendig drenering og terrengforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring anses som nødvendig både utvendig og innvendig.

Konsekvens:

Vedvarende fuktpåvirkning innebærer økt risiko for svekket konstruksjon, materialnedbrytning, og utvikling av sopp og mugg.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadeomfanget øke over tid.

Fukt i svill og isolasjon reduserer bygningens tekniske tilstand og kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimatet omfatter kun innvendige tiltak, da utvendig vedlikehold tilligger sameiet.

Det er inkludert riving av eksisterende veggplater på hele nordveggen, utskifting av fuktig isolasjon og montering av nye plater med påfølgende maling.

Utbedring bør koordineres med dreneringstiltak, og god uttørring av grunnmuren er avgjørende før ny veggplater monteres.

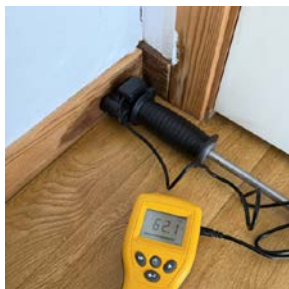
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilbakefylt betongvegg mot øst



Synlig våt grunnmur og svill ved hulltaking



Måling med hammerelektrode i svill

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt såle på mark med grunnmur i betong mot nord.

TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget på vest- og sørsiden er generelt flatt, og terrenget har her liten innvirkning på boligen fordi det er god høydeforskjell mellom innvendig gulv og utvendig terreng.

På nordsiden er terrenget fylt inntil grunnmuren, og det er synlig fjell omtrent 1 meter fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilbakefylt grunnmur mot nord har lite fall ut fra muren, og fjell ligger nært grunnmuren.

Årsak:

Terrenget på nordsiden har ikke tilfredsstillende fall ut fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Redusert fall fra grunnmuren øker risikoen for vannansamling mot veggen og dermed potensiell fuktbelastning.

I kombinasjon med fjell nær konstruksjonen begrenses dreneringsmulighetene ytterligere, noe som kan føre til økt fuktinntrengning og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning.



Terrang ved yttervegg mot nord

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Årsak:

Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsproblemer.

Eventuelle skader kan medføre kostbare reparasjoner og fare for fuktskader i grunnen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helsefare over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

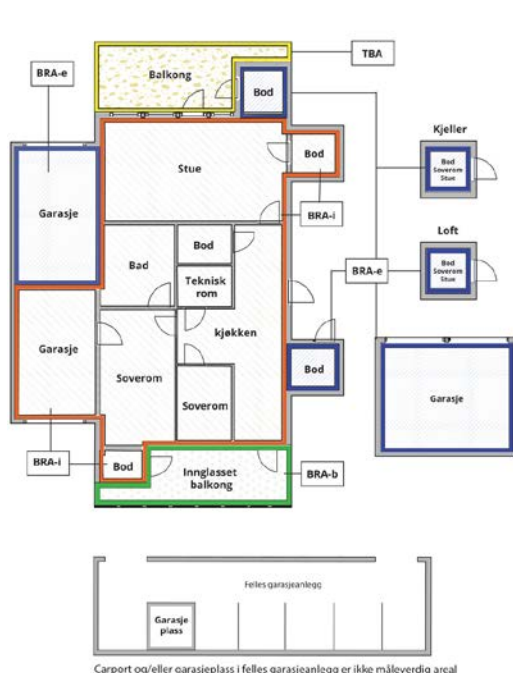
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

En del av vertikaldelt tomannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	55			55	
SUM	55				
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, vindfang, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	502	175		0	3214.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Egelundveien 2H

Hjemmelshaver

Herlofson Nicolai Benjamin, Egelundveien
Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957919111			Rosland Inger Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Evelyn Rossland Olsen

Boligen

Egelundveien 2H
4839 ARENDAL

4203-502/175/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Egelundveien 2H, 4839 ARENDAL

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267610

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300151352

Gårdsnummer

502

Bruksnummer

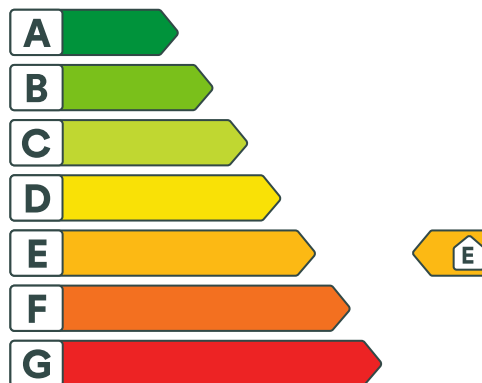
175

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet bruksareal

55,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

306,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

291,90 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 055 kWh

OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslaget for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om borettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).



PRISFASTSETTING

Andelseier: Inger Ragnhild Rosseland
Andelsnummer: 3
Borettslag: Egelundveien

Bosør BBL
Vestregate 2, 4836 Arendal
TLF. 37 00 54 50

Prisberegning prisregulerte boliger

I henhold til vedtekentes § 2-4 fastsettes høyeste lovlige pris ved omsetning av bolig.

Bolignr.:

3

Borettslag:

Egelundveien

Andelseier:

Inger Ragnhild Rosseland

	DATO	INDEKS	Endring
Salgsmåned	31.01.2026	139,1	
Indeks 30/6 kjøpsåret:	01.07.1991	62	224 %
Midlere år for betalte avdrag:	30.09.2012	93,9	148 %
Første år med avdrag:	01.06.1999		

	Totalt
Opprinnelig lån+opptak gjeld:	8156000
Restgjeld 01.01:	5274852
Betalte avdrag i inneværende år	0
Sum avdrag	2881148
Disponible midler:	563392

Opprinnelig innskudd:

34 000

Justeringer:

+ Andel av betalte avdrag:
+ Andel avdrag av senere opptatte felleslån:
+ Andel av disponible midler i borettslaget:
+ Påkostninger
- Slitasje og elde
+/- Indeksregulering av innskudd (konsumpris)
+/- Indeksregulering av betalte avdrag

282 929
0
55 336
0
42 281
136 191

Beregnet grunnlag for maks pris

550 737

Fastsatt makspris for bolig:

kr 551 000

Arendal,

01.02.2026

Underskrift:

Bosør BBL



Arendal Boligbyggelag
Vestregt 5
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
Telefax: 37 00 54 66
E.post: post@arendal.bbl.no

Del av Norske Boligbyggelag

VEDTEKTER

For **EGELUNDVEIEN BORETTSLAG** org. nr. 957 919 111

tilknyttet

ARENDA BOLIGBYGGELAG

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.mai 1990, **sist endret den 20.04.2017.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

EGELUNDVEIEN BORETTSLAG er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune.**

(2) Borettslaget er tilknyttet **ARENDA BOLIGBYGGELAG** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100,-.**

(2) **Bare personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. I tillegg er det et vilkår at vedkommende**

- **Har fylt 65 år eller mottar folketrygdens uførepensjon og**
- **Har vært bosatt i Arendal Kommune de 2 siste årene**
- **Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.**

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) **I tillegg har Arendal Kommune, boligbyggelaget eller en annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål som skal fremleie boligene til fremleietakere som tilfredsstiller vilkårene jfr. 2-1(2), rett til å eie inntil 20% av andelene.**

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Overdragspris

Ved omsetning av andeler i borettslaget gjelder særlige prisbestemmelser. Høyeste lovlige pris må ikke overstige opprinnelig innskudd med følgende justering:

- a) andel av betalte avdrag på opprinnelig fellesgjeld, samt andel av betalte avdrag på senere opptatte felleslån benyttet til påkostninger
- b) andel av øremerkede og disponible midler i borettslaget
- c) annen vesentlig verdiheving (påkostning) eller vesentlig verdireduksjon (stor slitasje) av leiligheten etter takst foretatt av fagkyndig person oppnevnt av boligbyggelaget.

Opprinnelig innskudd justeres med konsumprisindeksen med basis pr 30.06 det år borettslaget var ferdigstilt. Nedbetale avdrag justeres med konsumprisindeksen hvor basis fastsettes til å være det midlere år regnet fra første nedbetalingsår for det enkelte lån og fram til dags dato. Boligbyggelaget fastsetter på bakgrunn av ovennevnte bestemmelser høyeste lovlige pris på andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom _____ ikke benytter sin rett til å utpeke en forkjøpsberettiget og ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Borettslaget skal bekoste reparasjoner og utskiftinger av varmtvannsberedere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folke-trygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer. Arendal Boligbyggelag og Arendal kommune har rett til hver å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- bestemmelser om prisregulering
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
- **bestemmelse om pris ved overføring av andel**

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

O R D E N S R E G L E R
F O R
E G E L U N D V E I E N B O R E T T S L A G .

§ 1.

Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle som han gir adgang til leiligheten eller gården forøvrig ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen.

§ 2.

Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og musikkanlegg ute om sommeren.

§ 3.

Avfall anbringes i avfallsdunk. Alt avfall skal være godt innpakket.

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

§ 4.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at frysing av vann- og kloakkledninger kan unngås.

Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filler, kluter m.v.)

§ 5.

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt i borettslaget.

§ 6.

Beboerne må vanne og rydde ved sin inngang.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Egelundveien Borettslag tirsdag 11.03.2025 kl. 13:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges: Tormod Vågsnes

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Thomas Noddeland v/ Arendal Boligbyggerlag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Birgith Johansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

1 andelseiere møtte og ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 16.000,-

Styremedlemmer honoreres med kr: 5.000,-

Møtegodtgjørelse for styremøter kr 500.- pr møte

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for et år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Tormod Vågsnes

5.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Hans Folåsen

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:

Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Birgith Johansen

Protokoll for Egelundveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tormod Vågsnes (sign.)	11.03.2025
Sekretær	Thomas Noddeland (sign.)	11.03.2025
Protokollvitne	Birgith Johansen (sign.)	11.03.2025



Arendal kommune
Arealplanstatus

Gnr.	502	Bnr.	175	Fnr.		Seksj. nr.:	
Adresse:	Egelundveien 2J					Dato:	09.01.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:
Boligbebyggelse Kombinert bebyggelse- og anleggsformål; bolig/tjenesteyting
Avvikssone støy (H290) Arendal sentrum og sentrene Saltrød, His og Nedenes er angitt som avvikssone for støy. I avvikssonene kan boligbebyggelse, barnehager og pleieinstitusjoner etableres i gul og rød sone dersom følgende tiltak er ivarettatt: Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side, jfr. tabell 3 i T-1442/16
<i>Se kartutsnitt i figur 1.1 under.</i>

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1913r7	Strømsbo Gård og Biejordene <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	26.01.2006

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

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

Merknader:

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

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

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

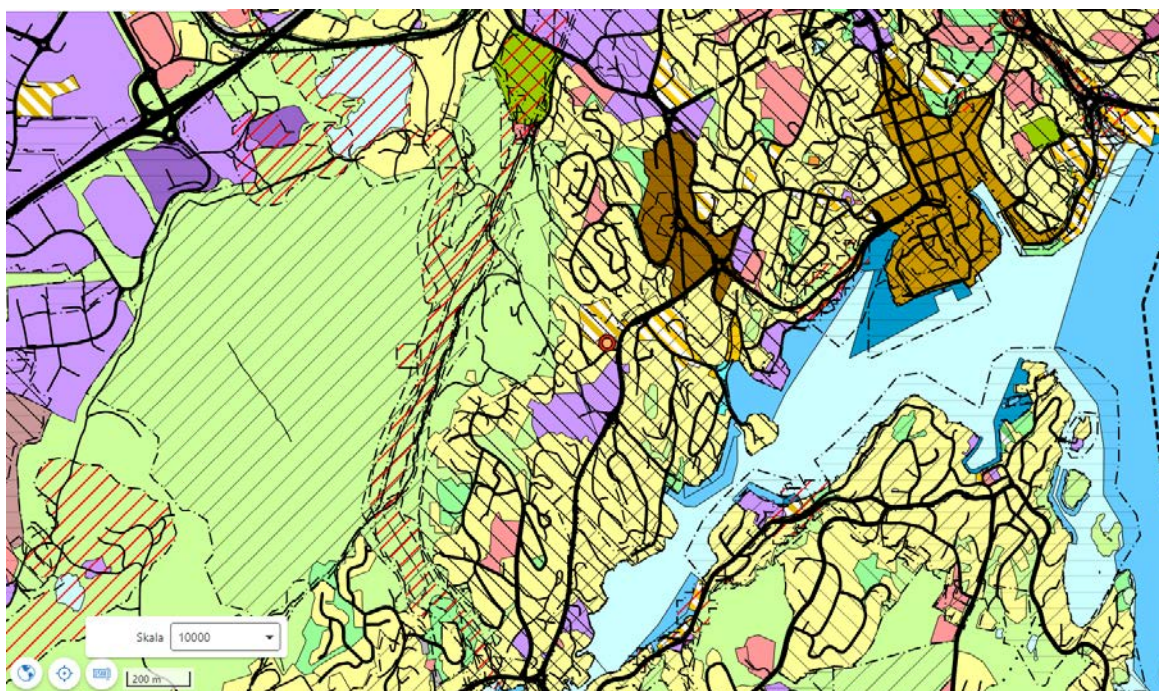
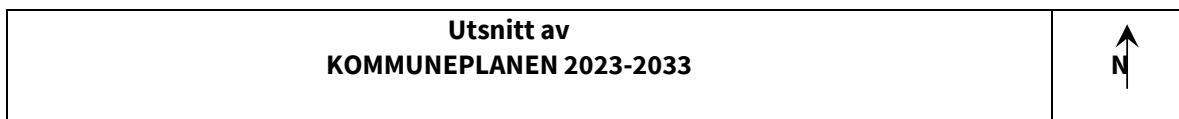


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Side 3 av 3

Nabolagsprofil

Egelundveien 2H - Nabolaget Strømsbu/Hansnes - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Egelundveien	2 min
Totalt 7 ulike linjer	
Arendal stasjon	24 min
Linje F5, R50	
Kristiansand Kjevik	51 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)	11 min
137 elever, 8 klasser	
Stinta skole (1-10 kl.)	15 min
528 elever, 31 klasser	
St. Franciskus skole (1-10 kl.)	16 min
187 elever, 15 klasser	
Arendal videregående skole	17 min
880 elever, 30 klasser	
Arendal vgs - Mølleheia	23 min

Ladepunkt for el-bil

Barnevern og Forebyggende - Arendal...	4 min
Stintahallen - Arendal kommune	15 min

«Det er stille, sentrumsnært, kort vei til: bryggeplass, butikker, treningssenter, barnehager, skoler, bra kollektivtrafikk tilbud og et bra sted for folk i alle aldre.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

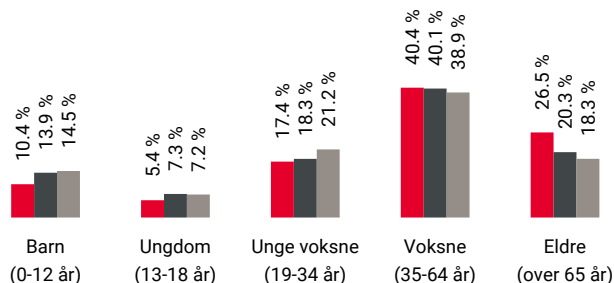
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømsbu/Hansnes	781	457
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år)	10 min
64 barn	
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)	10 min
69 barn	
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år)	12 min
9 barn	

Dagligvare

Rema 1000 Maxis	3 min
Coop Extra Maxis	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Ormvika - gymnastikksal	6 min	
	Aktivitetshall	0.6 km	
	Gåsåsen nærmiljøanløegg balløk...	11 min	
	Ballspill	0.9 km	
	Arendal Sport og Fitnesssenter	13 min	
	Medvind Trening	13 min	

Boligmasse



79% enebolig
5% rekkehus
5% blokk
11% annet

«Stille og rolig nabolag rett ved bykjernen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxis Senter

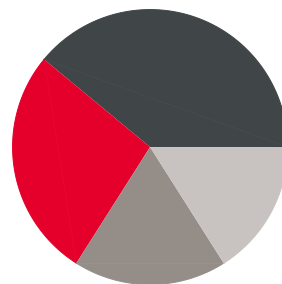
4 min



Vitusapotek Maxis

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



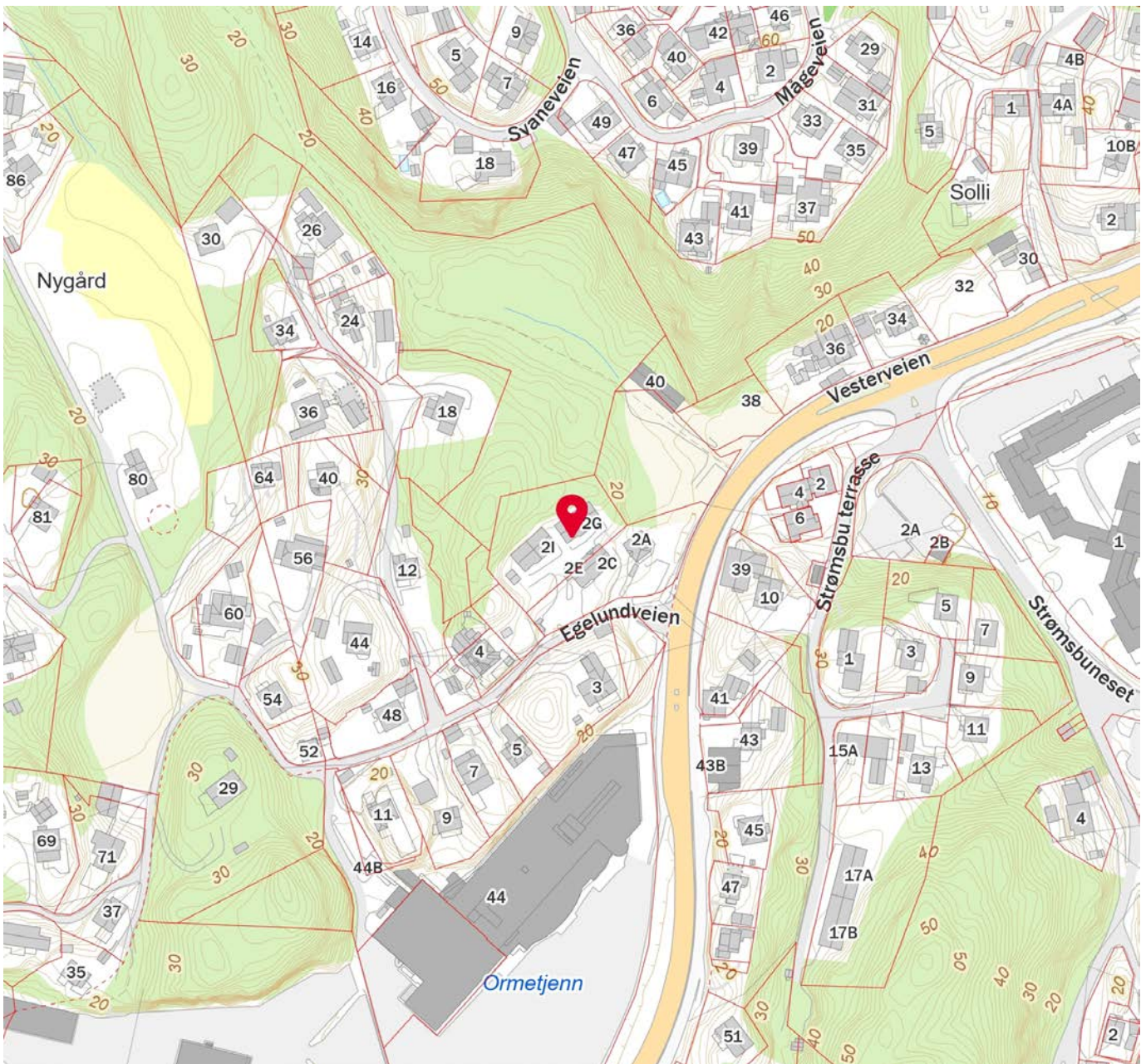
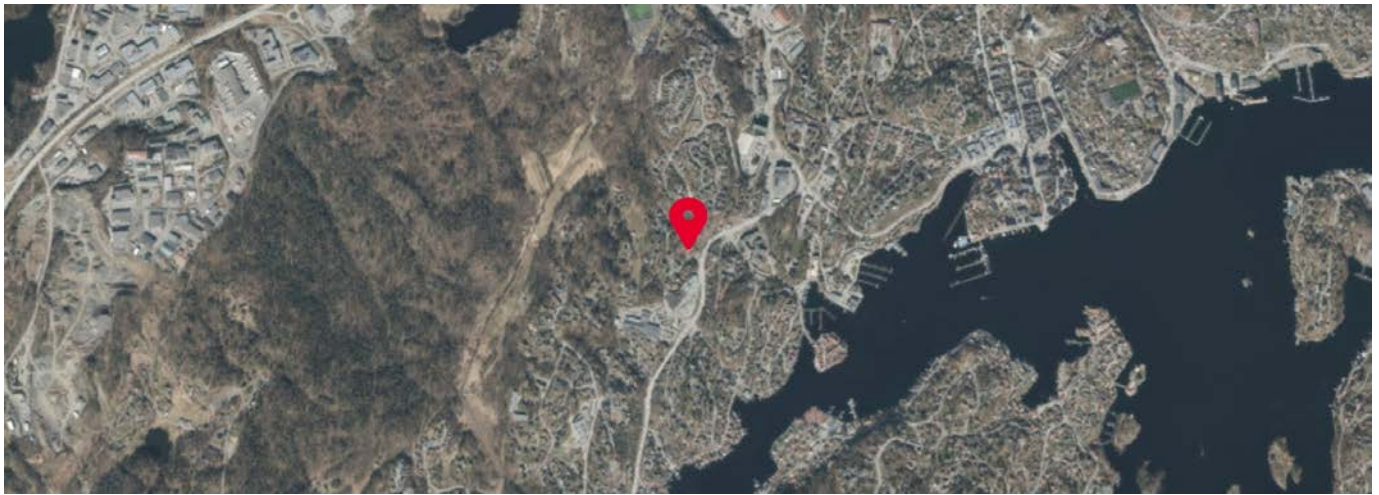
0%

56%

Strømsbu/Hansnes
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Egelundveien 2H
4839 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno

Telefon: 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@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 videreformidlet 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