

**aktiv.**





Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

**E-post** gina.jorgensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 143 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 833 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 800,-  
**Selger:** Frode Sell  
Tom Arild Sell  
Mona Sell Sørensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total** 133/152.5 kvm  
**Tomtstr.:** 7705.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 436, bnr. 717  
**Snr.** 18  
**Oppdragsnr.:** 1409260049

# Nidelvåsen Panorama - Lekker leilighet i 1. etasje med meget gode solforhold!

En meget velholdt, lys og tiltalende leilighet med alt på en flate og god planløsning! Stor stue/kjøkken i åpen løsning med vedovn og store vindusflater som gir både mye lys og utsikt! Pent kjøkken i lys utførelse med øy og integrerte hvitevarer. Fra stue er det skyvedør ut til innglasset terrasse som forlenger sommerkveldene. Her kan man kan åpne opp for å nyte solen samtidig som man skjermer for vind. Det er 3 soverom hvorav ett har inngang til walkin garderobe, flislagt bad med dusj, badekar, dobbel servant i innredning samt toalett, ekstra toalettrom i gang samt vaskerom. Meget pent opparbeidet hage med sol fra morgen til kveld, og med flott utsikt mot Nidelva!

Garasjeplass, utvendig og innvendig bod samt god plass til gjesteparkering.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	30
Nabolagsprofil .....	53
Andre vedlegg .....	56
Budskjema .....	111

# Trøffelveien 62

## Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 2.5 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 152.5 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 133 kvm Gang, toalettrom, 3 soverom, garderobe, bad, vaskerom, stue og kjøkken

BRA-e: 2.5 kvm Bod i gang ved inngangsdør

BRA-b: 17 kvm Innglasset terrasse/utestue

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

7705.6 kvm

## Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet tomt med sol fra morgen til kveld samt flott utsikt mot Nidelva og områdene rundt! Det er etablert plen, hekk og beplantning i tillegg til belegningsstein. Utgang fra stue til innglasset terrasse som forlenger sommerkveldene samtidig som man sitter lunt og skjermet. Glass kan åpnes om man ønsker å nyte solen også herfra. Adkomst direkte til hage. Fra uteområdet er det trapp opp til inngangsparti.

Fellesområdene forøvrig er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning, gjerder, murer og trapper. Det er en satt opp en benk på et hyggelig utsiktspunkt hvor man kan slå av en prat med naboen om ønskelig. Innkjørsel til området er asfaltert, og det er lagt belegningsstein ved inngangspartiene. God plass til gjesteparkering.

## Beliggenhet

Leiligheten har en flott og solrik beliggenhet i ytterste rekke på Nidelvåsen Panorama med fin utsikt mot Nidelva! Bebyggelsen ligger innerst i en blindvei på en høyde med optimale utsikts- og solforhold. Her er pent opparbeidede fellesområder i tillegg til garasjeanlegg og god plass til gjesteparkering.

Nidelvåsen boligområde er et etablert og attraktivt boligområde med en sentral beliggenhet. Kort vei til Asdal og Bjorbekk med bl.a. skole, barnehage, idrettsanlegg, café, bakeri, frisør og dagligvarebutikk. Stoa handelssenter og Arendal sentrum er en kort kjøretur unna. Det er flotte turområder i nærområdet, både i Bieskogen og langs Nidelva med bademuligheter.

### **Adkomst**

Fra Arendal kjør vestover mot Strømmen. I rundkjøring, ta til høyre mot Bjorbekk. Følg Rykeneveien frem til avkjørsel mot Nidelvåsen inn til høyre. Ta deretter første vei til venstre frem til toppen av bakken. Ta her inn mot venstre til Trøffelveien, og følg veien til endes. Trøffelveien ligger innerst i blindveien.

### **Bebyggelsen**

Eierseksjonssameie bestående av 6 boligseksjoner i bygget. Sameiet er fordelt på 5 bygg.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det henvises til vedlagte tilstandsrapport som beskriver byggemåte.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Leiligheten selges som et dødsbo, og arvingene har ingen kunnskap til tilstand utover hva som fremkommer av vedlagte tilstandsrapport.

### **Innhold**

Felles inngangsparti i underetasjen for 2 leiligheter. Flislagt med tilhørende bod vis a vis inngangsdøren.

Lekker stue/spisestue med 2 møbleringssoner pent avdelt med vedovn. Store vindusflater gir meget gode lysforhold i tillegg til fin utsikt mot Nidelva og områdene rundt fra uteområde og spisestue. Fra stue er det skyvedør ut til innglasset hvor man kan åpne opp for å nyte solen! Herfra er det utgang til pent opparbeidet hage med plen, belegningsstein og hekk. Flott utsikt mot Nidelva fra uteområdet. Meget pen og velholdt kjøkkeninnredning i lys utførelse med øy som har både skap og sitteplasser. Integrerte hvitevarer medfølger: Induksjonstopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med fryse. 3 soverom hvorav ett har skyvedør inn til walk-in-garderobe. Flislagt bad med dusj, badekar, dobbel servant i innredning samt toalett. Separat, romslig vaskerom/teknisk rom med innredning, utslagsvask i stål, varmtvannsbereider, sentralstøvsuger og skap til balansert ventilasjon.

Entre med skyvedørgarderobe som har speilskap, fra entre er det inngang til separat toaletterom med servant.

Utvendig bod nær inngangspartiet samt garasje plass.

### **Standard**

En meget tiltalende og velholdt leilighet med alt på en flate og god planløsning. Lys stue/spisestue med 2 møbleringssoner pent avdelt med vedovn som man også kan se fra kjøkkenet. Store vindusflater gir meget gode lysforhold i tillegg til fin utsikt mot Nidelva og områdene rundt fra uteområde og spisestue. Innglasset terrasse forlenger sommerkveldene samtidig som man sitter lunt og skjermet. Glass kan åpnes om man ønsker å nyte solen også herfra. Pent opparbeidet uteområde med sol fra morgen til kveld samt flott utsikt mot Nidelva og områdene rundt. Pent opparbeidet med plen, belegningsstein og blomsterbed. Leiligheten har 3 soverom hvorav ett har walk-in-garderobe, flislagt bad i tillegg til separat toalettrom med servant i gang samt stort vaskerom/teknisk rom. Leiligheten innehar god standard, og det henvises til vedlagte tilstandsrapport som avdekker følgende forhold som har TG2:

#### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur side nord.

Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

#### Bad

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulvet er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluker, terskel ved sluk til dusjen.

Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann utenfor våtsone vil ikke renne til sluk.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det tilhører en garasje plass. Det er i tillegg etablert flere gjesteparkeringsplasser i området.

### **Solforhold**

Det er meget gode solforhold på tomten, fra morgen til kveld!

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring, polisenummer SP0002019623

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Ved samt elektrisk.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 690 000

### **Omkostninger kjøper**

5 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

142 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

143 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 833 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 845 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 848 340 (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 eiendomsgebyr for 2026 kr. 14 910,-

Dette inkluderer eiendomsskatt på kr. 7 898,-

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 987 072

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 948 286

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 987 072

Som sekundærbolig: kr 3 948 286

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/22

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles forsikring av bygget, renovasjon, forretningsførsel, TV og internett samt brøyting og avsetning til vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 800

## Sameiet

### **Sameienavn**

Nidelvåsen Panorama

### **Organisasjonsnummer**

997003896

### **Dyrehold**

Det må ikke holdes husdyr som er til sjenanse for de øvrige beboerne i sameiet.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bosør AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 436, bruksnummer 717, seksjonsnummer 18 i Arendal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4203/436/717/18:

22.04.2013 - Dokumentnr: 321366 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

05.05.2011 - Dokumentnr: 342500 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 1/22

01.01.2020 - Dokumentnr: 1920475 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0906 Gnr:436 Bnr:717 Snr:18

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 30.10.2012.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.10.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033  
Reguleringsplan: 1610r6 Nidelvåsen boligområde, del II  
Formål: Boligbebyggelse m.m.  
Se vedlagte arealplanstatus med bestemmelser.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt salgsprovisjon på 1 % av oppnådd pris. I tillegg kommer kr. 44.789,- som inkluderer tilrettelegging, oppgjørsgebyr, garantipremie, digital markedsføring, innhenting av opplysninger og fotograf.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring 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](http://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.

**Ansvarlig megler**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

**Ansvarlig megler bistås av**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
gina.jorgensen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 275

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.04.2026

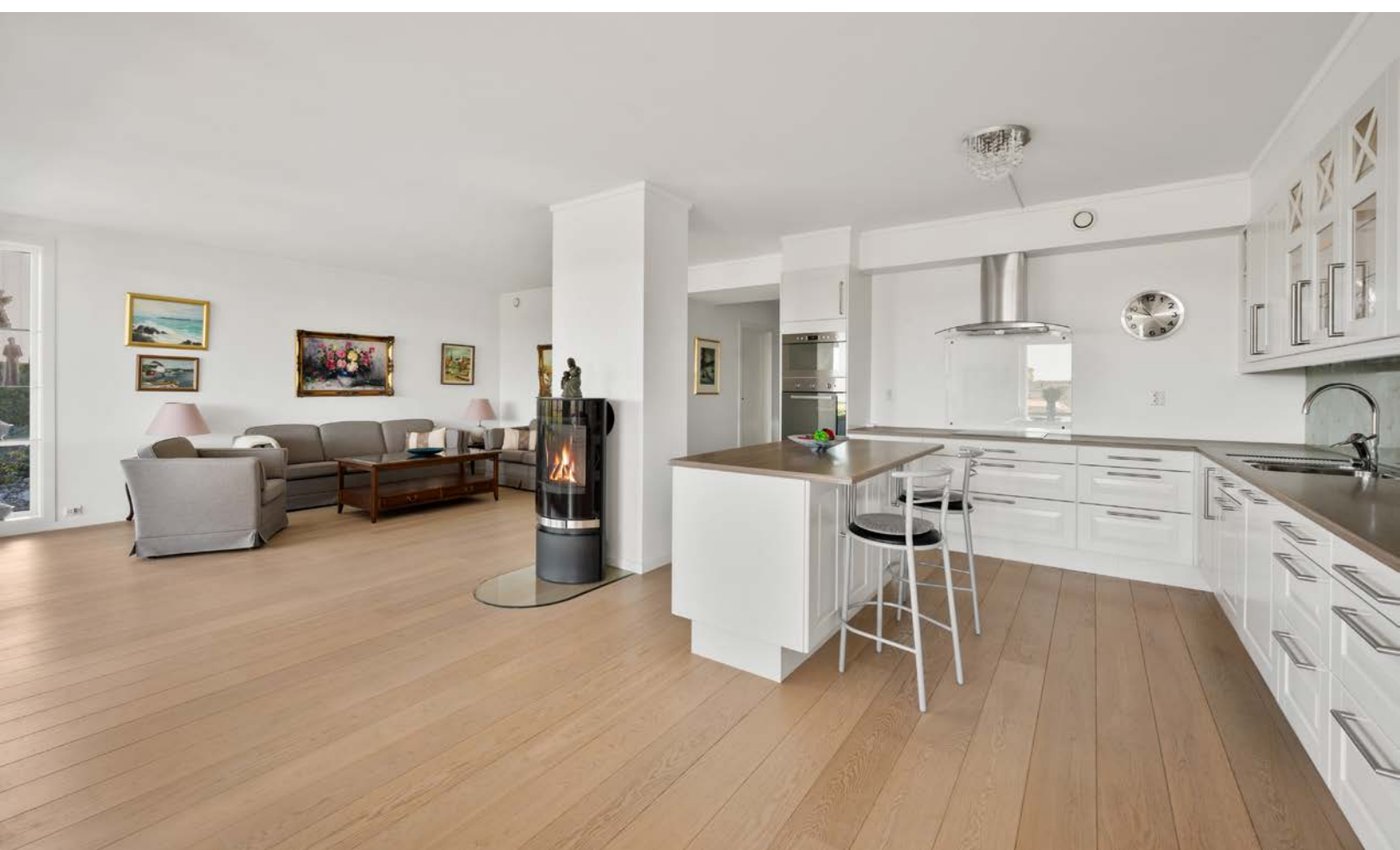












# 1. etasje



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport - NS 3600:2018

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr: 436 Bnr: 717 Snr: 18



**Bygningssakkyndig**

Erik Sørensen

**Rapport kode:** 840831

**Opprettet:** 07.04.2026

**Utskrift:** 09.04.2026



**Erik Sørensen AS**

**Foretaksnr.:** 979205996

**Adresse:** Lindtveit 35  
4821 Rykene

**E-post:** post@eriksorensen.no

**Telefon:** 90635160





## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelser. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.  
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.  
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.  
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.  
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".  
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.  
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.  
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



## Tilstandsgrader

TG 0

### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

**NITO**

### Godkjenningmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.

Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.

Utvendig befarings gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.

Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.

Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

**TG 0**  
4 stk

#### Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

#### Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

**TG 1**  
36 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

#### Drenering

Drenering og fuktsikring

#### Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

#### Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning

### Innvendige overflater

#### Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

#### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 2**  
2 stk

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

#### Bad

Overflater - Gulv

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

#### Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun vanlig elde mht. alder.

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Innvendig er det liten grad av bruksslitasje. Her må en være obs på kommentarer til gulvet på badet og alder på membranen.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** M. S. **Rekvirert dato:** 31.03.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 07.04.2026

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Trøffelveien 62, 4825 Arendal

**Kommunnr:** 4203

**Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
436	717	18

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Dødsbo

## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

## Tomteopplysninger

### Tomten

**Type tomt:** Eiet  
**Areal innhentet fra:** Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Byggeår

2012

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b
U- etasjen	133	2,5	17
<b>Sum BRA:</b>		<b>152,5</b>	

#### Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	<b>BRA-i:</b> Gang, WC, 3 soverom, garderobe, bad, vaskerom, stue, kjøkken. <b>BRA-e:</b> Bod. <b>BRA-b:</b> Innglasset terrasse.



## Bygningsbeskrivelse

### Leilighet

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

##### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Terrengforhold

Terrenget er flatt rundt bygningen, mangler fall ut i fra mur side nord.

##### Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Terrengforhold.

Konsekvens:

Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 1

##### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

##### Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

TG 1

##### Grunnmur

Grunnmur består av betong.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

##### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Drenering og fuktsikring

Må ut i fra byggeår forvente grunnmursplate montert på tilbakefylte vegg side nord.

**Yttervegg**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

**TG 1****Kledning**

Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

**Vurdering / Avvik****TG 1****Vinduer og ytterdører**

Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

**Terrasser og plattinger på terreng**

NS 3600 - Pkt. 19

**Vurdering / Avvik****TG IU****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Ingen tilgang til bjelkelag på innglasset balkong.

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

NS 3600 - Pkt. 5

**Vurdering / Avvik****Overflater - Gulv**

Gulv i betong, påforet i samtlige rom.

**Overflater - Vegger**

Vegger i betong, er kun side nord påforet med isolasjon og gips.

**Overflater - Himling**

Himling er med gips.

**Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Hulltaking utført i bunnen av vegg nord inne i garderoben, ingen fukt målt her.



## Bilder



Hulltaking.

## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. 2 sluker montert. Gulvet er tilnærmet flatt, kun lokalt fall ved sluker, terskel ved sluk til dusjen.

#### Årsak / Konsekvens:

Årsak:  
Utførelse.

Konsekvens:  
Vann utenfor våtsone vil ikke renne til sluk.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.



**TG 1**

### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må ut i fra byggeår forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå snart passert.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

**TG 1**

### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

### Ventilasjon

**TG 1**

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

God standard på baderomsinnredning som består av vasker, klosett, dusjhjørne og hjørnekar.

**TG 0**

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er utført i fra gangen.

### Bilder



Hulltaking.



## Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

## Beskrivelse

Vaskerom i fra byggeår.

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Må ut i fra byggeår forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden er nå snart passert.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

**Avløp og vannrør**

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

**Ventilasjon**

Ventil i himlingen.

TG 1

**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Vanlig standard på innredning som består av kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. innredning bak rør til kum.

## Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

## Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**

Gulvet er med fliser.

TG 1

**Overflater - Vegger**

Veggene er med malte plater.

TG 1

**Overflater - Himling**

Himling er med malt gips.

TG 1

**Ventilasjon**

Ventil montert i vegg.

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



**TG 1**

### Sanitærutstyr og innredning

Vanlig standard på innredning.

## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Dør til bod i gangen trenger litt justering.

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

**TG 1**

#### Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt.

**TG 1**

#### Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

**TG 1**

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

**TG 1**

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

**TG 1**

#### Innredning

God standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Ildsteder

Peisovn i stue.

**TG 1**

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i element.



Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

**Rømningsvei**

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

**Dagslysflate**

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

**Takhøyde**

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

**Radon**

Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:

Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

**Skredfare**

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

**Flomfare**

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerom, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i vaskerommet.

TG 1

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Avløpsrør er i plast.

TG 1

**Varmtvannsbereder**

VVS bereder à 200 liter montert i vaskerommet.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap montert i vaskerommet på vegg nord ende vest.  
Hovedsikring 40 ampere, 14 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

#### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

#### Vurdering / Avvik

##### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.



Bilder



Sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	

## Trøffelveien 62

4825 Arendal

Gnr.: 436 Bnr.: 717 Snr.: 18

Rapportansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 07.04.2026

Utskrift: 09.04.2026

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	
Bolig med utgang fra og med 2. etasje			
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

## Signatur

### Signatur

Rykene - 09.04.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN



# 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

Tom Arild Sell

Frode Sell

Mona Sell Sørensen

---

## Boligen

Trøffelveien 62

4824 Bjorbekk

4203-436/717/0/18

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggs kommentar

Det eneste vi vet er at sameie har leid inn Anticimex for bekjempelse av sjeggkre i noen av leilighetene i sameie

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Trøffelveien 62 - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	7 min 0.6 km
Bråstad stasjon Linje R50	8 min 6.2 km
Kristiansand Kjevik	49 min

## Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	6 min 2.8 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	6 min 3.1 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 211 elever, 10 klasser	9 min 4.4 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	10 min 4.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	12 min 5 km
Arendal vgs - Mølleheia	13 min

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

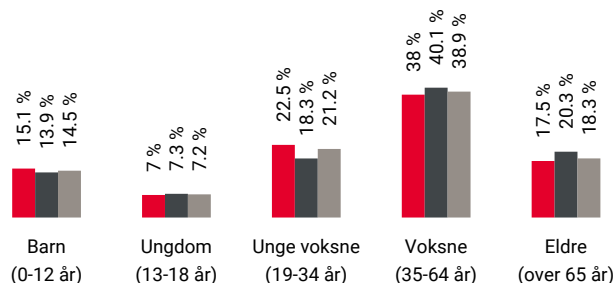
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	3 min 0.2 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	11 min 1 km

## Dagligvare

Kiwi Bjorbekk PostNord	11 min 1 km
Coop Extra Maxis	8 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 89/100



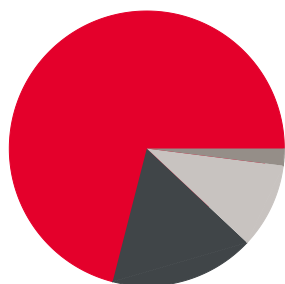
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

Bausplass nærmiljøanlegg	8 min	
	Ballspill, sandvolleyball	0.7 km
Lauvheia nærmiljøa.balløkke	15 min	
	Ballspill	1.3 km
Friskis & Sveltis Arendal	8 min	
Family Sports Club Arendal	9 min	

## Boligmasse



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

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

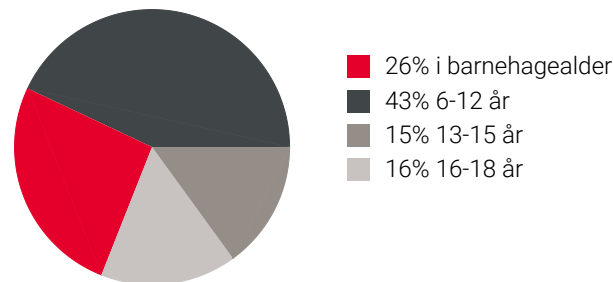
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Maxis Senter	8 min
Apotek 1 Bjorbekk	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

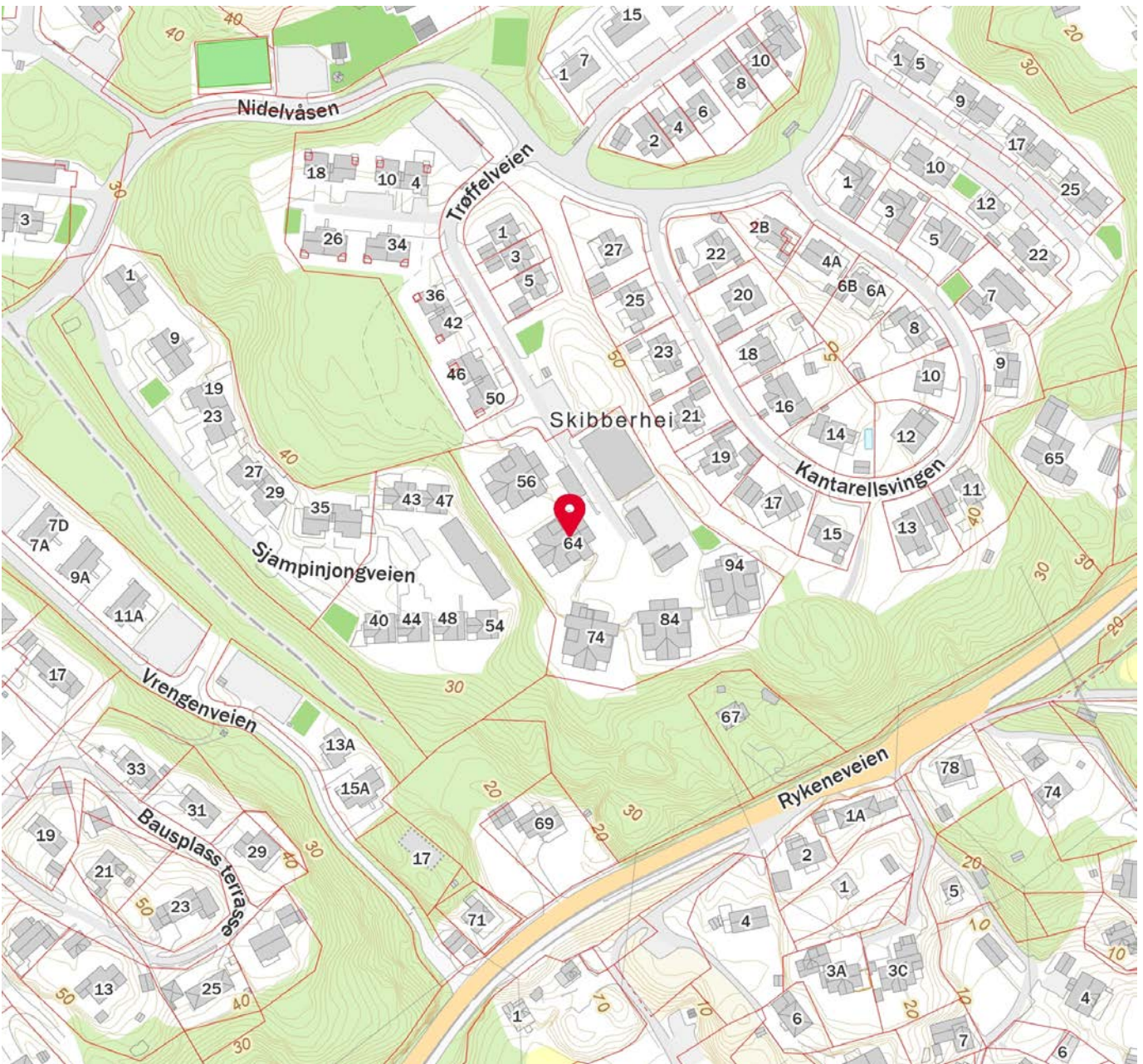
Rannekleiv/Vrengen  
 Arendal  
 Norge

## Sivilstand

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



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



# ARENDALE KOMMUNE

## Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Hetland Agder AS  
Sørsvannsveien 1  
4848 ARENDAL  
Att. Ivan Sauvik

Dato: 30.10.2012  
Vår ref: 2011/3639 - 12  
Deres ref:  
Arkivkode: 436/717  
Saksbeh.: Sarmad Abd Ali Najim  
Tlf.:

### FERDIGATTEST

**Tiltakssted:** Nidelvåsen Panorama D, 4824 Bjorbekk      **Gnr/Bnr:** 436 / 717  
**Tiltaket:** Oppføring av leilighetsbygg – Nidelvåsen Panorama. D 1 - 4  
**Tiltakshaver:** Hetland Agder AS  
**Ansvarlig søker:** Hetland Agder AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 29.10.2012.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

For Arendal kommune  
Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Frank Olav Gauslå  
Overingeniør

Sarmad Abd Ali Najim  
Saksbehandler

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon: [www.arendal.kommune.no](http://www.arendal.kommune.no)      Telefon: 37 01 30 00      Telefaks: 37 01 30 13  
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal      [postmottak@arendal.kommune.no](mailto:postmottak@arendal.kommune.no)  
Besøksadresse:  
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991      Org.nr.: 940493021      IBAN: NO76 2800 05 15991      SWIFT: AASPNO22

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 15.04.26 Side 1 av 1

Nidelvasen Panorama	<b>Vår ref.:</b> 1117/18	<b>Fødselsdato eier:</b> 26.11.1937
Trøffelveien 62	<b>Type:</b> Sameie	
4824 BJORBEKK	<b>Eiere:</b> Olaug Sell' s/bo	
<b>Organisasjonsnr:</b> 997 003 896	<b>Seksjonsnr:</b> 18	

**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 3 800

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 800

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Hilde Berntsen

Adresse: Trøffelveien 74

Postnr/-sted: 4824 BJORBEKK

Telefon: Mob.: 91663198

E-post: Nidelvasen.panorama@boligpost.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	3 800
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	12 091	Gjeld:	0	Andre inntekter:	650
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 18		Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 436/717 - seksjon:18

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP0002019623

## FORSLAG TIL ORDENSREGLER

### § 1. Ro, orden:

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

### § 2. Musikk:

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

### § 3. Støyende virksomhet:

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

### § 4. Renhold:

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

### § 5. Av fall:

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

### § 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

### § 7. Kjæledyr m.v.:

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

### § 8. Grilling:

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

### § 9. Tøking/lufting av tøy.

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

### § 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

### § 11. Parkering

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

Arendal, 06.09.2011

*(ABCenter Eiendom AS, avd. Arendal)*

---

## **VEDTEKTER**

**for**

Nidelvåsen Panorama,  
(org. nr. 997003896)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 09.04.2019

### **1. Navn**

#### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Nidelvåsen Panorama Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.05.2011.

#### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 436 bnr. 717 i Arendal kommune.

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

- Sportsbod i felles inn/oppgang
- parkeringsplasser (i garasjekjeller og utendørs)
- disponibelt uteareal
- eierseksjon kan disponere utebod(er) ihht egen plantegning

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

### **2. Rettslig disposisjonsrett**

#### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

bruksenheter, tilknyttet den enkelte eierseksjon, mens sportsboden er en integrert del av eierseksjonen.

Alle eierseksjoner er tildelt 2 parkeringsplasser slik vist på vedlegg, til disse vedtektene. Ikke tildelte parkeringsplasser er fellesareal og brukes som gjesteparkering. Når gode grunner taler for det, kan styret omfordele plasser. Styret kan også overdra enkelte av gjesteplassene til eierseksjoner ihht egen avtale, men må alltid sørge for tilstrekkelig antall "gjesteplasser". Til hver eierseksjon hører det også en sportsbod i felles inn/ oppgang. Dessuten kan eierseksjon disponere utebod(er) ihht egen plantegning.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alt ubebygd areal er fellesareal, men fellesareal som er naturlig arrondert rundt eierseksjoner på grunnplan, kan disponeres av den enkelte enhet, etter nærmere beslutninger i sameiets styre, Vedlikeholdet av dette arealet påhviler vedkommende eierseksjon. Ved sviktende vedlikehold, vedlikeholdes det av sameiet for eierseksjonens regning.

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

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

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

### **3-2 Ordensregler**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Parkering**

### **4-1 Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet/seksjonseierne disponerer 55parkeringsplasser. Av disse ligger

- 44 som tilleggsareal
- 11 som fellesareal/gjesteparkering

### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

### **4-3 Vedlikehold**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

### **4-4 Kostnader**

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.**

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

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

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) Innen hver boligenhet, A, B, C, D og E, påhviler det sameierne innen hver enhet å forestå og fordele det løpende renhold i inngangsparti, trappeoppganger etc. seg i mellom, og dekke de tilhørende kostnader. Ref. for øvrig; «ordensregler for sameiet».
- (10). Service, vedlikehold og eventuell utskifting av heisanlegg i boligenhet "C" må dekkes av eierseksjonene i boligenheten som naturlig blir brukere av heisen. Dette utgjør eierseksjonene C1, C2, C3 og C4 i denne (C) boligenheten.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

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

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

### **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

## **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken som er lik for alle eierseksjoner med 1/22-del på hver. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og inntil fem andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret kun skal ha leder og to medlemmer, eller flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styremedlemmer skal være sameiere.

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av leder og ett styremedlem i fellesskap.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet**

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

# Nidelvåsen Panorama

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

**Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 17:00**

**Sted: Bosør sine lokaler, Malm Bryggen- Vestregate 2, 4836  
Arendal**

Hilsen styret i  
Nidelvåsen Panorama.



# Innkalling til ordinært årsmøte i Nidelvåsen Panorama

**Tidspunkt:** Onsdag 25.03.2026, kl. 17:00

**Sted:** Bosør sine lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

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

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste**

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap og budsjett

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

## 4. Saker fra styret

Ingen saker fra styret

## 5. Saker fra eierne

### 5.1 Heis - Fremtidige kostnader.

Innmeldt av Arne Kjell Knutsen, Roald Løvdal, Elin Lindgren, Hilde Berntsen, eierseksjonene C1-C2-C3-C4:

Enhetene ønsker at kostnadene til vedlikehold og eventuell ny heis må dekkes av budsjettet til sameiet.

Heisen eies av sameiet - ikke av enhetene C1 til C4.

Enhetene vil fortsette å dekke årlige kostnader som kontroll og service slik vi har gjort i alle år.

**Forslag til vedtak:** Vedtekt 5-1 (10) Årlige kostnader til kontroll og service dekkes av eierseksjonene C1-C2-C3-4. Vedlikehold og eventuell utskifting av heis dekkes av alle eierseksjonene.

**Styrets innstilling:** Ifølge Eierseksjonsloven §23 Felleskostnader – inkludert drift og vedlikehold av heis – skal fordeles mellom alle seksjonseiere etter sameiebrøk, selv i blokker som ikke har heis.

Unntaket («særlige grunner») tolkes svært snevert, og Høyesterett har fastslått at dette unntaket vanligvis ikke gjelder for eksisterende heiser.

Høyesterett har også behandlet denne saken og fastslår følgende (klar og entydig praksis):

1. Vedlikehold av eksisterende heis

Høyesterett har i flere dommer bestemt at:

Kostnader skal fordeles etter sameiebrøk, selv om enkelte seksjonseiere ikke har heis i sin blokk og heller ikke har praktisk nytte av den.

Begrunnelsen er at heisene var del av sameiet ved opprettelsen, og slike felles installasjoner inngår i felleskostnadene.

Unntaksregelen om nytte må tolkes svært snevert.

Styrets innstilling:

Med bakgrunn i overnevnte Eierseksjonsloven §23 og Høyesterettsdommer anser styret at vedlikehold av heis er noe hele sameiet må dele på etter sameiebrøk. Det legges også til at heisen i boligenhet C eies av hele sameiet.

Eierseksjonene C1, C2, C3 og C4 betaler i dag for en serviceavtale for heisen. Dette er også en kostnad som bør gå inn under samme sak og deles på alle seksjonseiere etter sameiebrøk.

Vedtektsendring

Om årsmøtet stemmer for denne saken vil det måtte gjøres en vedtektsendring.

Styret foreslår da følgende endring:

Vedtektenes 5-1 (10) slettes og erstattes av tillegg i 5-2

5-2 (6) (Ny)

Service, serviceavtale, vedlikehold og eventuelt utskifting av heisanlegg i boligenhet «C» eies av hele sameiet og inngår i sameiets vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig.

## 6. Styrehonorar

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 20.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## **7. Valg til styret**

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

Styreleder, Hilde Berntsen  
Styremedlem, Knut Georg Kvifte  
Styremedlem, Karl Einar Hørte  
Styremedlem, Kirsten Gunstensen  
Styremedlem, Espen Odden

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

### **7.1 Valg av styreleder**

Hilde Berntsen stiller til gjenvalg som styreleder for 2 år

**Forslag til vedtak:** Som styreleder for to år foreslås: Hilde Berntsen

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlem Espen Odden, Karl Einar Hørte og Kirsten Gunstensen er på valg og ønsker å stille til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for 2 år foreslås: Espen Odden

Som styremedlem for 2 år foreslås: Karl Einar Hørte

Som styremedlem for 2 år foreslås: Kirsten Gunstensen

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

## **Regler for deltagelse og fullmakter:**

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

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

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

## **FULLMAKT**

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Nidelvåsen Panorama onsdag 25.03.2026

### **Fullmaktsgiver:**

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

### **Leveres til møteleder**

.....

## Styrets årsmelding for Nidelvåsen Panorama 2025

Nidelvåsen Panorama (org. nr: 997003896) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Hilde Berntsen, Trøffelveien 74  
Styremedlem, Knut Georg Kvifte, Trøffelveien 64  
Styremedlem, Espen Odden, Trøffelveien 54  
Styremedlem, Karl Einar Hørte, Trøffelveien 82  
Styremedlem, Kirsten Gunstensen, Trøffelveien 94

### Styrets arbeid i 2025

Det er avholdt 5 styremøter.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Sørlandsbygg AS utført utskifting av råtne kledningsbord, begynt å montere beslag på vannbord.

Sørlandsbygg skiftet 1 verandadør og 1 vindu hos 2 beboere.

Utført service på 1 dørpumpe.

Diverse malingsarbeid.

Lagt ny bihub fuge på garasjetaket ifb med lekkasje.

Årlig kontroll EI-bil ladere.

Dronesjekk av alle tak.

Montert brannslukningsapparater i felles trappeganger.

Vedlikehold vedtatt for 2026: Skifte et vindu i E-hus.

Alle hus - Beslå vannbord på stort vindu i front av husene.

Bekjempelse av sølv / skjeggkre i hus A-C-D-E.

Årlige kontroller.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

## Resultatrapport klient 1117 Nidelvåsen Panorama

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		924 000	884 400	924 000	1 003 200
Andre driftsinntekter	1	86 506	58 206	64 600	66 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 010 506</b>	<b>942 606</b>	<b>988 600</b>	<b>1 069 300</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	8 750	8 375	8 875	4 300
Styrehonorar	3	19 000	2 000	10 000	19 000
Forretningsførerhonorar		60 636	60 786	60 637	63 100
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		8 360	8 360	8 360	6 600
Vaktmestertjenester		0	8 127	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	1 974	0	705	1 974
Vedlikehold/serviceavtaler	5	402 970	485 864	350 700	438 600
Kabel-tv/Internett		182 850	164 634	172 900	195 500
Forsikring		129 407	125 054	129 408	138 000
Kommunale avgifter		91 056	91 056	95 600	96 400
Strøm		86 128	64 553	103 000	95 500
Andre driftsutgifter	6	4 916	5 950	50 915	12 826
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 003 547</b>	<b>1 032 259</b>	<b>998 600</b>	<b>1 079 300</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 959</b>	<b>-89 653</b>	<b>-10 000</b>	<b>-10 000</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		14 299	12 804	10 000	10 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>14 299</b>	<b>12 804</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>21 258</b>	<b>-76 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-21 258	76 850	0	0
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-21 258</b>	<b>76 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanserapport klient 1117 Nidelvåsen Panorama

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 921	9 326
Andre fordringer		89 255	178 959
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		461 482	366 912
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>563 658</b>	<b>555 198</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>563 658</b>	<b>555 198</b>

## Balanserapport klient 1117 Nidelvåsen Panorama

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		238 668	238 668
Årets resultat		21 258	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>259 926</b>	<b>238 668</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser		225 000	150 000
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>225 000</b>	<b>150 000</b>
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 800	3 975
Leverandørgjeld		37 170	129 656
Annen kortsiktig gjeld		37 763	32 899
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>78 732</b>	<b>166 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>303 732</b>	<b>316 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>563 658</b>	<b>555 198</b>

Nidelvåsen Panorama

20.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Hilde Berntsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Espen Odden  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kirsten Gunstensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Knut Georg Kvifte  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Karl Einar Hørte  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

## Note 1 - Andre inntekter

Består av heis kr 21 600,- og elbil lading kr 64 906,-

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	8 750	8 375
<b>Sum</b>	<b>8 750</b>	<b>8 375</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

## Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	14 000	0
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	5 000	2 000
<b>Sum</b>	<b>19 000</b>	<b>2 000</b>

## Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	1 974	0
<b>Sum</b>	<b>1 974</b>	<b>0</b>

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	167 333	235 805
6601 Garasje Vedlikehold	5 980	19 385
6604 Vedlikehold elektro	27 280	45 912
6605 Vedlikehold utv. anlegg	568	12 718
6608 Service/V edlikehold heis	21 600	21 600
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	35 250	65 445
6645 Oppgradere uteområde	69 960	0
6661 Vedlikeholdsavsetning	75 000	75 000
<b>Sum</b>	<b>402 970</b>	<b>485 864</b>

Det er foretatt en vedlikeholdsavsetning i regnskapet for 2025 med kr 75 000,- .Denne skal dekke fremtidig vedlikehold. Avsatt i balanse er kr 225 000,-

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	409	390
7720 Generalforsamling	0	1 250
7770 Bankomkostninger	2 822	2 688
7790 Andre kostnader	1 685	1 622
<b>Sum</b>	<b>4 916</b>	<b>5 950</b>

### Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>388 668</b>	<b>390 517</b>
Årets resultat	21 258	-76 850
Fradrag vedlikehold ført mot avsetning	75 000	75 000
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>96 258</b>	<b>-1 850</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>484 926</b>	<b>388 668</b>
Omløpsmidler	563 658	555 198
- Kortsiktig gjeld	78 732	166 530
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>484 926</b>	<b>388 668</b>

### Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	238 668	315 517
Årets resultat	21 258	-76 850
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>259 926</b>	<b>238 668</b>

## Resultat og balanse med noter for Nidelvåsen Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Nidelvåsen Panorama**

Styreleder	Hilde Berntsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Kirsten Gunstensen (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Knut Georg Kvifte (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Karl Einar Hørte (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Espen Odden (sign.)	25.02.2026

Til årsmøtet i Nidelvåsen Panorama

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nidelvåsen Panorama som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 6. mars 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 15:07:32 UTC+01:00

**Ole-Kristen Stenberg**

 **bankID**

NO BankID - c86354f9-fb1c-4e15-8426-e1f47e58e08a

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Arendal kommune

Postboks 123  
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

## MEGLEROPPLYSNINGER

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

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

### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	717	Fnr.:		Snr.:	18
Adresse:	Trøffelveien 62, 4824 Bjorbekk					Dato:	08.04.2026 MO
Beregnet areal:	7705,6m <sup>2</sup>						
Bygningstype:	Andre småhus m/ 3 boliger eller fler						
Tatt i bruk:	Ikke oppgitt						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Ferdigmelding VA					

### Denne megleroppgaven inneholder følgende:

<input checked="" type="checkbox"/>	Situasjonskart
<input checked="" type="checkbox"/>	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstatus-kart
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunale eiendomsgebyrer
<input checked="" type="checkbox"/>	Bygningstegninger
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelrapport

### Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

---

**Vann- og avløpsforhold**

---

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

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

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

Dersom ledningsnett krysset privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

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

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

---

**Kommunale eiendomsgebyr**


---

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 14 910,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 7 898,-

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

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









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

<p>Utsnitt av <b>GRUNNKART</b></p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Nøyaktig</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Middels nøyaktig</li> <li><span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig</li> <li><span style="color: magenta;">—</span> Mindre - lite nøyaktig</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Unøyaktig</li> </ul>	<p style="text-align: center;">N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig




<b>Utsnitt av LEDNINGSKART</b>	<b>Tegnforklaring:</b>  Vannledning  Avløp fellesledning  Avløp spillvannsledning  Overvannsledning  Kum  Planlagte vann- og avløps- anlegg	 



Kartet er ikke målestokkholdig



<p>Utsnitt av</p> <p><b>VEGSTATUS-KART</b></p>	<p>Tegnforklaring</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">——</span> Privat veg</li> <li><span style="color: blue;">——</span> Privat gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: lightblue;">——</span> Kommunal veg</li> <li><span style="color: lightblue;">——</span> Kommunal gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Riks/fylkesveg</li> <li><span style="color: brown;">——</span> Fylkets gang- og sykkelsti/gågate</li> <li><span style="color: yellow;">——</span> Skogsbilveg</li> <li><span style="color: red;">——</span> E-18</li> <li><span style="color: red;">——</span> Statlig gang- og sykkelsti/gågate</li> </ul>	<p>N</p> 
--	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig

## ARENDALE KOMMUNE

### PLANBESTEMMELSER FOR NIDELVÅSEN DEL II

**Arkivsak:** 07/140  
**Arkivkode:** REG 1610r6

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

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

#### § 1

#### GENERELT.

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

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

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

##### **Bygeområder (Pbl § 25.1 ledd nr 1)**

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

##### **Offentlige trafikkområder (Pbl § 25.1 ledd nr 3)**

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

##### **Friområder (Pbl § 25.1 ledd nr 4)**

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

### **Spesialområder (Pbl § 25.1 ledd nr 6)**

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

### **Fellesområder (Pbl § 25.1 ledd nr 7)**

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

## **§ 2**

### **FELLESBESTEMMELSER.**

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

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

### § 3

#### **BYGGEOMRÅDER.**

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

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

##### Byggeområde B2:

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

##### Byggeområde B11:

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

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

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

### § 4

#### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

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

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

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

## § 5

### FRIOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

## § 6

## **SPESIALOMRÅDER**

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

### **§ 7**

## **FELLESOMRÅDER (PRIVATE)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 8

### REKKEFØLGEKRAV

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

Arendal, 28.02.2008

Roy Vindvik  
saksbehandler



**ARENDALE KOMMUNE**  
**AREALPLANSTATUS**

Gnr.:	436	Bnr.:	717	Fnr.:		Seksj. nr.:	18
Adresse:	Trøffelveien 62, 4824 Bjorbekk					Dato:	30.03.2026 lgu

**Kommuneplan:**

**Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

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

**Reguleringsplan:**

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

<b>Formål:</b>
Boligbebyggelse m.m. Veg Renovasjon Lek  <i>Se kartutsnitt i figur 1.2 under.</i>

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

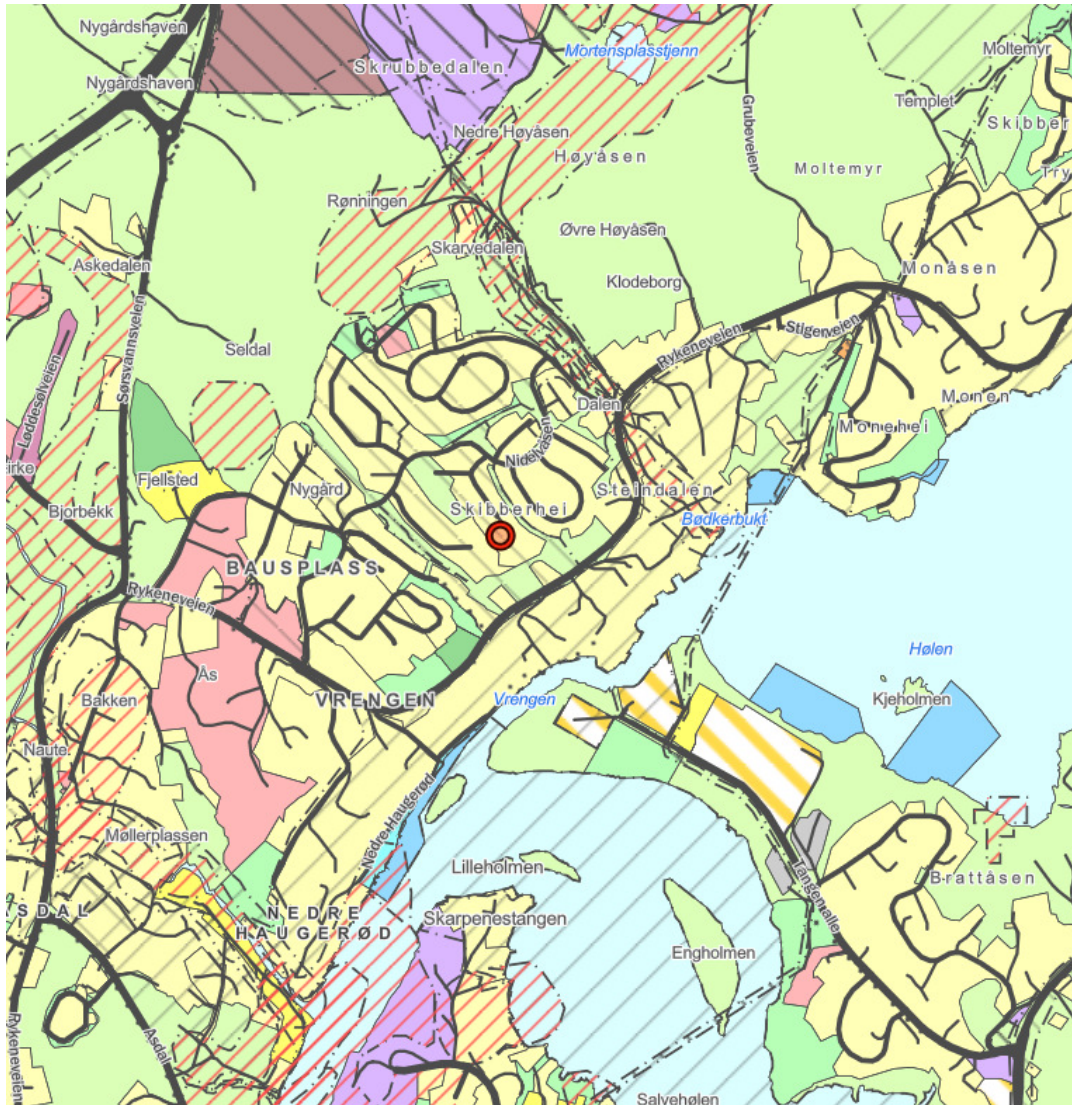
<b>Merknader:</b>

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


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

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

**Utsnitt av  
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**



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

<p><b>Utsnitt av</b>  <b>REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESP/LUA</b></p> <p><i>Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)</i></p>	
---	---



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



**Fig. 1.3 Utsnitt av gjeldende kommunedelplan** (Kartet er ikke målestokkholdig)  
*Kommunedelplanen arealbruksformålene innenfor planområdet.*



Matrikkelrapport

MAT0001

**Samlet rapport for matrikkelenhet**

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4203 - ARENDAL

Gårdsnummer: 436

Bruksnummer: 717

Festenummer:

Seksjonsnummer: 18

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.03.2026 kl. 14:50

Produsert av: Mette Olsen - 0906 Arendal

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 05.05.2011  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 22 i matrikkelenhet 436 / 717  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Dødd	090139	SELL LEIF ARILD			1 / 2
Hjemmelshaver	Dødd	261137	SELL OLAUG			1 / 2

## Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Dødd	261137	SELL OLAUG			

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 436/717		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/18		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/18		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/19		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/19		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/20		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/20		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/21		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/21		
		Omnummerert til:	4203 - 436/717/0/22		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/717/0/22		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkeløp Signatur Dato
Seksjonering	03.05.2011	Tinglyst		21.05.2011	0906ano 03.05.2011
Seksjonering	2011/1693	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 436/717		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/16		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/17		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/18		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/19		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/20		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/21		
		Etablert/Endret	0906 - 436/717/0/22		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

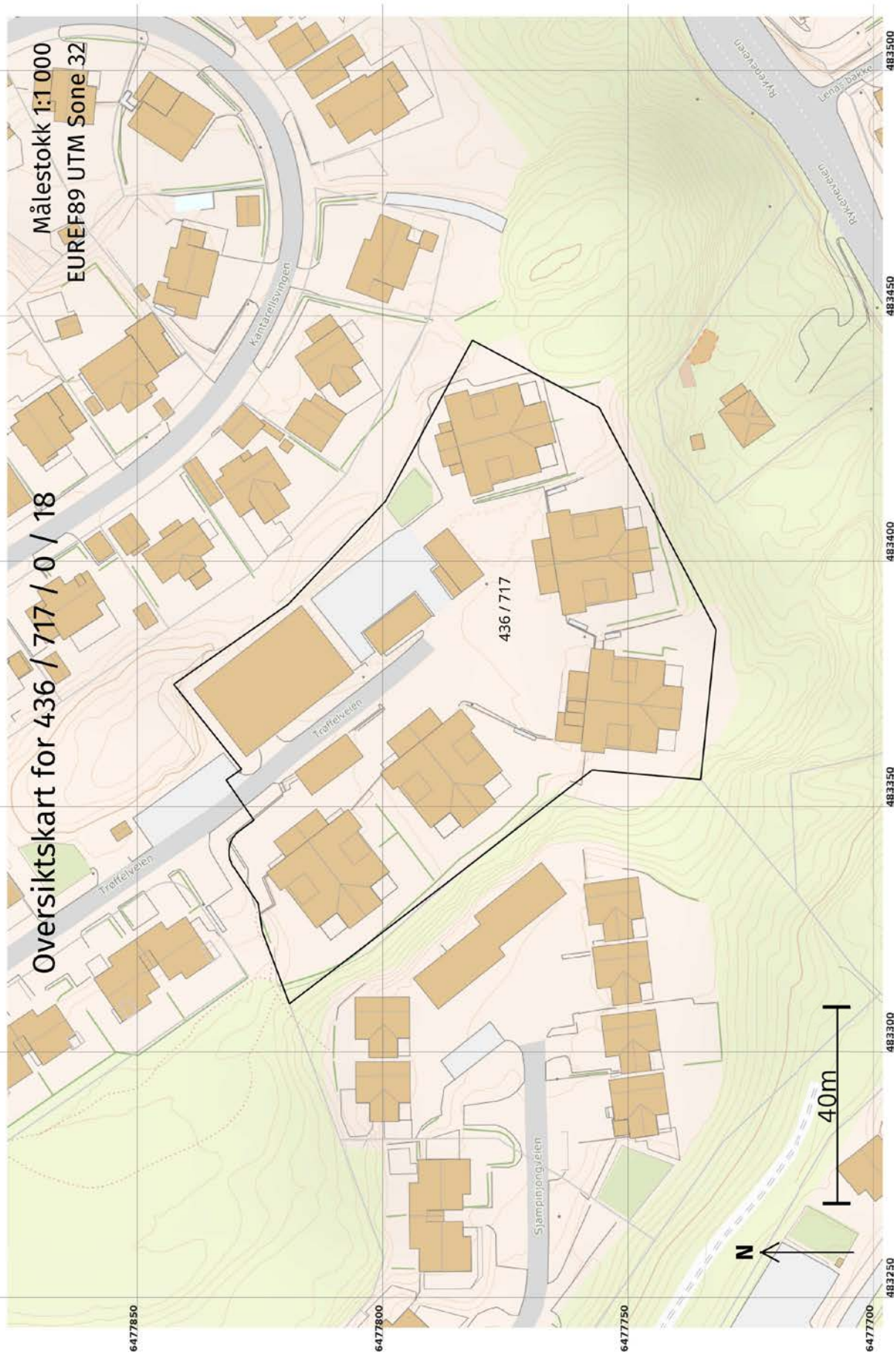
**Byggningsnr:** 300 217 652  
**Løpenr:** Bebygd areal: 160 Ant. boliger: 2 Datoer  
Bruksareal bolig: 421 Ant. etasjer: 3 Rammetillatelse:  
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 20.04.2011  
Bruksareal totalt: 421 vannverk Tatt i bruk:  
Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse: 11.07.2012  
Bruttoareal annet: 0 Har heis: kloakk Ferdigattest: 30.10.2012  
Bruttoareal totalt: 0 Nei

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
Nord: 6477790 Øst: 483353  
Bygningsendringskode:  
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl  
Næringsgruppe: Bolig  
Bygningsstatus: Ferdigattest  
Energikilder: Elektrisitet  
Biobrensel  
Oppvarming: Elektrisk  
Annen oppvarming

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
	H03	0	107	0	107	0	0	0
	H02	1	149	0	149	0	0	0
	H01	1	165	0	165	0	0	0

**Bruksenheter**  
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
48889 Trøffelveien 62 H0101 Bolig 152 4 Kjøkken 1 2 436/717/0/18

**Kontaktpersoner**  
Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
Tiltakshaver 967353809 Hetland Agder AS 4848 ARENDAL





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trøffelveien 62  
4824 BJORBEKK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gina Jørgensen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 472 01 275  
**E-post:** gina.jorgensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre