

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Felleskostn.: Kr 2 011,-
Selger: Lill Iren Rasmussen Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2021
BRA-i/BRA Total 72/78 kvm
Tomtstr.: 80.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 178
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1409250133

Myra - Nyere leilighet med påkostede materialvalg, hage og carport.

Myra Terrasse 95D er en nyere eierseksjon med attraktiv og solrik beliggenhet. Leiligheten ble bygd i 2021 og påkostet med tilvalg og smakfulle løsninger som gir et smakfullt inntrykk. Leiligheten går over ett plan og har i tillegg egen uteplass og plenareal, perfekt for dem som vil ha et overkommelig hageprosjekt. Carport med bod samt el-billader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	51
Energiattest	81
Nabolagsprofil	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, badrom, soverom, soverom 2, bod / vaskerom / teknisk rom, stue/kjøkken

BRA-e: 6 m² Carport

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

80.8 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en fint opparbeidet tomt med platting, plen og hekk. Gode solforhold fra formiddag til kveld.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på den nyeste delen av Myra Terrasse hvor man ligger høyt og fritt med mye sol og fritt overblikk.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør mot Harebakken og ta 2 avkjøring i siste rundkjøring. Følg veien rett frem i rundkjøring ved sykkelbanen. Ta så til høyre vis a vis Myra barneskole, følg veien og ta første til venstre. Følg veien opp til toppen så ligger leiligheten på bakkeplan merket med til salgsplakat fra Aktiv eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Seksjonert leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Myraskogen, Bråstad barnehage.

Skolekrets

Myra barneskole, Sam Eyde vgs.

Bygningssakkyndig

Ørjan Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter. Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit. Isolert inngangsdør og terrassedør (skyvedør) med isolerglass. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen. Terrassedekke mot mark med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord. Levegger i tre, overflatebehandlet. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Balansert ventilasjon. Rør i rør. Bygningen er antatt oppført på komprimerte og drenerende steinmasser. Ringmur av isolerte ringmurselementer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Ingen anmerkninger.

Innhold

Gang, bod/vaskerom, soverom 1, soverom 2, bad/wc, stue og kjøkken.
Carport med bod.

Standard

Leiligheten har gjennomgående god standard med flotte tilvalg som gir et påkostet og eksklusivt inntrykk.

Innbydende gang med downlights. Bod/vaskerom på venstre hånd, her har man god plass til vaskemaskin og oppevaring.

Leiligheten har to soverom hvorav hovedsoverom har stor skyvedørsgarderobe.

Soverom nr. 2 har også god størrelse og er perfekt som barnerom eller hobbyrom.

Lekker flislagt bad hvor det er downlights, troperegnarmatur i dusj, badekar, flotte gulldetaljer og moderne innredning med god plass.

Stue med god plass til møblement, downlights og flotte 1-stavsgulv. Utgang til egen platting og hage hvor man kan nyte solen.

Kjøkkenet har alle hvitevarer integrert, venskap, flislagt vegg bak benkeplate, øy med venskap og god oppbevaringsplass. Kjøkkenøyen gir også ekstra arbeidsflate som kommer godt med når man skal bruke kjøkkenmaskiner eller lage middag til gjestene.

Leiligheten passer for deg som ønsker:

- Flytt rett inn uten å måtte bruke tiden på oppussing
- God standard med påkostede løsninger
- Rolig og populært nabolag
- Carport med bod og el-billader
- Solrik beliggenhet

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått TG2:

1. Etasje > Baderom

Overflater vegger - dusjvegg fjernet,TG2

Vannledninger - manglende kursfortegnelse,TG2

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Via sameiet.

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringselskap

Tryg

Polisenummer

7247715

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Strøm.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 8 367

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon kommer i tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt. Renovasjon

faktureres direkte fra Agder renovasjon og totalbeløp 2025 er estimert til kr. 3 432,80,-

Eiendomsskatt

Kr 5 644

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 693 886

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 775 543

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Pliktig medlemskap i velforening. Dugnader og lignende fastsettes av sameiet.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/24

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, forretningsførsel, løpende vedlikehold og byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 011

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Myra Terrasse 93 95 og 97

Organisasjonsnummer

926459392

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Nei

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Nei

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillatt såfremt dette ikke medfører sjenanse for øvrige beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 178, seksjonsnummer 15 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:

4203/37/178/15:

19.06.2008 - Dokumentnr: 500963 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062796 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også for fradelte parseller

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062796 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/
stikkrenner

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også for fradelte parseller

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062796 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også for fradelte parseller

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062796 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2017 - Dokumentnr: 1062796 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel

Rettighetshaver: Obos Block Watne AS

Org.nr: 968 757 954

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder også fradelte parseller

Overført fra: Knr:4203 Gnr:37 Bnr:178

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.2019 - Dokumentnr: 1254740 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/24

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.11.2021.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål: Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1.

Reguleringsplan

Arealplanid: 09062017-4

Plannavn: Myra terrasse 3

Vedtatt i kraft: 31.08.2017

Myra terrasse 3

Formål: Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2.

Planer under arbeid: Nei

Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Klar for rask overlevering.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 100 (Omkostninger totalt)
91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 241 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 243 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysninger fra Arendal kommune
Arealplanstatus
Matrikkelbrev
Energimerking
Vedtekter / ordensregler
Regnskap / budsjett
Referat fra årsmøte
Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Provisjon er avtalt til 1.75 % av oppnådd salgssum.

Tilrettelegging: Kr. 10900,-

Markedspakke: Kr. 18750,-

Garantipremie: Kr. 3800,-

Oppgjørsvederlag: Kr. 6950,-

Elektronisk signering og utskrifter: Kr. 4389,-

Selger bekoster lovpålagte opplysninger fra OBOS samt eierskiftegebyr.

Ansvarlig megler bistås av

Magne Haugås

Eiendomsmegler / Partner

magne.haugas@aktiv.no

Tlf: 900 20 107

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566

Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

20.06.2025

























aktiv.

iD
IMAGEDAY







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Myra terrasse 95 D, 4848 ARENDAL
 ARENDAL kommune
 # gnr. 37, bnr. 178, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 19988-1334

Referansenummer: KK8566

Autorisert foretak: Bygningssakkyndig AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Hansen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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



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

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

Takseringstjenester.



Ørjan Hansen
Uavhengig Takstingeniør
orjan@bygningssakkyndig.as
480 32 394



Byggningsakkyndig AS

Stasjon: 740 40 100
E-post: byggningsakkyndig@as.no
Nettside: www.byggningsakkyndig.no
Oppnevnt: 19.10.2009 (gjeldende i 5 år)

Ansvarshaver:

- Bjørn Wold
- Ole W. Wold
- Øyvind
- Øyvind
- Sirkulære (201)

Takstmenn

 www.byggningsakkyndig.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet beliggende på bakkeplan i nyere boligfelt.
Tilhørende til leiligheten er det carport med sportsbod.
Leiligheten fremstår i generelt god stand med lite bruksslitasje.
Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter og avsnitt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

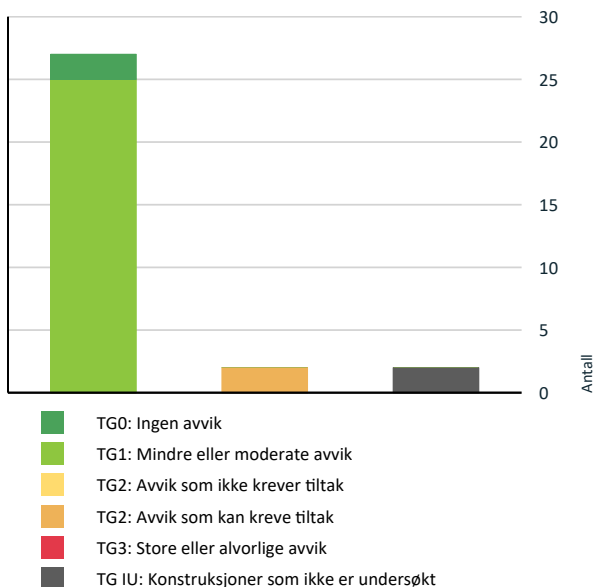
Planløsning stemmer overens med mottatt tegning fra kommunen. (tegning 1)

Carport i rekke med sportsbod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. Etasje > Baderom > Overflater vegger -
dusjvegg fjernet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det er ikke flyttet på møbler og utstyr.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Baderom > Tilliggende
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bod / vaskerom / teknisk rom >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger - manglende
kursfortegnelse

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2021

Standard

Normalt god standard

Vedlikehold

Bygningen er såpass ny at det er ikke utført noe vedlikehold enda.

Ingen kjente feil eller mangler i følge eier.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert og vindtettet bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende bordkledning. Kledningen er luftet. Det er registrert musebånd ved tilfeldig valgte kontrollpunkter.

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i tre fra byggeåret. Vinduene er funksjonstestet på befaringen og fungerte greit.

TG 1 Dører

Isolert inngangsdør og terrassedør (skyvedør) med isolerglass. Dørene er funksjonstestet og fungerte greit på befaringen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekke mot mark med impregnerte og overflatebehandlede terrassebord. Levegger i tre, overflatebehandlet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BADEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BADEROM

TG 2 Overflater vegger - dusjvegg fjernet

Det er fjernet dusjvegg og i stedet satt inn badekar. Hullene til dusjveggen som er fjernet er tettet med silikon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Huller i flisevegg etter dusjdør som er fjernet.

Hullene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer trolig greit per i dag, men silikon alene er ikke godkjent som eneste tetteprodukt i våtsone vegg.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ca 5mm fall på gulv mot nedsenket dusjsone. Pga badekar får jeg ikke målt lokalt fall til sluk i nedsenket dusjsone. God nedsenk, tilsynelatende lokalt fall mot sluket.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke mulighet for inspeksjon av membran, membranen er skjult.

Det forutsettes at membran er forskriftsmessig lagt bak overflatene og at utførelsen er normal i forhold til utførelsesåret.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluftsspalte under døren.

1. ETASJE > BADEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er nyere enn 5 år og kontrollerklæring foreligger.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 35mm.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. I tillegg står ventilasjonsagregat, varmtvannsbereder og sikringsskap plassert i rommet.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft under døren.

1. ETASJE > BOD / VASKEROM / TEKNISK ROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da rommet er nyere enn 5 år.
Ingen direkte vannbelastning på rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Forsert avtrekk over koketoppen som fungerte greit på befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

1 TG 2 Vannledninger - manglende kursfortegnelse

Rørskap/fordelerskap vann.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Står plassert slik at tanken kan dreneres mot vanntett gulv med sluk. Tilkoblet strømmen via fast tilkobling.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med aut.sikringer. 400V anlegg. Dokumentasjon foreligger.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i himling. Brannslukningsapparat på vaskerommet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygningen er antatt oppført på komprimerte og drenerende steinmasser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger ikke inntegnet i noe risikoområde, ref. NVE sitt faresonekart og aktsomhetskart. Terrengtet fremstår som tilnærmet flatt rundt bygningen. Det er ikke registrert noe motfall mot murene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret. Utvendige vannledninger er ikke kontrollert, kun vurdert ut i fra byggeår/alder.

Bygninger på eiendommen

Carport i rekke med sportsbod



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	72			72	23
SUM	72				23
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Baderom, Soverom, Soverom 2, Bod / vaskerom / teknisk rom, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning stemmer overens med mottatt tegning fra kommunen. (tegning 1)

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport i rekke med sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Sportsbod i carport	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	4
Carport i rekke med sportsbod	0	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod/vaskerom/teknisk er definert som s-rom basert på at dette rommet er tegnet inn som bod på tegning.

Carport i rekke med sportsbod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Ørjan Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	37	178		15	80.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myra terrasse 95 D

Hjemmelshaver

Berge Lill-Iren Rasmussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i boligfelt på Myra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Boligen er via private stikkledninger tilkoblet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Selveier tomt, ref. eiendomsverdi.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 000 000

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KK8566>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250133	
Selger 1 navn	
Lill Iren Rasmussen Berge	
Gateadresse	
Myra terrasse 95D	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4848
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalnr.	7247715

Document reference: 1409250133

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409250133

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Iren Rasmussen Berge	993bec730990e58643fd b71b6711d1500c36597c	13.06.2025 11:58:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1409250133

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



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.:	37	Bnr.:	178	Fnr.:		Snr.:	15
Adresse:	Myra terrasse 95 D, 4848 Arendal					Dato:	19.06.2025 EM
Beregnet areal:	5626,9m ²						
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.						
Tatt i bruk:	2021						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse-bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

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

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

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

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

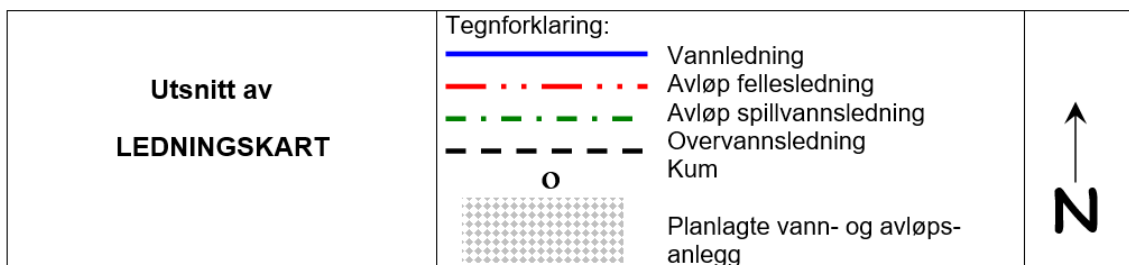
Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 14 011,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 644,-

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

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

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



Kartet er ikke målestokkholdig

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



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDALE KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	37	Bnr.:	178	Fnr.:		Seksj. nr.:	15
Adresse:	Myra terrasse 95D, 4848 Arendal					Dato:	16.06.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062017-4	Myra terrasse 3 Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	31.08.2017

Formål:

Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

☒ NEI ☐ JA

Merknader:

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

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

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

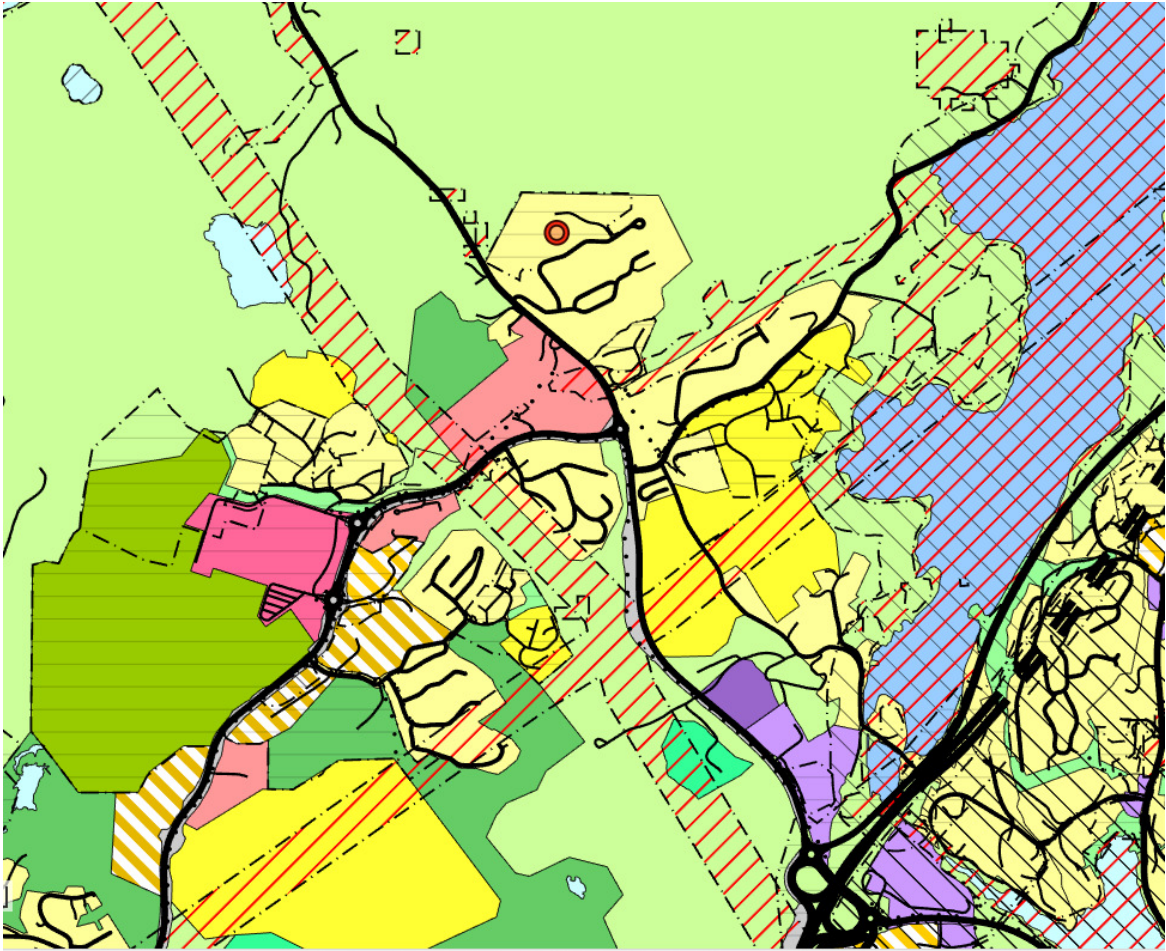


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

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

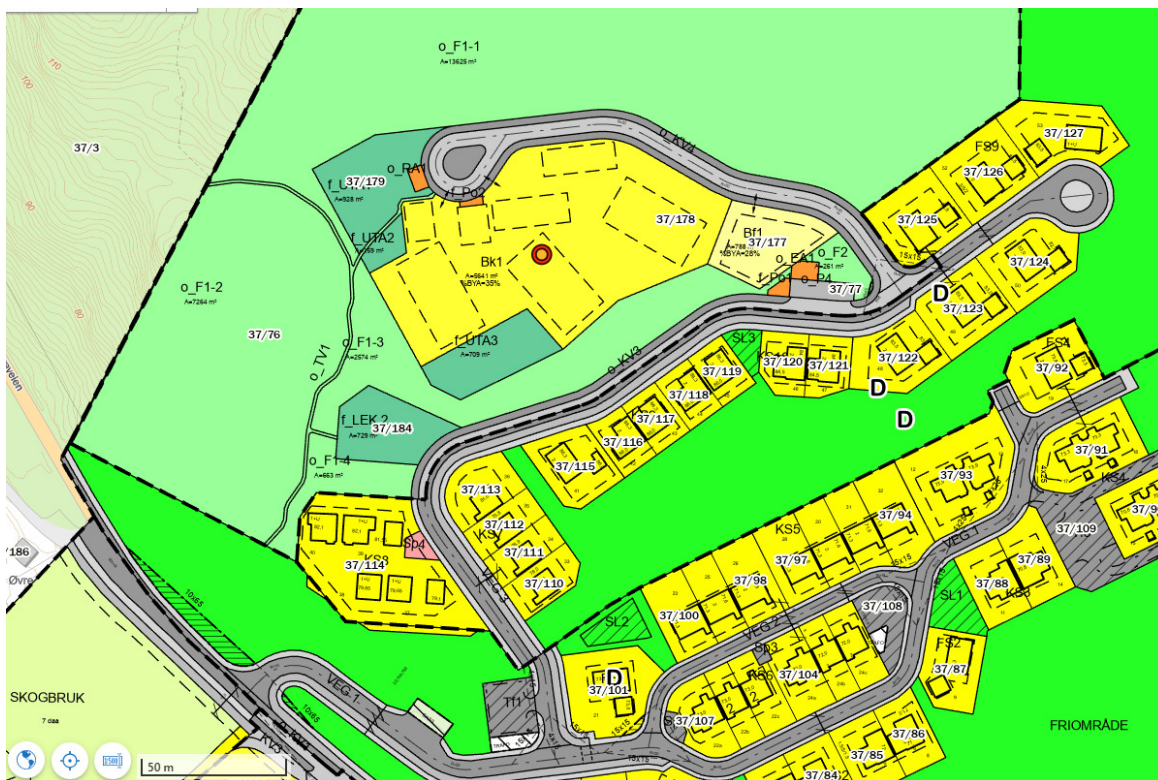


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

37

Bruksnummer:

178

Festenummer:

Seksjonsnummer:

15

Utskriftsdato / klokkeslett:

19.06.2025 kl. 13:02

Produsert av:

Ellen Magnussen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.10.2019
Skylid:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 24 i matrikkelenhet 37 / 178
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 37 / 178 / 0 / 15	80,8	m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		130596	BERGE LILL-IREN RASMUSSEN	Myra terrasse 95D 4848 ARENDAL
				Andel 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	la	6482996	4844,71		80,8 m2	

Forretninger der matrikelenheden er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 37/178		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/18		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/18		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/19		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/19		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/20		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/20		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/21		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/21		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/22		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/22		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/23		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/23		
		Omnummerert til:	4203 - 37/178/0/24		
		Omnummerert fra:	0906 - 37/178/0/24		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				Signatur	Dato
Seksjonering	18.10.2019		Tinglyst		25.10.2019	0906ano	18.10.2019
	19/10107		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Seksjonering			Avgiver	0906 - 37/178		-721,5	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/1		80,8	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/3		42	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/5		42	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/7		65,2	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/9		80,8	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/11		42,1	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/13		42	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/15		80,8	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/17		80,9	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/19		42	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/21		42,1	
			Mottaker	0906 - 37/178/0/23		80,8	
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/2			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/4			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/6			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/8			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/10			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/12			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/14			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/16			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/18			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/20			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/22			
			Etablert/Endret	0906 - 37/178/0/24			
			Berørt	0906 - 37/77		0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	03.11.2020 18/2243	Rolle	Matrikkelenhet		nedrjodi	11.11.2020
		Av giver	4203 - 37/77	Arealendring	-1 084,8	
		Mottaker	4203 - 37/179		1 084,8	
		Berørt	4203 - 37/76		0	
		Berørt	4203 - 37/177		0	
		Berørt	4203 - 37/178		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/1		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/3		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/5		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/7		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/9		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/11		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/13		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/15		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/17		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/19		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/21		0	
		Berørt	4203 - 37/178/0/23		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning Oppmålingsforretning	03.11.2020	Rolle	Matrikkelenhet	nedrjodi 11.11.2020	
	18/2243	Avgiver	4203 - 37/77	Arealendring	-5 626,9
		Mottaker	4203 - 37/178		5 626,9
		Berørt	4203 - 37/76		0
		Berørt	4203 - 37/177		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/1		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/3		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/5		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/7		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/9		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/11		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/13		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/15		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/17		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/19		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/21		0
		Berørt	4203 - 37/178/0/23		0
		Berørt	4203 - 37/179		0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 761 843

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6482994 Øst: 484484

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 400 Ant. boliger: 8

Bruksareal bolig: 572 Ant. etasjer: 2

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Bruksareal totalt: 572

Bruttoareal bolig: 657 Avløp: Offentlig kloakk

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 657

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Datoer

Rammetillatelse: 18.07.2019

Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: 30.08.2021

Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest: 04.11.2021

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje	Antall boenheter	286	0	286	313	0	313	0	0
H02	4	286	0	286	313	0	313	0	0
H01	4	286	0	286	344	0	344	0	0

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse		H0101	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	37/178/0/15
13495 Myra terrasse 95 D									

Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		968757954	OBOS BLOCK WATNE AS		Postboks 6666 St. Olavs plass 129 OSLO

Bygningsnr: 300 761 961

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6483019 Øst: 484477

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdigattest

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 194 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 48 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 18.07.2019

Bruksareal totalt: 48

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 55

Bruttoareal totalt: 55

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 144

Datoer

Rammetillatelse: 18.07.2019

Igangsettingstillatelse: Tatt i bruk: 30.08.2021

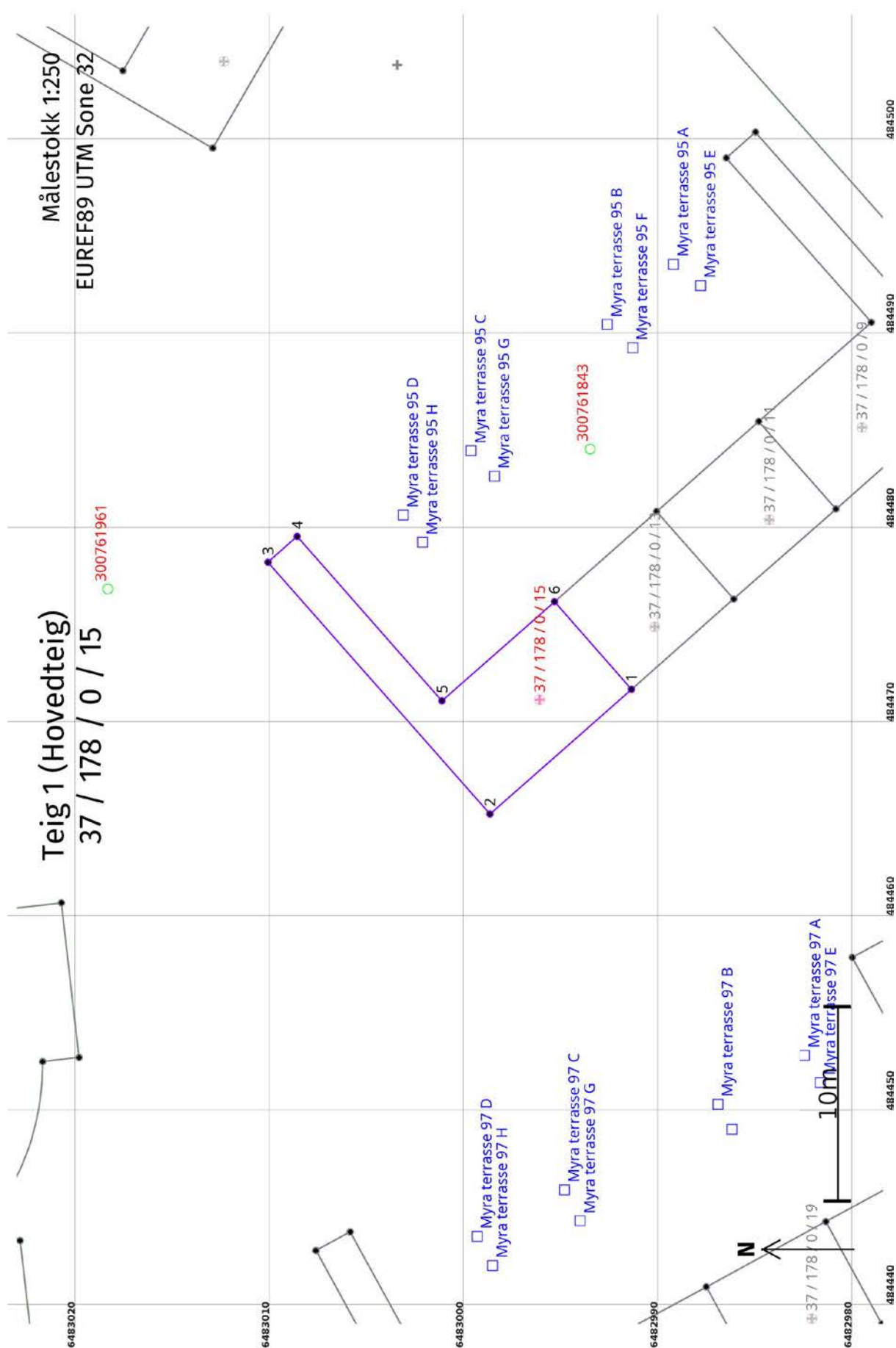
Midlertidig brukstillatelse: Ferdigattest: 04.11.2021

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje	Antall boenheter	0	48	48	0	55	55	0	144
H01	0	0	48	48	0	55	55	0	144

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0107	Annet enn bolig	6	0		0	0	37/178/0/15
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver	968757954	OBOS BLOCK WATNE AS			Postboks 6666 St. Olavs plass 129 OSLO			





Areal og koordinater

Areal: 80,8
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6482996 Øst: 484471

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6482991,56	484471,64	9,71	Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
2	6482998,84	484465,22		Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
3	6483010,26	484478,17	17,27	Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
4	6483008,76	484479,50	2,00	Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
5	6483001,31	484471,04	11,27	Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
6	6482995,52	484476,14	7,72	Umerket	18 Tatt fra plan	82	82
			5,99				

ARENDAL KOMMUNE
PLANBESTEMMELSER
FOR
MYRA TERRASSE 3

Arkivsak: 17/1049
Planident: 09062017-4

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i bystyret: 31.08.2017, PS 17/108
Plankartets dato: 03.03.2017, sist endret 14.08.2017

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er avsatt til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| - boligbebyggelse - frittliggende | Bf1 |
| - boligbebyggelse - konsentrert | Bk1 |
| - energianlegg, trafo | o_EA1 |
| - renovasjon | o_RA1 |
| - post | f_Po1 – f_Po2 |
| - felles uteoppholdsareal | f_UTA1 – f_UTA3 |
| - lekeplass | f_LEK2 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - kjørevei | o_KV3 – o_KV4 |
| - annen veigrunn – tekniske anlegg | - |
| - parkering | o_P4 |

Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3

- | | |
|-------------|-----------------------|
| - friområde | o_F1-1 – o_F1-4, o_F2 |
| - turvei | o_TV1 |

I planen er det avsatt følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Sikringssone - friskt	H140
-----------------------	------

2.0 FELLESBESTEMMELSER

Uteområder

2.1 Uteområdene skal tilrettelegges for lek og opphold.

Sammenhengende fyllinger, skjæringer, forstøtningsmurer mv. skal etableres samtidig og ha en enhetlig utforming. Fyllinger skal jordsettes og beplantes eller tilsås.

Parkering

2.2 Bebyggelsen skal ha følgende parkeringsdekning pr. boenhet:

- boligbebyggelse - frittliggende 2,0 plasser
- boligbebyggelse – konsentrert 1,5 plasser

•
I parkeringsdekningen medregnes plasser i garasje/carport og plasser foran åpningen til garasje/carport.

8-mannsboligene skal ha sykkelparkering tilsvarende minst 1,5 plasser pr. boenhet.

Forstøtningsmurer

2.3 Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 2,5 meter.

Trafo

2.4 Område o_EA1 nyttes til trafo.

3.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligtyper/-antall

3.2 Område Bf1 kan nyttes til 1 enebolig med 1 boenhet.

3.3 Område Bk1 kan nyttes til leilighetsbygg med til sammen inn til 24 boenheter, med tilhørende felles carporter.

Grad av utnytting

3.4 Grad av utnytting er oppgitt i % BYA på plankartet. Utendørs biloppstillingsplasser som er nødvendig for å oppfylle kravet til parkeringsdekning medregnes med 18 m² pr. plass. Grad av utnytting beregnes for hele delområdet.

3.5 Frittliggende garasje i område Bf1 kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 50 m².

Takform, maks bygningshøyde

3.6 Bebyggelsen i område Bf1 kan ha saltak, pulttak eller flatt tak evt. med takterrasse. Bebyggelsen i område Bk1 skal ha flatt tak.

For frittliggende garasjer og carporter med flate tak eller pulttak skal gesimshøyde ikke overstige 4,5 meter. For frittliggende garasjer og carporter med saltak skal mønehøyden ikke overstige 4,5 meter.

Byggegrense

3.7 Boligbebyggelse må plasseres innenfor de viste byggegrensene.

Følgende tiltak er unntatt fra byggegrense:

- Frittliggende garasje/carport og biloppstillingsplass kan plasseres 1,0 meter fra tomtegrense. Garasje/carport med åpning mot offentlig vei må plasseres minst 5,0 meter fra formålsgrensen mot vei.
- Tomteopparbeidelse kan utføres ut til tomte-/formålsgrense. Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrense.
- Terrasse på bakkenivå, med gulv inn til 0,5 meter over ferdig opparbeidet terreng rundt terrassen, kan anlegges ut til tomtegrense.

Energianlegg - trafo

3.8 Område o_EA1 nyttes til trafo.

Renovasjon

3.9 Område o_RA1 nyttes til renovasjonsinnsamling. Området er felles for alle boligene i område Bk1.

Post

3.10 Områdene nyttes til felles postkassetativer. Område f_Po1 er felles for boliger utenfor planområdet (byggetrinn 2). Område f_Po2 er felles for boligene i områdene Bf1 og Bk1.

Felles uteoppholdsareal

3.11 Områdene f_UTA1 – f_UTA2 nyttes til felles samlings-/møtested og lek. Forsiktig terrengopparbeidelse er tillatt. I området kan plasseres anlegg og utstyr som fremmer bruken iht. formålet. Området er felles for alle boligene innenfor planområdet.

Innenfor område f_UTA1 skal det opparbeides lekeplass spesielt tilpasset barn fra 0 til 6 år, med minst 4 ulike typer utstyr til lek og aktivitet, som huske, vippe, klatrestativ, sklie og sandaktivitet, samt sitteplass for voksne.

Område f_UTA3 er felles for boligene i område Bk1. Kollen med naturlig terreng skal opprettholdes.

Lekeplass

3.12 Lekeplass f_LEK2 skal inneholde minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet spesielt tilpasset barn fra 5 til 13 år, som f.eks. balanseutstyr, klatreutstyr, ball-lek, i tillegg til fri lek.

Lekeplassen er felles for boligene innenfor planområdet og boligene i byggetrinn 2.

4.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.1 Planen viser senterlinje, veibane m/skulder og sideareal (annen veigrunn).
- 4.2 Parkeringsplass o_P4 benyttes av besøkende til boligene i området og av brukere av turløypenettet og friområdene/friluftsområdene utenfor boligfeltet.

5.0 GRØNNSTRUKTUR

Friområder

- 5.1 Friområder kan tilrettelegges for opphold, lek og sport. Groper og søkk i terrenget kan fylles opp med overskuddsmasser fra området for å utjevne terrenget og skape bedre tilgjengelighet.

Turvei

- 5.2 Stien (turvei o_TV1) gjennom området med forbindelse til f_LEK2 skal opprettholdes minst med dagens standard. Det skal i forbindelse med utbygging opparbeides en forbindelse med tilsvarende standard til vei o_KV4 som vist på plankartet.

6.0 HENSYNSSONER

Sikringssone H140 - frisikt

- 6.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

7.0 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Parkering etter kravet i bestemmelsene skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for tilhørende bolig.
- 7.2 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert før første bolig tas i bruk.
- 7.3 f_LEK2 og område for småbarnslek i f_UTA1 skal være anlagt før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.
- 7.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.
- 7.5 Før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger i område Bk1 skal det være dokumentert tilstrekkelig vannforsyning og slukkevann iht. byggeteknisk forskrift.
- 7.6 Stiforbindelse mellom dagens turvei o_TV1 og vei o_KV4 skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk.

- 7.7 Infoskilt med kart over stiene i området rundt Myra terrasse skal være oppsatt på offentlig parkeringsplass ved fylkesvei 128, Myraveien, før første bolig tas i bruk.

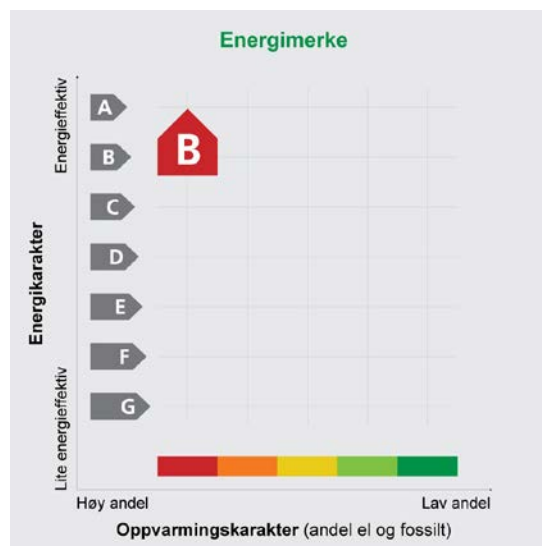
Arendal, 31.08.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nina Blomberg-Carlson'.

Nina Blomberg-Carlson
saksbehandler

Adresse	Myra Terrasse 95 D
Postnr	4848
Sted	Arendal
Leilighetsnr.	
Gnr.	37
Bnr.	178
Seksjonsnr.	12
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1280916
Dato	18.06.2021

Innmeldt av Block Watne AS v/ Youssef



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

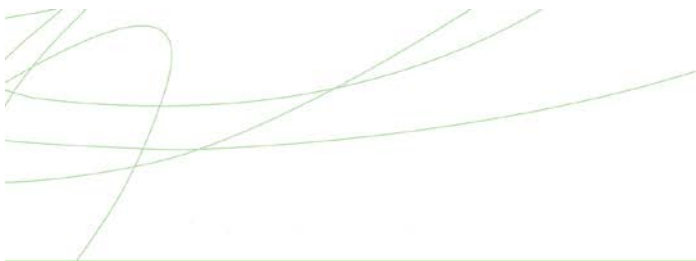
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

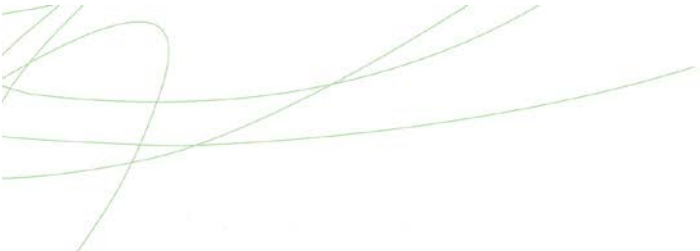
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2021

BRA: 75,0

Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

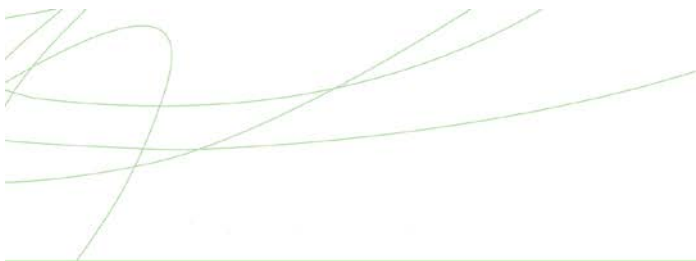
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2010

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myra Terrasse 95 D

Postnr/Sted: 4848 Arendal

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 18.06.2021 12:15:07

Energimerkenummer: A2021-1280916

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Block Watne AS v/ Youssef

Gnr: 37

Bnr: 178

Seksjonsnr: 12

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsId

ByggId

BruksenhetsId

AdressId

VegAdressId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 4203

Gnr. 37

Bnr. 178

Snr. 12

Fnr.

Gateadresse Myra Terrasse 95 D

Postnummer 4848

Poststed Arendal

Bygningsnr.

Bolignr.

Beskrivelse bolig/bygning

Dato fil opprettet 18.06.2021

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2021

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Kjøleanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Ventilasjonsanlegg		Nei
Er vurdering opplastet		Nei
Dato for opplastning		
Areal yttervegger	63 m ²	
Areal tak	0 m ²	
Areal gulv	76 m ²	
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²	
Oppvarmet BRA	75 m ²	
Totalt BRA	75 m ²	
Oppvarmet luftvolum	186 m ³	
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m ² ·K)	
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)	
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)	
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)	
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,7 %	
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)	
Normalisert varmekapasitet	51,0 Wh/(m ² ·K)	
Lekkasjetall	1,20 1/h	
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)		
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %	
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)	
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m ³ /(m ² ·h)	
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %	
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²	
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C	
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %	
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C	
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²	
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)	
Driftstider, antall timer i døgn med drift		
Driftstid ventilasjon	24 h	
Driftstid oppvarming	16 h	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,45
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.6.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Block Watne AS
Navn person	Youssef

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	32,8
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7425 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	99,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4872 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	99,67 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7425 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7425 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7425 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %
--------------------------------------	-------

VEDTEKTER

for

Myra Terrasse 93A-H, 95A-H og 97A-H, org. nr. 926 459 392

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 28.03.2023.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er *Myra Terrasse 93A-H, 95A-H og 97A-H*. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 37, bnr 178 i Arendal kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Carport og bod
- Privat uteareal

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

(4) Sameiet eier 24/25 i felles uteoppholdsareal f_UTA1 – f_UTA2 gnr 37 bnr 179 i Arendal kommune.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Ved seksjonering vil eierbrøken bli fastsatt til 1/24-del da arealene er tilnærmet like.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske

personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Hund og katt er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Dyrehold utover hund og katt må søkes til styret.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser i carportanlegg. Av disse ligger

- 24 som tilleggsareal
- 11 som fellesareal hvorav en plass er HC

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Parkeringsplass i carportanlegg kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Parkeringsplass i carportanlegg kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportanlegget og parkeringsplassene.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportanlegget og parkeringsplassene, fordeles mellom seksjonseierne.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- forsikring
- strøm
- parkering, kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(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. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Det forutsettes at installasjon utføres av godkjent elektrofirma.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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 til bruksenheten.

- (2) 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. 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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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 og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 9-2 (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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet

flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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 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 seksjonseiere

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

9-11 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 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

ORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 03.06.21

1.

Hver enkelt eier plikter å sette seg inn i sameiets - til enhver tids gjeldende vedtekter - samt å sørge for ro og orden i egen leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten ikke volder støy, ubehag eller ulempe for andre.

2.

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, større sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det gis nabovarsel senest en dag i forveien. Det skal da være ro etter kl. 24.00.

3.

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og andre ting som kan sjenere naboer skal ikke forekomme etter kl. 21.00 alle dager, og ikke før kl. 10.00 søn- og helligdager. (Bruk skjønn og snakk med naboene hvis dette må skje utenom disse klokkeslettene.)

4.

Parkering av bil/motorsykel/moped henvises til egen carport.

Det tillates kun korttidsparkering foran inngangspartiene, men parkeringen må da på ingen måte være til hinder for andre beboere eller eventuelle utrykningskjøretøy som ambulanse/brann/politi. Den må heller ikke være til hinder for brøyting vinterstid.

Ved behov for parkering av eventuell bil nr. 2 henvises disse til gjesteparkeringsplassene, da etter førstemann til mølla prinsippet. Området er ikke egnet for langtidslagring av campingvogn, bobil, båter eller andre større kjøretøy.

5.

Alt avfall skal sorteres og kastes i riktig søppeldunk!

Matavfall kastes i utleverte poser for dette og knyttes igjen før det kastes i matavfallsdunken.

Papp slås sammen så mye som mulig og kastes i avfallsdunk for dette.

Plast sorteres og kastes også i egen avfallsdunk.

Det vises forøvrig til regler for søppelsortering gitt av Agder Renovasjon.

Hvis dunkene er fulle må avfall **ikke** settes på utsiden av dunkene, da dette fort kan tiltrekke seg skadedyr. Av samme årsak må avfall **ikke** hensettes på fellesareal, utenfor inngangsdør eller på balkong/terrasse.

Store ting og avfall som ikke omfattes av vårt abonnement må leveres til gjenvinning av hver enkelt. Alle beboere har ansvar for å holde orden i søppelboden.

6.

Banking og risting av tepper, matter, klær o.l. må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaen, de i 2.etg må da avtale med de under seg om hvor snøen skal kastes. Trappeoppgangene må også holdes frie for snø, dette har da de som bor i 2.etg ansvar for.

7.

Sykler, sparkstøtting, barnevogner o.l. må ikke settes foran trapper og inngangsparti slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

Klær og klesvask skal tørkes inne, eller på egen veranda.

8.

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser.
Sluk/avløpsrør på bad og bod må rengjøres jevnlig slik at disse ikke går tette.
Se forøvrig vedtektene pkt. 5-1 angående vedlikeholdsplikt.

9.

Hver seksjon bestemmer selv over utseende på eget hageparti.
For skille mellom hageparti i 1.etg følges standard med Thuja hekk.
Eventuelle gjerder skal være i samsvar med verandarekkene i 2.etg.
For standard angående fastmontert solskjerming se info på Vibbo.
Se forøvrig vedtektene pkt. 3-1 (5).

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

Organisasjonsnummer: 926459392

Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Myre Grendehus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Stian Frogner Nilsen

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble [Lill] foreslått. Som protokollvitner ble [Jørgen]

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000kr.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 18 000kr

✓ Vedtatt. Vedtatt

7. Valg av tilitsvalgte

Det skal velges 1 nytt styremedlem, og 1 varamedlem.

Innstilling

Disse velges under årsmøte.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mariann Olsen

Følgende stilte til valg:

Bjørn Kjetil Flydal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Kjetil Flydal

Følgende stilte til valg:

Mariann Olsen

8. Øke styrehonoraret

Fremmet av: Lill-Iren Rasmussen Berge

Det er ønskelig fra nåværende styret at styrehonoraret øker fra 18 000kr til 25 000kr i 2026.

Styrets innstilling

Styret bestemmer hvem som skal ha av hvilken sum, av de 25 000kr.

Forslag til vedtak:

Det er mye arbeid ved vedlikehold som må følges opp videre med byggene. Styrepengene delt på fire personer i styret er ikke så mye i forhold til arbeidet som bør legges ned.

✓ Vedtatt.

9. Vedovn

Fremmet av: Lill-Iren Rasmussen Berge

Vedovn for leilighetene i 1 Etg.

✗ Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Stemme over vedovn for de som bor i 1 Etg, siden de i 2 Etg har fått dette innvilget.

Dette vil føre med ending av fasaden på byggene.

Viktig med en varmekilder når strømmen går over lengre tid.

Forslag til vedtak 2:

Videre uttredelse for mulighet å legge pipen på utsiden for siden leilighetene og leilighetene i midten. Saken blir tatt opp igjen til neste årsmøte.

Forslag til vedtak 3:

Videre uttredelse for mulighet for rør på innsiden av leiligheten.

10. Parkering.

Det har blitt en del tilbakemeldinger angående parkering, spesielt da ved bygg 93.

Styrets innstilling

Avventer å ser om situasjonen bedrer seg av seg selv, om ikke, må det vurderes andre/strengere tiltak.

Forslag til vedtak:

Det informeres tydeligere hvilken regler som gjelder når det kommer til parkering per i dag. Styret tar nærmere dialog med de som ikke overholder dette. Andre tiltak vurderes senere.

✓ Vedtatt.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3488

SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 17:00, Myre Grendehus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tilitsvalgte
8. Øke styrehonoraret
9. Vedovn
10. Parkering.

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3488 Sameiet Myra Terrasse.pdf

2. 3488 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tilitsvalgte

Det skal velges 1 nytt styremedlem, og 1 varamedlem.

Innstilling

Disse velges under årsmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Blund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Jensen

Sak 8

Øke styrehonoraret

Forslag fremmet av:

Lill-Iren Rasmussen Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ønskelig fra nåværende styret at styrehonoraret øker fra 18 000kr til 25 000kr i 2026.

Forslag til vedtak

Det er mye arbeid ved vedlikehold som må følges opp videre med byggene. Styrepengene delt på fire personer i styret er ikke så mye i forhold til arbeidet som bør legges ned.

Sak 9

Vedovn

Forslag fremmet av:

Lill-Iren Rasmussen Berge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedovn for leilighetene i 1 Etg.

Forslag til vedtak

Stemme over vedovn for de som bor i 1 Etg, siden de i 2 Etg har fått dette innvilget.

Dette vil føre med ending av fasaden på byggene.

Viktig med en varmekilder når strømmen går over lengre tid.

Sak 10

Parkering.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt en del tilbakemeldinger angående parkering, spesielt da ved bygg 93.

Styrets innstilling

Avventer å ser om situasjonen bedrer seg av seg selv, om ikke, må det vurderes andre/strengere tiltak.

Forslag til vedtak

Saken legges på hvil, men styret ønsker tilbakemeldinger.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:38:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FPALU-5N5BV-ELX7L-Y45BC-HKEZ6-UY3T3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 14

SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97
ORG.NR. 926 459 392, KUNDENR. 3488

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	531 648	559 584	531 605	579 403
SUM DRIFTSINNTEKTER		531 648	559 584	531 605	579 403
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-2 115	-2 538	-2 665
Styrehonorar	4	-18 000	-15 000	-18 000	-18 900
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 619	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-58 090	-55 165	-58 300	-61 883
Konsulenthonorar	6	-11 202	-7 350	-15 000	-11 762
Drift og vedlikehold	7	-66 222	-14 999	-45 000	-108 449
Forsikringer		-67 952	-59 932	-63 000	-88 429
Energi/fyring		-5 484	-4 479	-5 000	-4 147
TV-anlegg/bredbånd		-191 346	-182 634	-190 000	-200 914
Andre driftskostnader	8	-96 053	-59 818	-62 000	-71 450
SUM DRIFTSKOSTNADER		-522 606	-408 110	-468 838	-579 099
DRIFTSRESULTAT		9 042	151 474	62 767	304
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	993	625	0	700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		993	625	0	700
ÅRSRESULTAT		10 035	152 099	62 767	1 004
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		10 035	152 099		

SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97
ORG.NR. 926 459 392, KUNDENR. 3488

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		54 935	51 691
Driftskonto OBOS-banken		180 307	178 262
SUM OMLØPSMIDLER		235 242	229 953
SUM EIENDELER		235 242	229 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		222 527	212 493
SUM EGENKAPITAL		222 527	212 493
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 066	16 905
Leverandørgjeld		649	556
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 715	17 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		235 242	229 953
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Arendal, __. __. 2025			
Styret i Sameiet Myra Terrasse 93, 95 Og 97			
Lill Berge	Stian Frogner Nielsen	Mariann Olsen	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	531 648
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	531 648

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 202
SUM KONSULENTHONORAR	-11 202

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 222
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 222

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-72 828
Gressklipping	-18 976
Andre fremmede tjenester	-448
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 608
Velferdskostnader	-193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 053

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	993
SUM FINANSINNTEKTER	993

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3488 Selskapsnavn: SAMEIET MYRA TERRASSE 93, 95 OG 97

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Nabolagsprofil

Myra terrasse 95D - Nabolaget Myra - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Myrakrysset Linje 105, 120, 158, 175	11 min 0.9 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 4.2 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	9 min 4.4 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	18 min 1.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min

Ladepunkt for el-bil

Sør Amfi - Arendal kommune	19 min
----------------------------	--------

«Flott natur, sentralt men stille.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

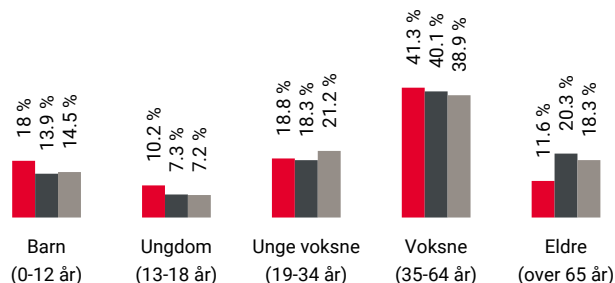
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myra	1 341	560
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0-5 år) 92 barn	5 min 2.3 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 4.2 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	8 min 4.6 km

Dagligvare

Bunnpris Myra Søndagsåpent	18 min 1.6 km
Meny Harebakken PostNord	6 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

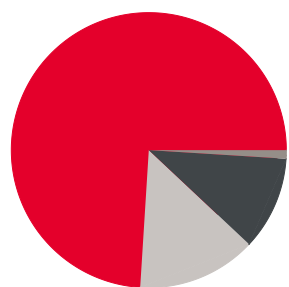
⚽ Myra skole 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

⚽ Fredlyveien aktivitetsområde - ballbi... 12 min 🚶
Ballspill

🚴 Arendal Sport og Fitnessenter 9 min 🚗

🚴 Family Sports Club Arendal 9 min 🚗

Boligmasse



74% enebolig
11% rekkehus
1% blokk
14% annet

«Mange trivelige folk i nabolaget.
Mange barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent

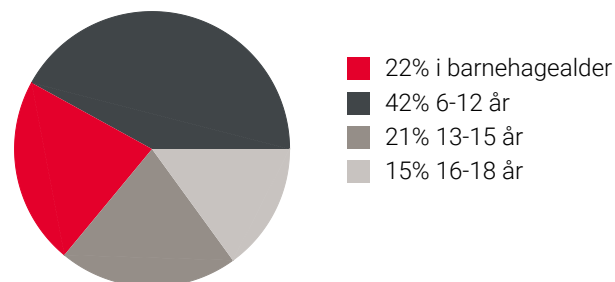


Varer/Tjenester

📦 ALTI Harebakken 6 min 🚗

🏪 Apotek 1 Harebakken 6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

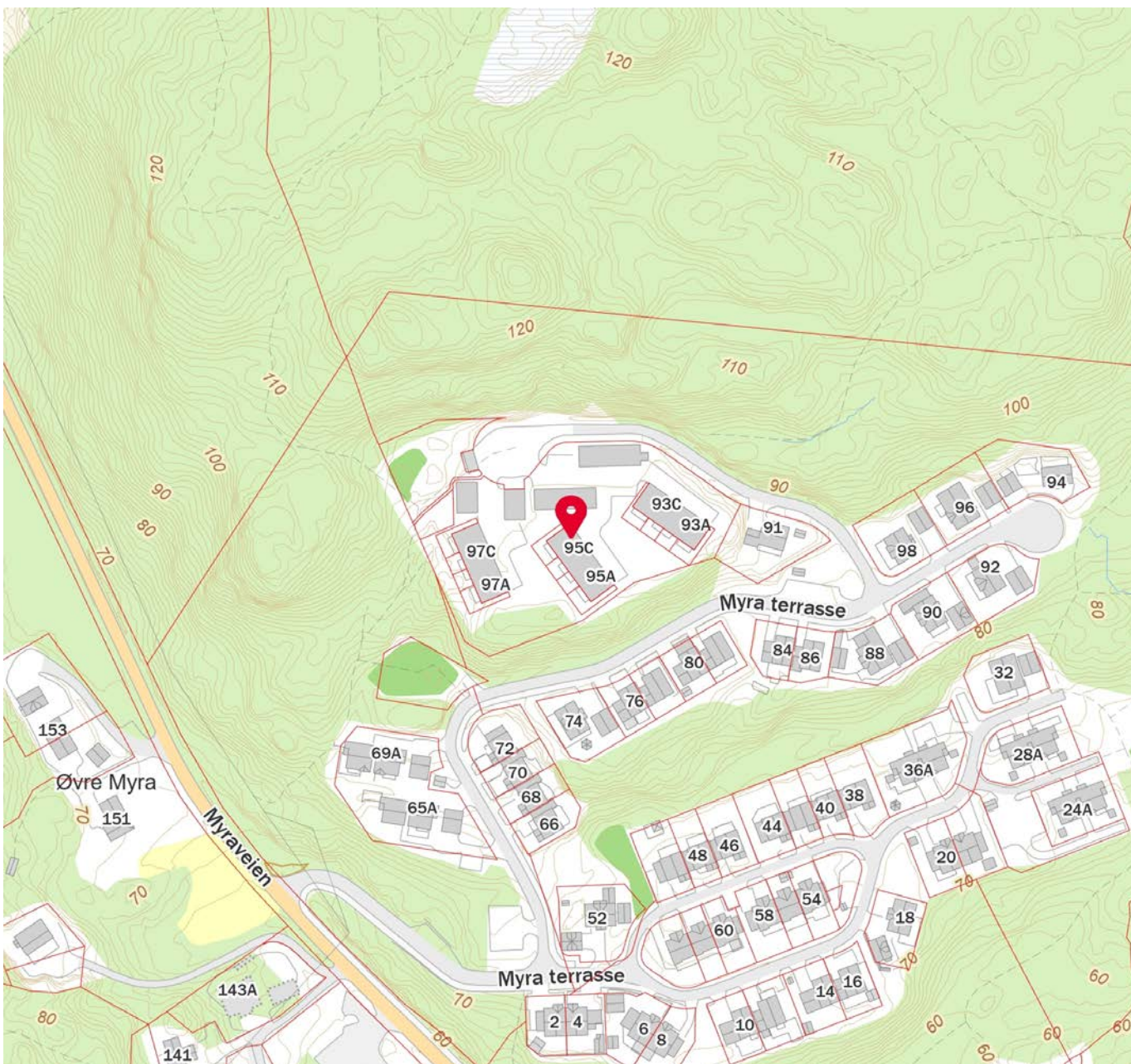
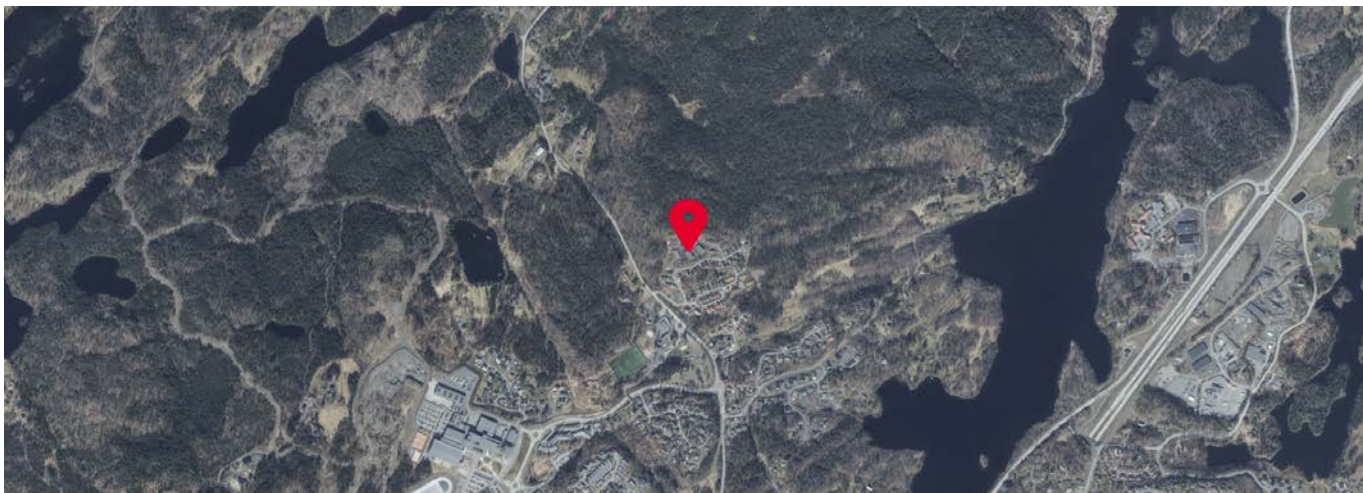


0% 44%

Myra
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Myra terrasse 95D
4848 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre