

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Håkon Olsen

Mobil 941 70 220
E-post hakon.olsen@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 138 233,-
Omkostn.: Kr 61 940,-
Total ink omk.: Kr 2 490 173,-
Felleskostn.: Kr 4 658,-
Selger: Åsmund Tyvand Tveit

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 73/76 kvm
Tomtstr.: 1111.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 503, bnr. 525
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1409240414

Lys 3-roms endeleilighet med utsikt og gode solforhold - Heis i bygget - Balkong - Parkering Sentralt

Håkon Olsen i Aktiv presenterer Kirkegårdsveien 19!

Innholdsrik og lys leilighet med hele 2,8m innvendig takhøyde og store vindusflater. Stuen har utgang med doble glassdører til balkongen, der du kan nyte utsikt og sol til langt på kveld i sommertiden. Det er heis til alle etasjer og bod i kjeller. Området rundt byr på flere fine steder å gå tur og Harebakken senter og Arendal sentrum er kun en hyggelig spasertur unna. Leiligheten ligger rett i nærheten av sykehuset. Parketten i stue/kjøkken delen i leiligheten er ny fra 2024. Taket på bygget er også byttet i 2024.

- * Heis
- * Solrik fellestage foran bygget
- * Balkong
- * Sentralt
- * TV og internett inkludert.

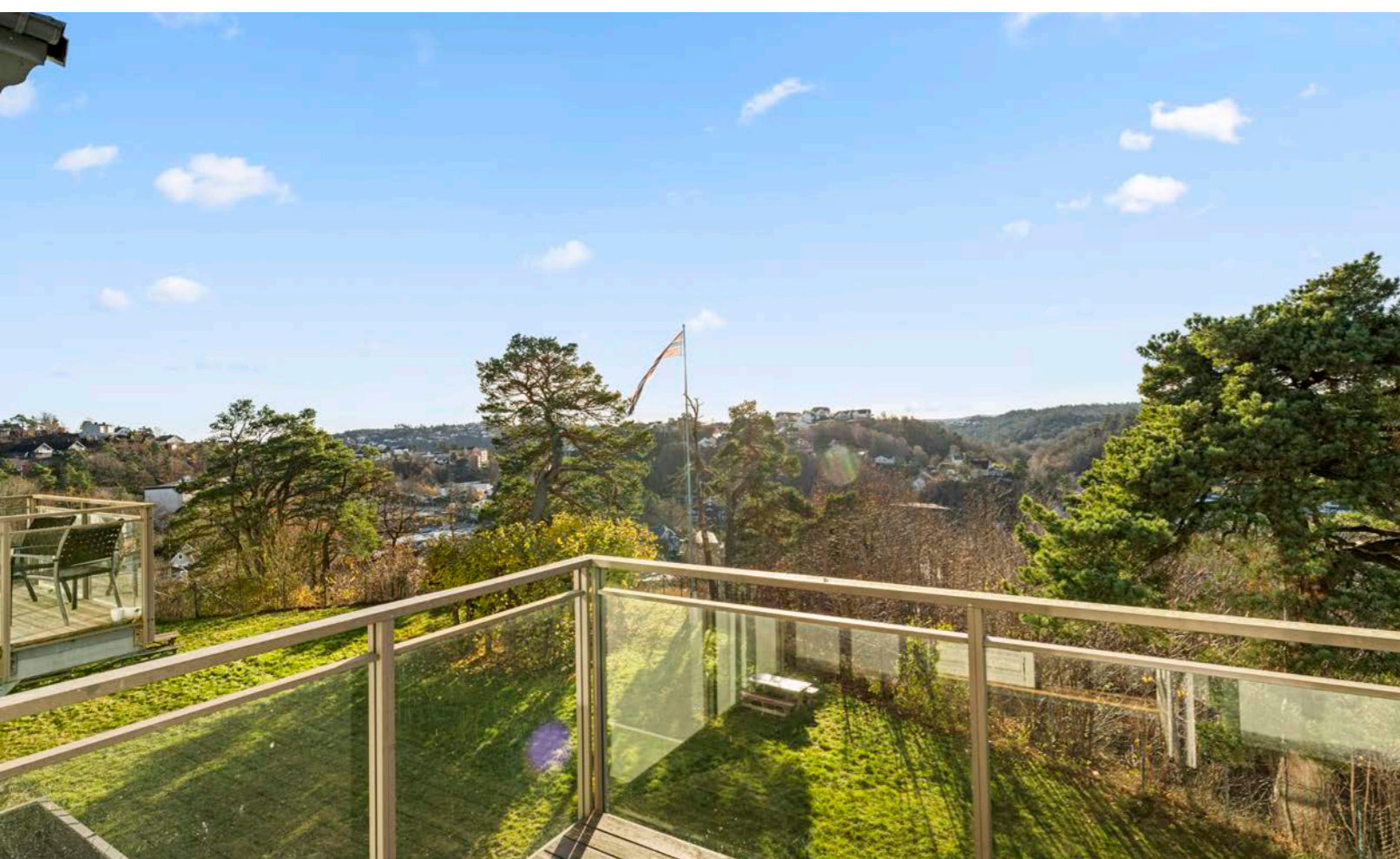
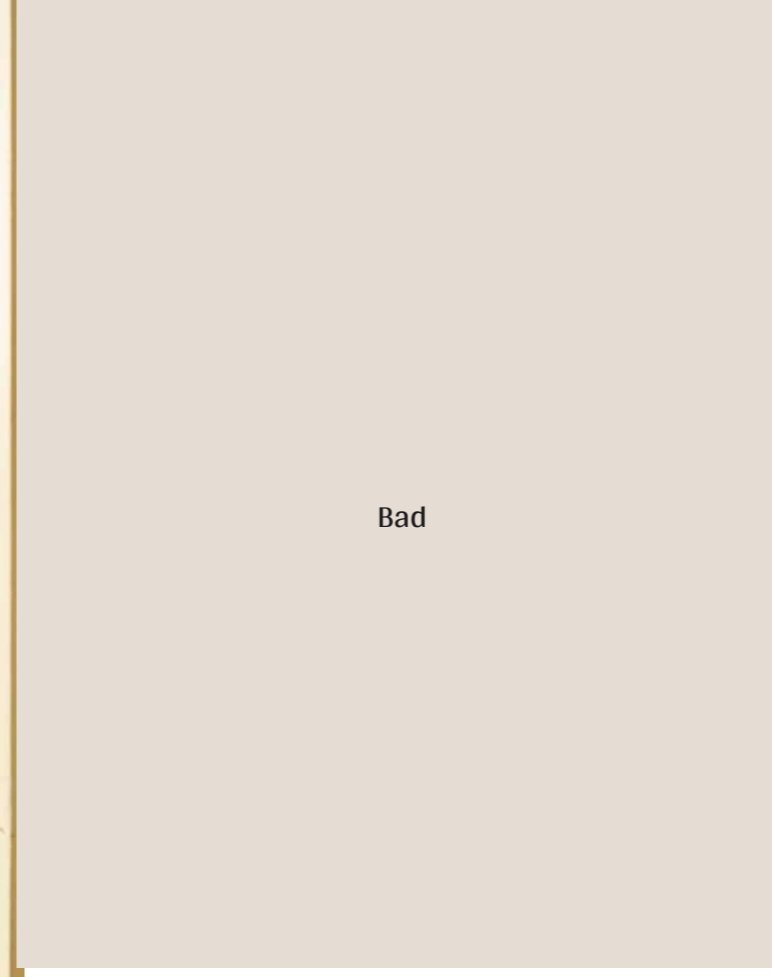


Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	55
Forbrukerinformasjon	92
Budskjema	93



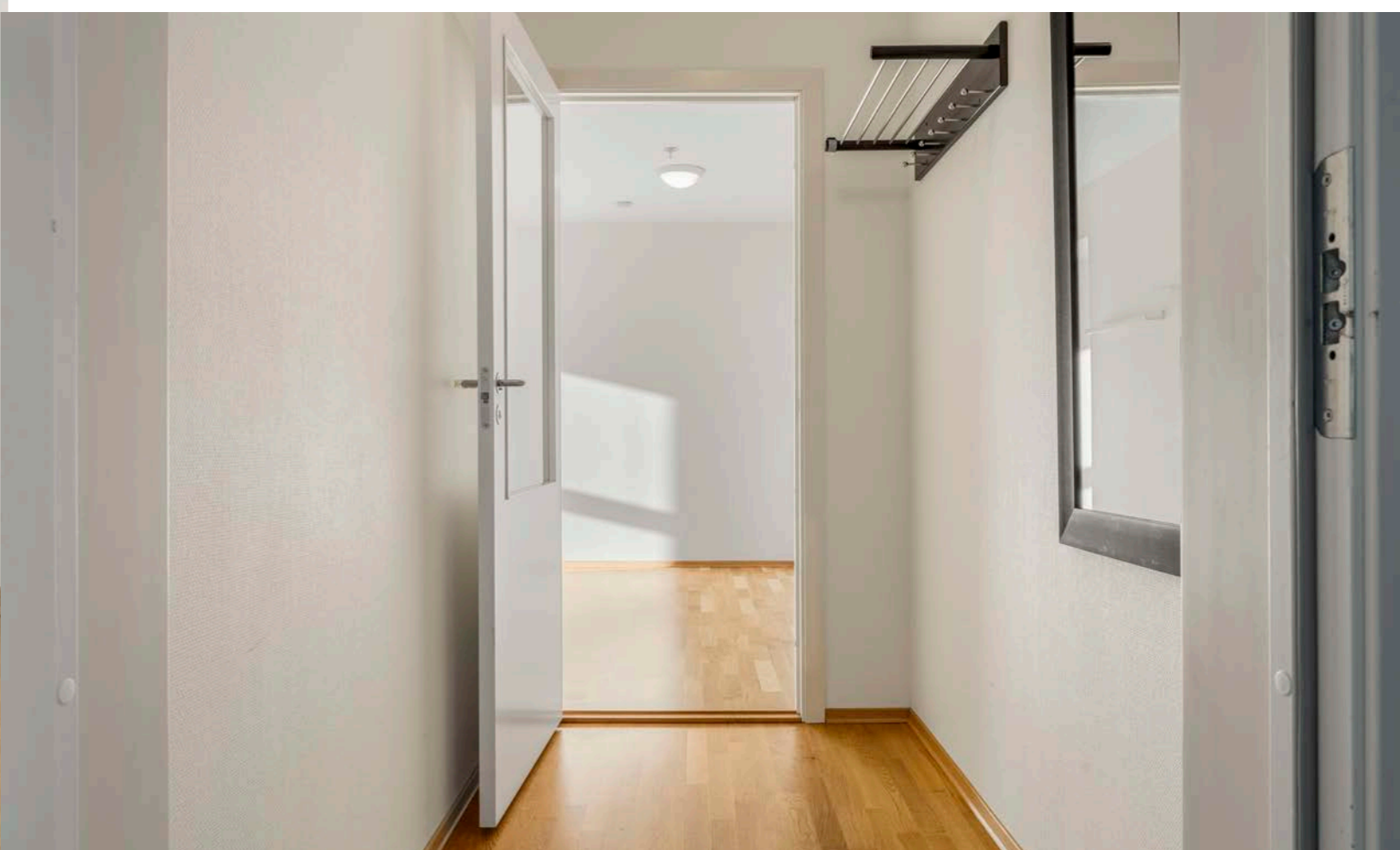




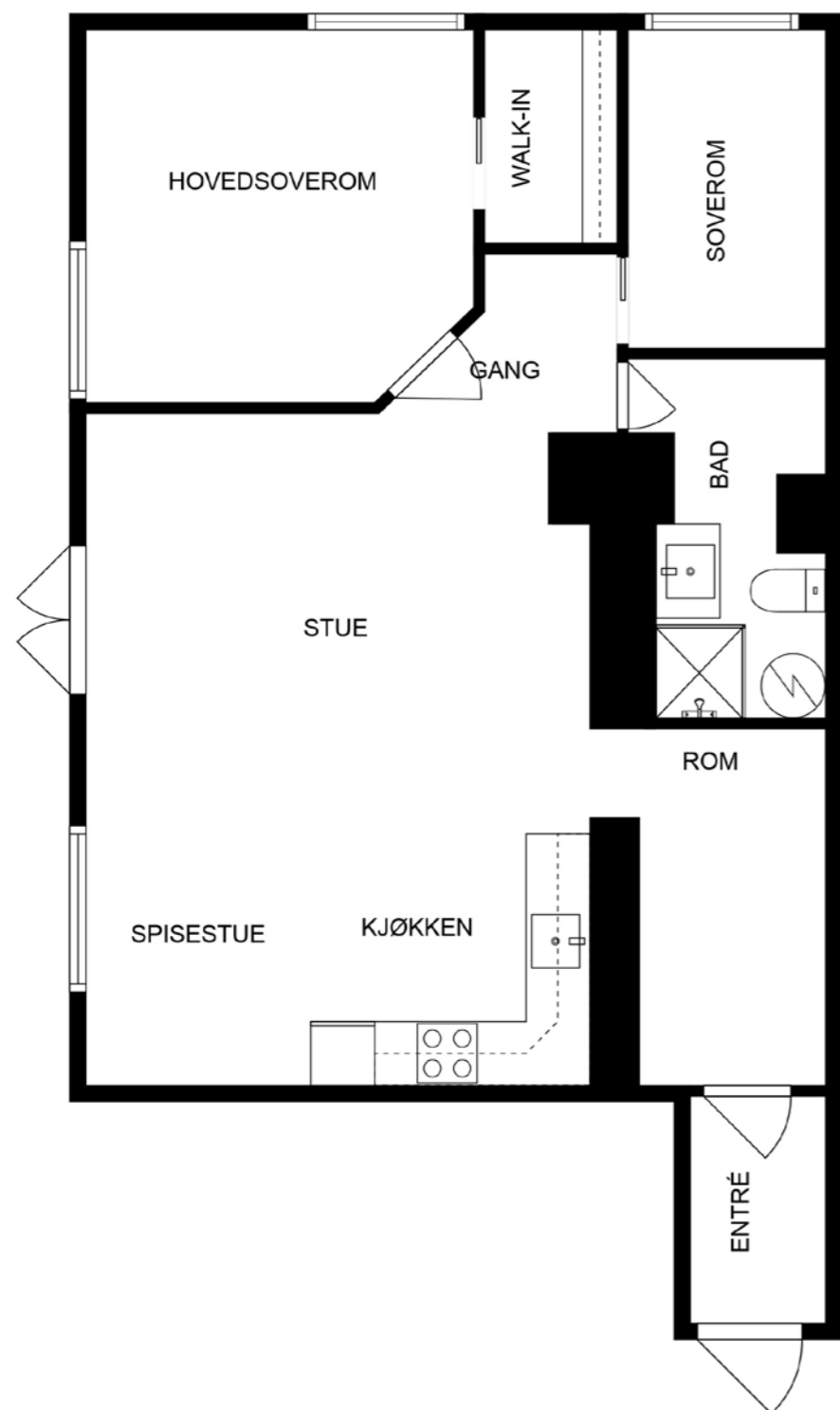


Praktisk Walk in garderobe fra hovedsoverom.





Plantegning



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



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod3. etasje

BRA-i: 73 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal = 73m².

P- rom = 73m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1111.7 m²

Tomtebeskrivelse

Stor fellestomt, pent opparbeidet med plen. God plass for grilling og felles uteaktiviteter. Eiendommen ligger høyt, fritt og solrikt til. Asfaltert gårdsplass og oppmerkede parkeringsplasser.

Beliggenhet

Selveierleilighet som ligger på sentral tomt i Arendal med gangavstand til sentrum, butikker, sykehuset, Langsævannet, Harebakken og fine turområder. Furukollen ligger nær sentrum, ASA, Stoa og Harebakken, men samtidig i rolig og tilbaketrukket område nær friområder. Gangavstand til sentrum med alle slags butikker, kafeer m.v. Langsæparken

ligger like i nærheten og du finner gang- og sykkelstier som fører til bl.a. Harebakken og Myra. Fra Furukollen kan du også følge oppmerket skogsløype til Granestua. Barnehage i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Kjør fra Arendal mot Myrene og følg skiltingen til Sykehuset. I Kloppenebakken tar man til venstre inn før busstopp med overbygget venteskur. Ta første vei til venstre inn ved mamografisenteret og opp bakken, hold til venstre igjen og kjør helt til toppen. Bygget ligger da rett frem.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, leiligheter, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn 0.3 km

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn 0.7 km

Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn 1.3 km

Skole:

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser 1.1 km

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15

klasser 1.6 km

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser 1.9 km

Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser 1.9 km

Arendal vgs - Mølleheia 5 min

Fritid:

Norac stadion - Bjønnes kunstgress Fotball 1 km

Bjønnes stadion Ballspill, friidrett, sandvolleyball 1 km

Arendal Sport og Fitnesscenter 10 min med bil

Aktiv Trening Arendal 13 min med bil

Skolekrets

Stinta

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Oddenveien, Linje 111 0.3 km

Tog:

Arendal stasjon, Linje R50 1.9 km

Fly:

Kristiansand Kjevik 51 min med bil.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.11.2024 av Erik Sørensen AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Små, overfladiske sprekker i noen av flisene på badet.

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

Svar:Ja. Beskrivelse: Tak på selve bygget ble byttet ut sommeren/høsten 2024 pga. taklekkasje i jan.

2024.

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

Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Grunnet vannlekkasje i jan. 2024 ble taket på selve bygget skiftet ut sommeren/høsten 2024. Arbeid utført av Byggpartnere.

Pkt.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?

Svar: Ja. Beskrivelse: Agder Byggtjenester AS har søkt om å bygge eneboliger på naboeiendommen, men i lavere terreng, slik at det ikke får konsekvenser for utsikt eller solforhold.

Pkt.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)?

Svar: Ja. Beskrivelse: Grunnet lekkasje fra byggets tak i jan. -24, ble det vannlekkasje i selve leiligheten, medførende skade på gulv i kjøkken/stue, og deler av vegg/tak samme sted. Alt er skiftet ut og fikset av Byggpartnere AS, og ble erstattet av forsikringsselskapet. Taket på selve bygget er også fikset.

Tilleggskommentar:

Som nevnt tilkom det vannskade i leiligheten i jan. 2024 grunnet lekkasje fra taket på selve bygget. Arbeidet i leiligheten ble dekket via forsikringsselskapet og er ferdig utført av Byggpartnere Arendal. Byggets tak er nå også ferdig erstattet, finansieringen av dette ble imidlertid

fordelt mellom leilighetseierene i sameiet (etter eierbrøk), og er allerede betalt.

Innhold

Entré, hall, stue med åpen kjøkkenløsning, glassbalkong, 2 soverom, hvor av ett med garderoberom, flislagt bad/vaskerom. Ekstern bod i u.etg.

Standard

Det er minimalt med innsyn og gode solforhold. Det er lyse overflater og ny parkett på gulv i stue/kjøkken. Badet er flislagt på vegger og gulv.

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

Forhold som har fått TG2:

*Etasjeskiller og gulv på grunn.

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk. Høydeavvik i stue er 20mm. Høydeavvik i soverom syd-vest er 15mm.

TG er ut i fra standard.

*Tekniske anlegg, VVS-anlegg:

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) mangelfull utlufting av leiligheten innvendig, bør utbedres.

Forhold som har fått TG3:

*Bad: Rommet fungerer med dagens bruk. Må oppgraderes på gulvet pga. usikkert om evt. membran også er sprekt opp. Anbefalt tiltak: Her må gulvet utbedres pga. usikkerhet om membranen er hel.

Takstmannens konklusjon:

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt. Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet. Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje. Her er det gulvet på badet som først må utbedres. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

* Hele bygget ble omgjort i 2008.

* Parkett på gulv i Stue/kjøkken er nytt i 2024

* Byggets tak er byttet i 2024 av fagfolk.

Modernisert/Påkostet år

2008/2024

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering på fellesareal.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0001996865

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Byggets tak er nå ferdig erstattet, finansieringen av dette ble fordelt mellom leilighetseierene i sameiet (etter eierbrøk), og er allerede betalt for denne seksjonen.

Styreleder informerer om at det er levert nabovarsel for et prosjekt foran nr 19, som planlegger adkomst over vår parkeringsplass slik det står nå. Det vil i tilfelle i innebære flytting av noen av parkeringsplassene til platået foran nr 19.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor

boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 11 966

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 utgjør kr. 11 966,-. Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp. Det er montert vannmåler i leiligheten og avgifter vil variere etter forbruk. Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4 252,-. Renovasjon og kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 4 210

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 483 091

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 835 746

Formuesverdi sekundær år

2022

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

71/1549

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 018
Rentekostnader andel fellesgjeld 659
Avdrag andel fellesgjeld 421
Tilleggsytelser: Tv og internett CD 535
Tillegg for dugnad 25

Fellesutgifter inkluderer: Lønnskostnader, tv og internett, forretningsfører, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, vaktmester, vedlikehold, felles strøm, snø rydding og renhold. Tillegg dugnader er ett felles trekk som går til fest etter dugnaden.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4658

Andel Fellesgjeld

Kr 138 233

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

08.11.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 421

Rentekost. fellesgjeld

Kr 659

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Furukollen Park 1

Organisasjonsnummer

992684577

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 61778185678, Nordea Bank Abp, filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.11.2024: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 08.11.2024: 3 015 821

Andel av saldo: 138 233

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2040)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke. Dersom du leier ut leiligheten din er du fortsatt ansvarlig for at ordensregler følges og for å holde leietaker oppdatert. Ved utleie skal styret informeres, og leieboers kontaktinformasjon skal rapporteres til styret. (§11 i ordensreglene - se

vedlagte vedtekter.)

Forretningsfører

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 503, bruksnummer 525, seksjonsnummer 11 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:

4203/503/525/11:

03.11.2023 - Dokumentnr: 1229365 - Jordskifte
Jordskiftesak 23-051188REN-JAGD/JARD
Furukollen, gnr. 503 i Arendal
Agder jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2023 - Dokumentnr: 1229365 - Erklæring/
avtale

Vilkår for framføring av vei
Jordskiftesak 23-051188REN-JAGD/JARD
Furukollen, gnr. 503 i Arendal
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2008 - Dokumentnr: 347821 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/1549

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 20.09.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.09.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til boligbebyggelse bevaringsområde 661, bevaring av bygninger, jfr. plannavn: Furukollen, plan id. 1915r4., vedtatt 25.08.2005. Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, jf. kommuneplan: planperiode 2023-2033, avviksone støy. Det foreligger arealplaner i nærheten, plannavn Kirkegårdsveien 3B plan id. 09062017-13.- se Arendal.kommune.no for mer informasjon.

Adgang til utleie

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Ved utleie må styret informeres skriftlig med opplysninger om hvem som er ny leietaker.

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.

Kontraksgrunnlag

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

138 233 (Andel av fellesgjeld)

2 428 233 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

60 700 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

61 940 (Omkostninger totalt)

72 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 490 173 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 500 573 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 503 373 (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 61 940

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss

fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

650 Digital møblering.

3 800 Garantipremie/inneståelse

18 750 Markedspakke

4 750 Oppgjørsvederlag

3 489 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 250 Tilretteleggingsgebyr

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

6 696 Eierskiftegebyr

Totalt kr: 99 993

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 15 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Håkon Olsen

Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.olsen@aktiv.no

Tlf: 941 70 220

Ansvarlig megler

Bjørn Gundersen

Eiendomsmegler

bjorn.gundersen@aktiv.no

Tlf: 472 01 276

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal

Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

20.11.2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr: 503 Bnr: 525 Snr: 11



Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Rapport kode: 844998

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024



Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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



Bygningsesakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.

Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.

Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.

Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

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

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

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

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

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

Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

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

Forutsetninger

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

Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Geologiske forhold

Skredfare

Flomfare

TG 1
15 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

TG 2
3 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
1 stk

Bad

Samlet vurdering:

95 000,-

Estimerte kostnader på TG3 95 000,-

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en solrik og sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er det vanlig grad av bruksslitasje. Her er det gulvet på badet som først må utbedres.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aktiv Eiendomsmegling as **Rekvirent dato:** 08.11.2024

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Erik Sørensen **Besiktigelsesdato:** 11.11.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Snr
4203	503	525	11

Adresse: Kirkegårdsveien 19, 4847 Arendal **Kommune:** Arendal

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Åsmund Tyvand Tveit

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	08.11.2024	

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²): 0
Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

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

Kommentar til tomteopplysninger

Eiendommen ligger i et regulert område.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ca 1924	2008	Renovering.

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
Kjeller		3
2. etasje	73	
Sum:	73	3
Sum BRA:	76	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Kjeller	BRA-e: Bod.
2. etasje	BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom, garderobe.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal = 73m².
P-rom = 73m².



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrengforhold

Terreng er flatt rundet bygningen.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent.

Grunnmur

Grunnmur består av betong, virker ok.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjonen består av mur.

TG 1

Kledning

Vegger utvendig er med pusset utvendig overflate.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Terrasse side syd virker ok.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad fra 2008.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere. Flere knekte fliser.

Overflater - Vegger

Veggene er med fliser.

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve brukstiden på membran er nå passert.

Avløp og vannrør

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

Ventilasjon

Ventil montert i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

Hulltaking er bort valgt pga. vegger er uten fuktbelastning.

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 12.11.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 14.11.2024
Telefon: 90635160



TG 3

Samlet vurdering:

Rommet fungerer med dagens bruk. Må oppgraderes på gulvet pga. usikkert om evt. membran også er sprekt opp.

Årsak / Konsekvens:

Ukjent årsak.

Anbefalt tiltak:

Her må gulvet utbedres pga. usikkerhet om membranen er hel.

Estimert kostnad: **Kommentar til estimert kostnad:**
95 000,- Estimert er kun for gulvet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger

Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling

Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør

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

TG 1

Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning

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

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Erik Sørensen
Adresse: Lindveit 35
4821 Rykene
Opprettet: 12.11.2024
E-post: post@eriksorensen.no
Utskrift: 14.11.2024
Telefon: 90635160



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i betong.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Her er i flere av rommene liten avtrapping på endeskjøter til parkett, er kun estetisk.

Høydeavvik i stue er 20mm.
Høydeavvik i soverom syd-vest er 15mm.

TG er ut i fra standard.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper

Trapper i felles anlegg er av type repo. Heis også montert.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Oppvarming er strøm.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

Skredfare

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

TG 0

Flomfare

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

VVS bereder à 200 liter montert i badet.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull utlufting av leiligheten innvendig, bør utbedres.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg nord.
Hovedsikring 63 ampere, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2008	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

Kirkegårdsveien 19

4847 Arendal

Gnr.: 503 Bnr.: 525 Snr.: 11

Bygningsansvarlig:

Erik Sørensen

Opprettet: 12.11.2024

Utskrift: 14.11.2024

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996

Adresse: Lindveit 35

4821 Rykene

E-post: post@eriksorensen.no

Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		

Signatur

Signatur

Rykene - 14.11.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240414	
Selger 1 navn	
Åsmund Tyvand Tveit	
Gateadresse	
Kirkegårdsveien 19	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4847
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2017	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
6	
Antall måneder	
11	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Små, overfladiske sprekker i noen av flisene på badet.

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Tak på selve bygget ble byttet ut sommeren/høsten 2024 pga. taklekkasje i jan. 2024.

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

Nei

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

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Grunnet vannlekkasje i jan. 2024 ble taket på selve bygget skiftet ut sommeren/høsten 2024.

Arbeid utført av

Byggpartnere

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

Document reference: 1409240414

Document reference: 1409240414

Initialer selger: ÅTT

1

Initialer selger: ÅTT

2

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

Beskrivelse

Agder Byggtjenester AS har søkt om å bygge eneboliger på naboeiendommen, men i lavere terreng, slik at det ikke får konsekvenser for utsikt eller solforhold.

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

Beskrivelse

Grunnet lekkasje fra byggets tak i jan. -24, ble det vannlekkasje i selve leiligheten, medførende skade på gulv i kjøkken/stue, og deler av vegg/tak samme sted. Alt er skiftet ut og fikset av Byggpartnere AS, og ble erstattet av forsikringssselskapet. Taket på selve bygget er også fikset.

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

Tilleggs kommentar

Som nevnt tilkom det vannskade i leiligheten i jan. 2024 grunnet lekkasje fra taket på selve bygget. Arbeidet i leiligheten ble dekket via forsikringssselskapet og er ferdig utført av Byggpartnere Arendal. Byggets tak er nå også ferdig erstattet, finansieringen av dette ble imidlertid fordelt mellom leilighetseierene i sameiet (etter eierbrøk), og er allerede betalt.

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

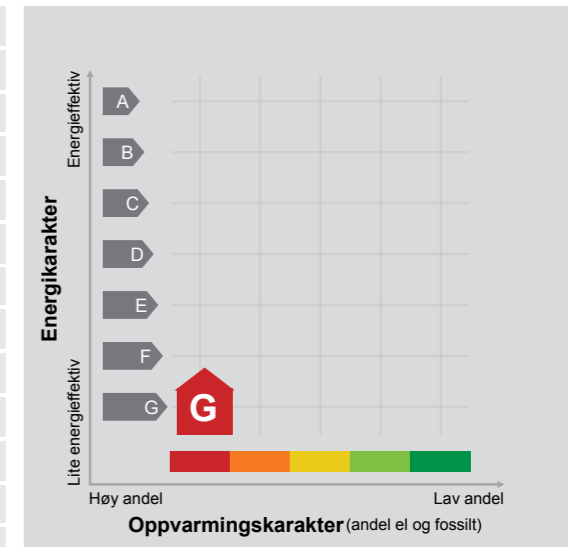
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Tveit	cabba726e3a8c0f276bb13d 3e3d4a3c593168247	08.11.2024 12:50:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240414

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



Adresse	Kirkegårdsveien 19
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	503
Bruksnummer	525
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	166968682
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-52471
Dato	20.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Kirkegårdsveien 19 - Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Oddenveien Linje 111	4 min	0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	27 min	1.9 km
Kristiansand Kjevik	51 min	

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	17 min	1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	24 min	1.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 197 elever, 13 klasser	26 min	1.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	26 min	1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min	

Ladepunkt for el-bil

Legevakten i Arendal - Arendal komm...	8 min
KUBEN museum	11 min

«Nær tilgang til sentrum, nærbutikk og sykehus.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

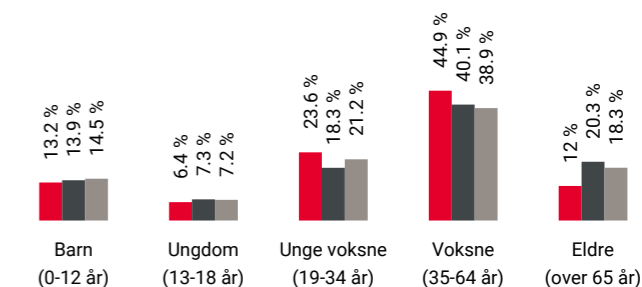
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrene/Furukollen/Langsæ	659	373
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 62 barn	4 min	0.3 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min	0.7 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 71 barn	18 min	1.3 km



Dagligvare


Rema 1000 Myrene PostNord	10 min	0.8 km
Kiwi Myrene	12 min	




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

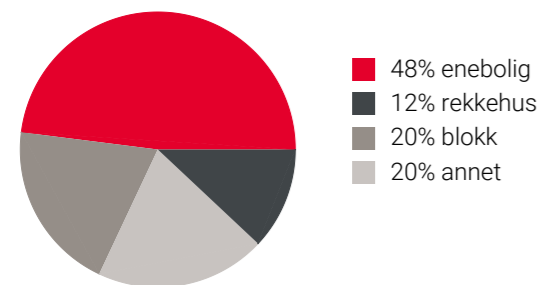
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

 Gateparkering
Lett 79/100

Sport

-  Norac stadion - Bjønnes kunstgress 13 min 
Fotball 1 km
-  Bjønnes stadion 13 min 
Ballspill, friidrett, sandvolleyball 1 km
-  Arendal Sport og Fitnessenter 10 min 
-  Aktiv Trening Arendal 13 min 

Boligmasse







«Rolig område i gåavstand til sentrum og alle fasiliteter»

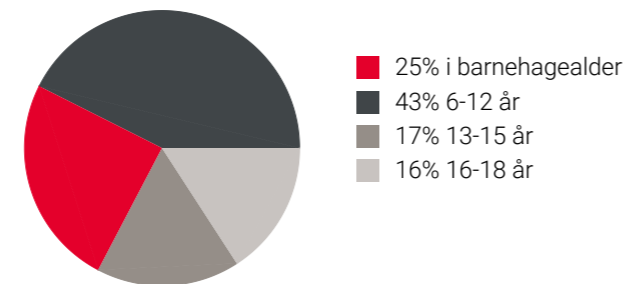
Sitat fra en lokalkjent



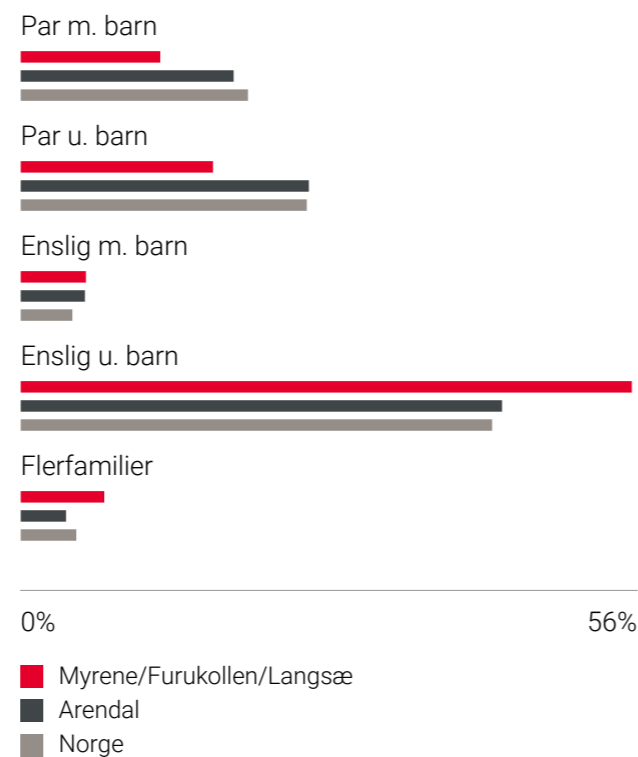
Varer/Tjenester

-  ALTI Arena 22 min 
-  Sykehusapoteket Arendal 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

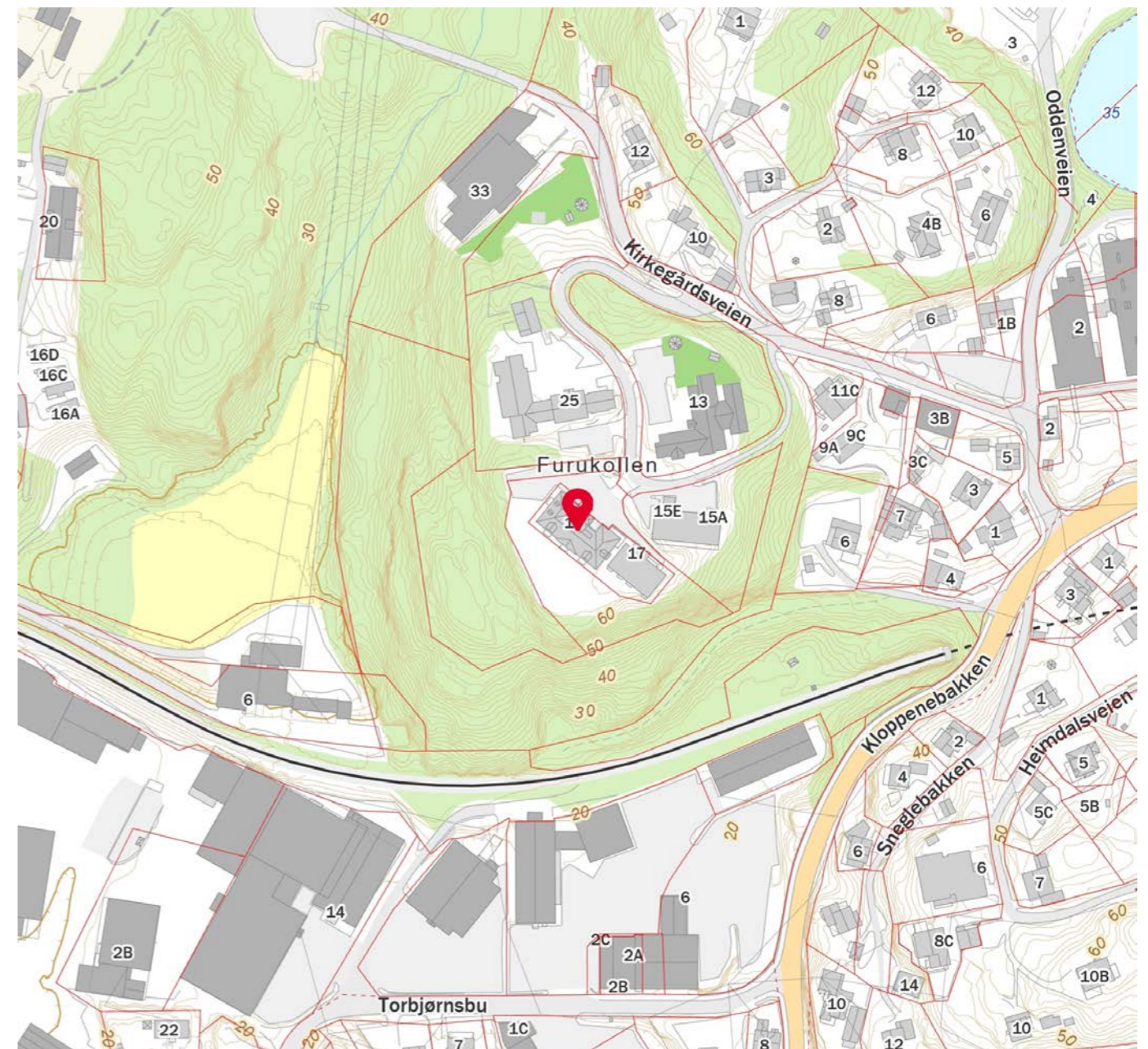
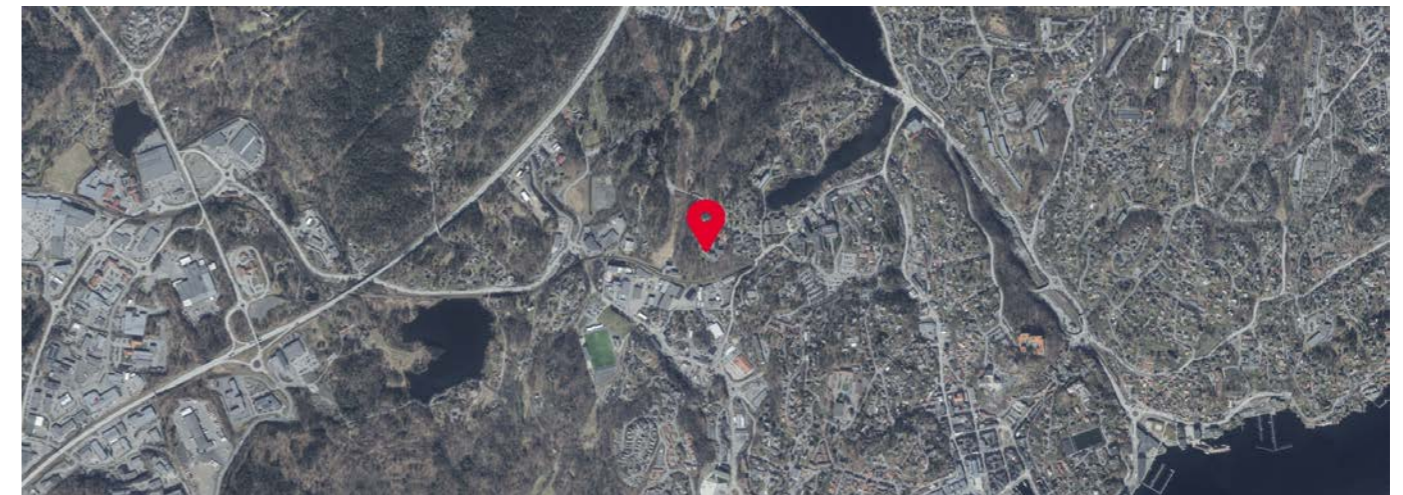


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ORDENSREGLER

Boligsameiet Furukollen Park 1

§1

Hver enkelt eier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten ikke volder skade, støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i trappegang og fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheten, i boder og på fellesareal etter kl 23.00 søn- tors og etter kl 24.00 fre-lør, samt før kl 07.00 alle dager. Ved fest, større sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest 3 dager i forvegen.

§3

Bruk av drill, hammer eller annet støyende verktøy brukes ikke etter kl 22.00 alle dager.

§4

Parkeringsplassen er sameiets private. Parkering skjer på oppmerkede plasser, og er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering er kun tillatt av beboer og beboers gjester, og kan ikke leies/lånes ut eller benyttes til hensetting av kjøretøy.

§5

Banking/risting av tepper, matter og klær må ikke gjøres på veranda av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra veranda.

§6

Alt avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk, ingen ting må hensettes i søppelboden. Matavfall pakkes godt inn i spesialposen beregnet for matavfall, for best mulig å unngå lukt og søl. Alle har et ansvar for riktig sortering, holde orden i søppelboden og sørge for at dunker ikke overfylles (lokket skal gå igjen). Alle har ansvar for å bidra til at eiendommen ikke forsøples utendørs eller innendørs. Juletrær og annet organisk avfall må ikke kastes på eiendommen. Bortkjøring av større avfall ordnes av den enkelte beboer.

§7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang og hindre alminnelig ferdsel. Sykler/sparkstøttinger kan settes i stativ utendørs på egnet område ved heissjakt i nr 19, på motsatt side av inngang. Private eiendeler skal ikke oppbevares/lagres i gang eller fellesarealer (brannforskriften).

§8

Eierne plikter å holde alle rom i leilighetene tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vann- og avløpsrør fryser. Sluk og avløp på bad og kjøkken må rengjøres slik at de ikke går tette.

§9

Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§10

Klær/klesvask tørkes på egen veranda eller innendørs på egnet måte.

§11

Dersom du leier ut leiligheten din er du fortsatt ansvarlig for at ordensregler følges og for å holde leietaker oppdatert. Ved utleie skal styret informeres, og leieboers kontaktinformasjon skal rapporteres til styret.

§12

Klager meldes skriftlig til styret.

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FURUKOLLEN PARK - BYGGETRINN I

§1

Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Furukollen Park - Byggetrinn I. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.2008
Sist endret på sameiermøte 31.03. 2022

§2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 eierseksjoner i eiendom gnr. 503 bnr. 525 i Arendal Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel (er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette veranda, terrasser og boder i bygningenes underetasje. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, svaleganger, andre fellesrom og uteområder. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreinningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov .

§3

Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne i bygg B har også rett til å benytte inngang/gjennomgang og felles oppholdsrom og wc i bygg A's underetasje. Adkomst til heisrom, teknisk rom og dertil hørende bod er kun tillatt for den/de som sameiet bemyndiger.

§5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte av holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere med kjent adresse en uke før ordinært sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiemøte.

§7 Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene framsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf § 6.

§8 Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtakene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,

- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiemøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9 Styret

Styret skal ha 3-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Første gang det velges styre, skal styreleder samt 1 styremedlem og 1 varamedlem velges for to år, mens 2 styremedlemmer og 1 varamedlem velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet. Styret bør bestå av medlemmer fra begge oppgangene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10 **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styreleder og 1 styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 **Ordensregler**

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se eget vedlegg.

§ 12 **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med trefjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes regning.

§13 **Vedlikehold av fellesareal**

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14 **Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet :

- a) eiendomsforsikring, jf § 15
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Dersom det i sameiet inngår et parkeringsanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkeringsanlegget er felleskostnader.

§15 **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldene mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

§16 **Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditor er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne tilkjent et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameierbrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§ 19 Panterett for sameierenes forpliktelser

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20 Mislighold og fraskrivelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Furukollen Park I torsdag 02.05.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Åsmund Tyvand Tveit

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

11 seksjonseiere møtte og 1 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr 39.000,-. Enstemmig vedtatt.
Styremedlemmer honoreres med kr 3.000,- hver, som utbetales som gavekort. Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges Ruben Wåge Kristiansen. Enstemmig valgt.

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for et år gjenvelges Mats Tveit Myhren.

7. Vinduer og balkong

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

1 vindu med råde må byttes.

Balkong ser sliten ut, bør sjekke om det er nødvendig med tiltak.

Vedtak:

Vinduer som må vurderes byttet er en sak styret kan kontaktes om så vil det bli vurdert. Enstemmig vedtatt.

8. Lekkasje avløpsrør

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

Det ble lovet å sett meg i kontakt med vaktmester forrige årsmøte. Jeg har ikke hørt noe mer om denne saken siden.

Det må en trykktest med røyk for å finne evt. lekkasje.

Vedtak:

Saken utsettes eller trekkes da forslagsstiller vil prøve noe annet først. Han tar kontakt med rørlegger for å finne en løsning.

9. Orientering om behov for utskifting av deler av tak.

I forbindelse med ekstremværet i vinter ble 7 leiligheter utsatt for vanninntrenging som følge av ekstremvær. Arbeid pågår fortsatt i 6 leiligheter, og forsikringsselskapet har stilt krav om utskifting av deler av taket. Dette vil få økonomiske konsekvenser for eierne. Det vil bli gitt muntlig orientering i årsmøtet.

Vedtak:

Saken omhandler taket til sameiet som er i så dårlig forfatning at forsikringen ikke vil utbedre skadene før taket er reparert. Dette med tanke på nye vannskader. Styret vurderer dette som nødvendig vedlikehold og må iverksette tiltak. utfordringer her er at hele taket, skifersteinene, må plukkes ned for å se hvor gammelt takpappen er. Det er innhentet tilbud på dette som anslagsvis ligger på rundt 2,1 millioner. Dette har ikke sameiet penger til og styret har vurdert det dit hen at det må kreves inn penger fra den enkelte etter eierbrøk. Så får sameiet håpe at forsikringen dekker følgeskadene og at takpappen da ikke er over 40 år gammelt.

Styret vil komme tilbake til beløp den enkelte må betale inn etter hvert.

Orienteringen tas til etterretning

Protokoll for Boligsameiet Furukollen Park I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Carl Vidar Egeland (sign.)
Åsmund Tyvand Tveit (sign.)

06.05.2024
08.05.2024

Budsjett

	Regnskap 31.10.22	Regnskap 31.12.2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	764 541	932 145	1 016 160	1 082 184
Innbetalte rentekostnader	39 948	0	0	0
Inbetalte IN avdrag	42 296	0	0	0
Andre driftsinntekter	123 189	133 938	133 536	150 384
Sum inntekter	969 974	1 066 083	1 149 696	1 232 568
Driftskostnader				
Lønnskostnader	19 397	55 584	32 035	19 397
Revisjonshonorar	8 542	10 000	10 500	11 500
i rskontigent boligbyggelag	7 800	7 800	7 800	7 800
Forretningsfjrrerhonorar bbl	50 465	59 082	60 560	64 496
Kommunale avgifter	78 494	88 669	110 000	105 000
Kabel-tv	112 598	125 689	125 736	142 584
Forsikring	123 430	109 317	164 000	208 000
Vaktmestertjenester abbl	3 450	19 550	15 000	10 000
Vedlikehold	295 335	635 509	242 970	244 000
Elektrisk energi	30 734	46 595	45 000	45 000
Andre driftskostnader	52 851	79 759	74 595	85 791
Sum driftskostnader	783 095	1 237 553	888 196	943 568
Driftsresultat	186 879	-171 470	261 500	289 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	101	1 157	500	6 000
Renter og avdrag p ³ P ⁿ	107 483	113 373	262 000	295 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	-107 382	-112 217	-261 500	-289 000
i rsresultat	79 498	-283 686	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-283 686	0	0
Sum disponert	0	-283 686	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Solveig Helljesen
Styreleder

Frida Merete Hallund Kristoffersen
Styremedlem

Eden Yadgar
Styremedlem



ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	503	Bnr.:	525	Fnr.:		Seksj. nr.:	11
Adresse:	Kirkegårdsveien 19					Dato:	11.11.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse

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

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1915r4	Furukollen Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	25.08.2005

Formål:

Boligbebyggelse
Rb bevaringsområde 661; bevaring av bygninger

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

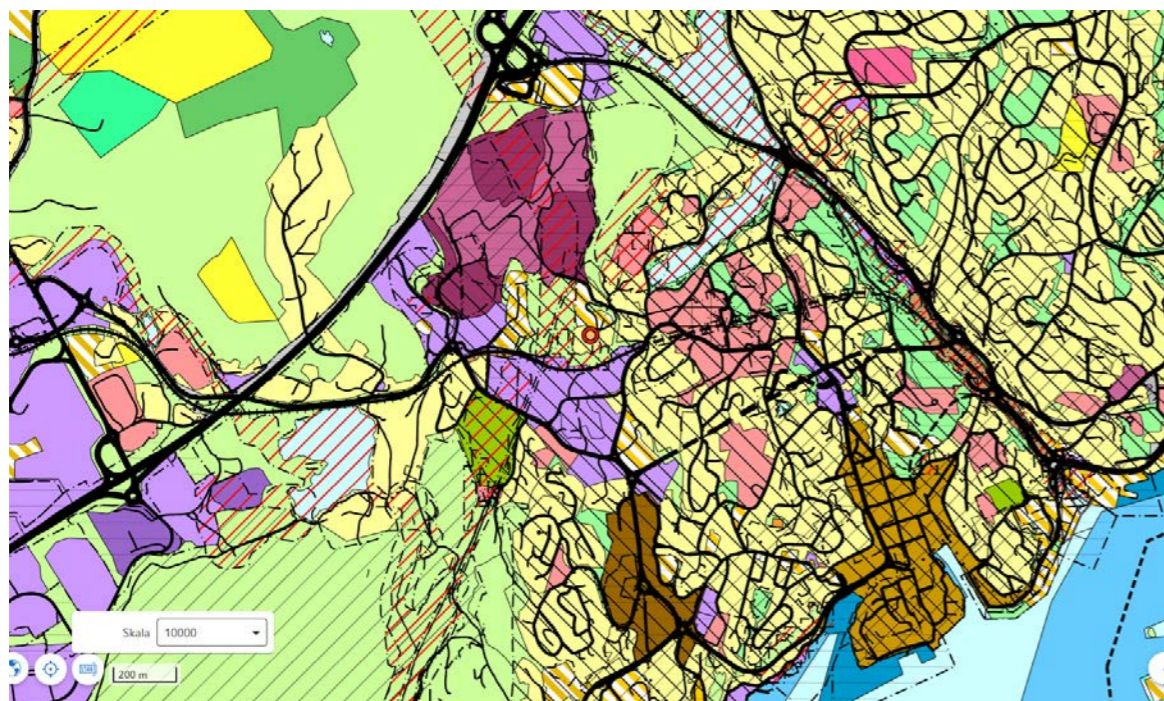


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

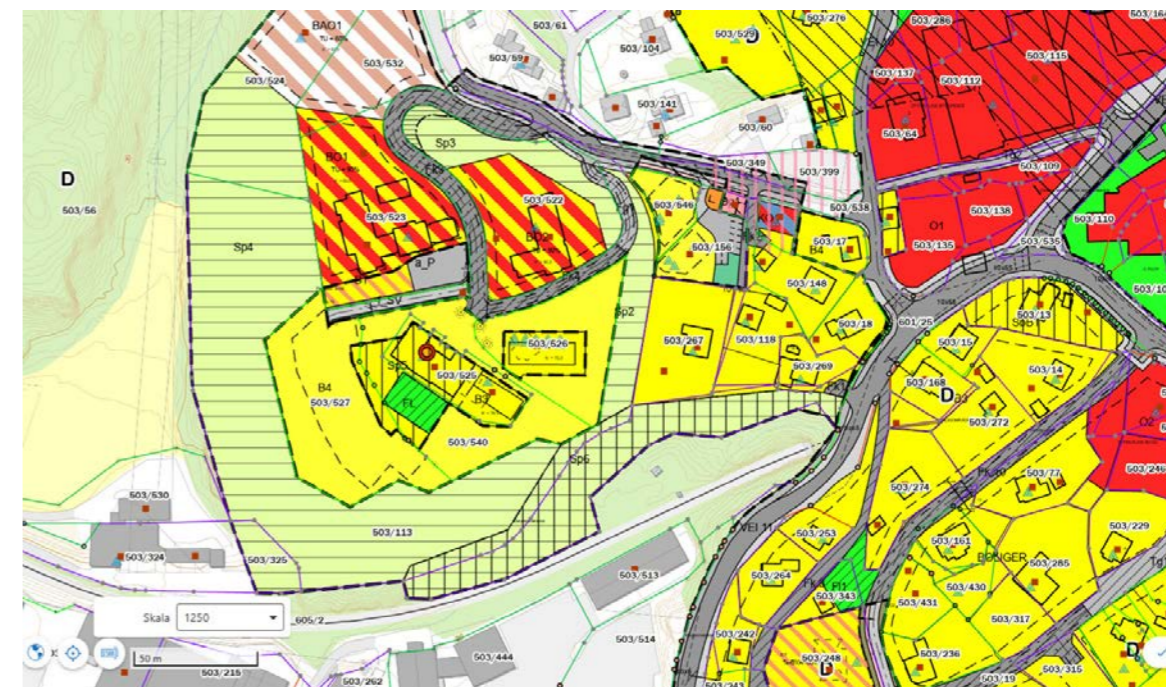


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

For matrikkelenhet:

Kommune: **4203 - ARENDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 11.11.2024 kl. 09:24
 Gårdsnummer: **503** Produsert av: Lisbeth Gulbrandsen
 Bruksnummer: **525**
 Festenummer:
 Seksjonsnummer: **11**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
 Bruksnavn: Seksjon 11
 Etableringsdato: 24.04.2008
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Sameiebrøk: 71 / 1549 i matrikkelenhet 503 / 525
 Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	TVEIT ÅSMUND TYVAND	Tykkåsen 7		1 / 1
Status				
Føds.d./org.nr				
Hjemmelshaver	020389	4870 FEVIK		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
 Forretningstype
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Netadresse (URL)
 Annen referanse

Tinglysing

Matrikkelføring

Endret dato

Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 503/525		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/16		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/17		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/17		

11.11.2024 09:24

Side 3 av 7

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysning	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
	24.04.2008				
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/18		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/18		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/19		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/19		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/20		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/20		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/21		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/21		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/22		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/22		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/23		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/23		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/24		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/24		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/25		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/25		
		Omnummerert til:	4203 - 503/525/0/26		
		Omnummerert fra:	0906 - 503/525/0/26		

Seksjonering

Seksjonering

24.04.2008

Rolle Matrikkelenhet Arealending

Avgiver 0906 - 503/525 0

Mottaker 0906 - 503/525/0/11 0

11.11.2024 09:24

Side 4 av 7

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 166 968 682 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 15 Datoer
Løpnr: 1 Rammestillingstillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 1 351 Ant. etasjer: 4
 Nord: 6480626 Øst: 485346 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingsstillatelse:
 Bygningsendringstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bruksareal totalt: 1 351 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Ja Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming: 0

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	2	259	0	259	0	0	0	0	0	0
H03	5	364	0	364	0	0	0	0	0	0
H02	5	364	0	364	0	0	0	0	0	0
H01	3	364	0	364	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55094 Kirkegårdsveien 19	H0304	Bolig	74	3	Kjøkken	1	1	503/525/0/11

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		FURUKOLLEN EIENDOM AS		Skibåsen 28 4634 KRISTIANSAND S

Byggningsnr: 166 968 682 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpnr: 1 Rammestillingstillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Nord: 6480626 Øst: 485346 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingsstillatelse:
 Bygningsendringstype: Ombygging Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
 Energikilder: Alternativt areal 2: 0
 Oppvarming: 0

Bruksenheter

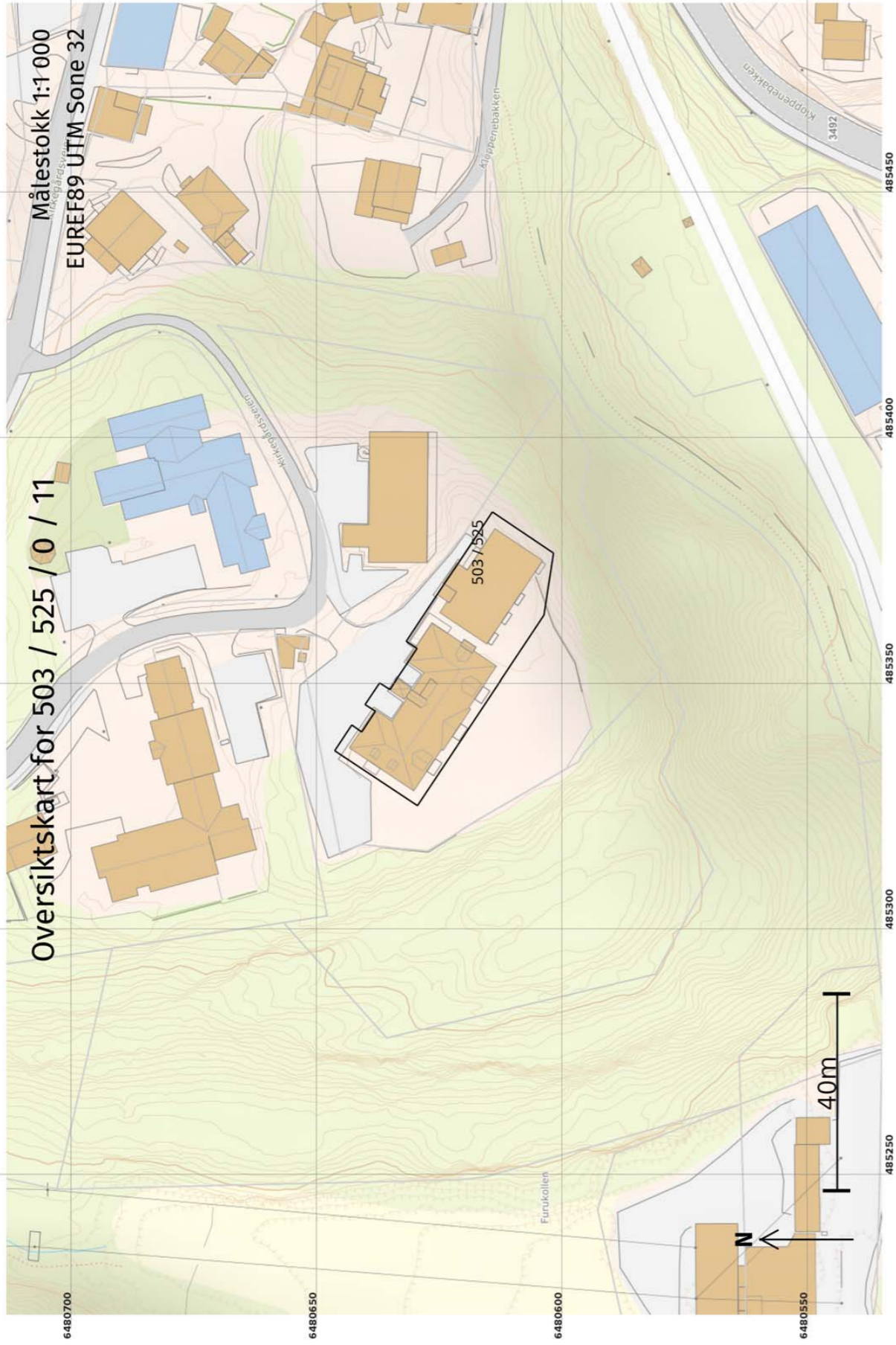
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	503/525/0/11

11.11.2024 09:24

Side 5 av 7

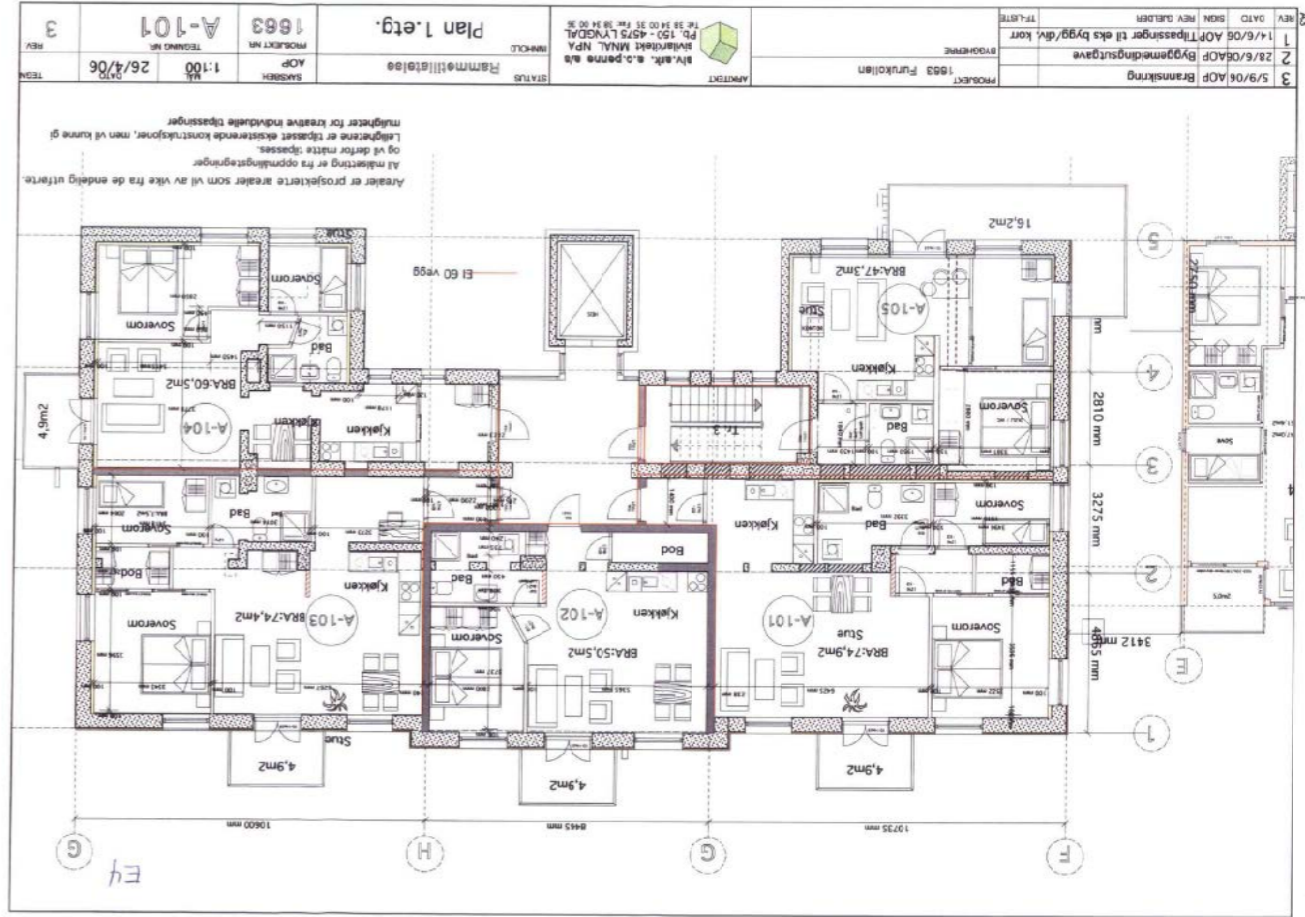
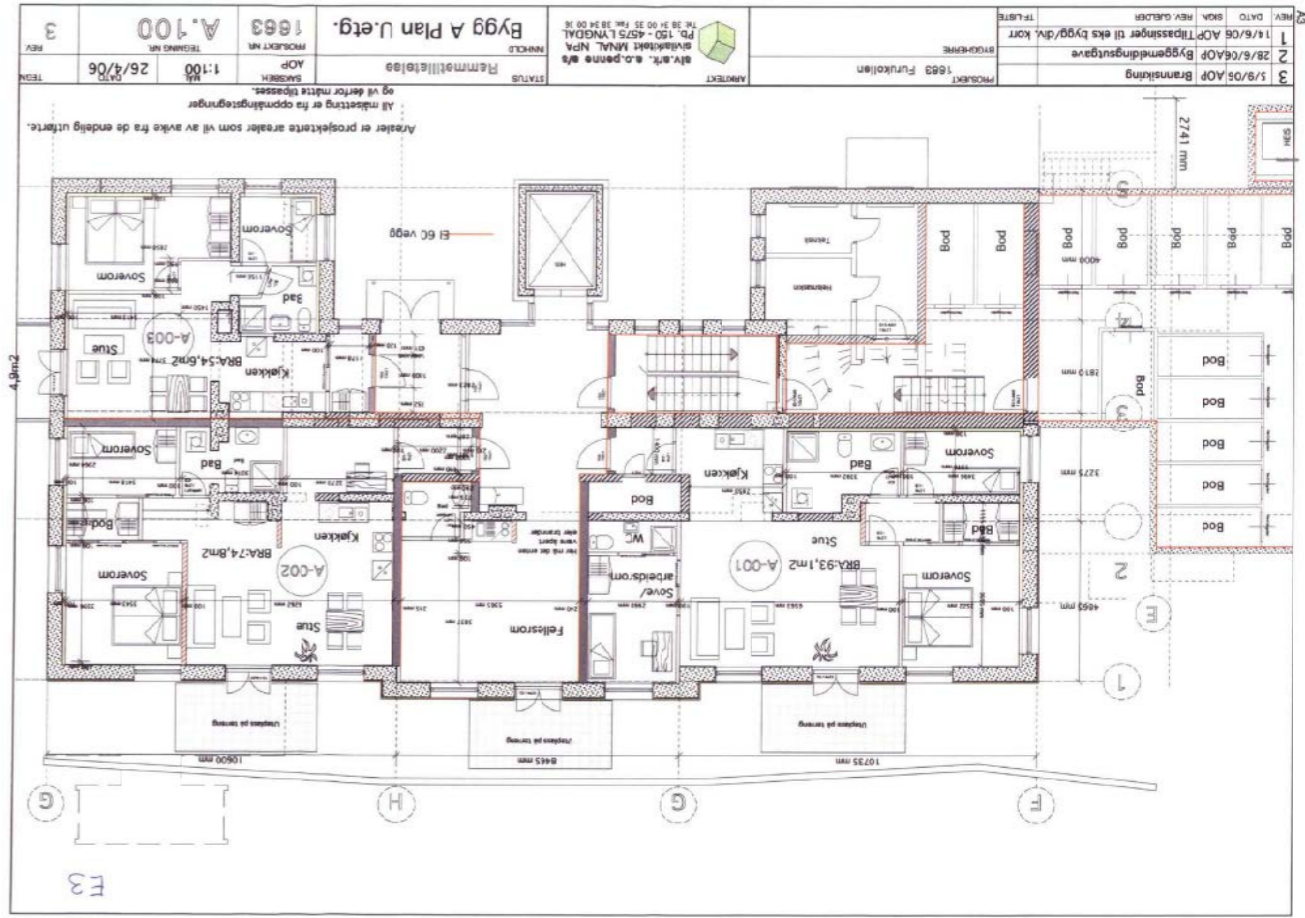
11.11.2024 09:24

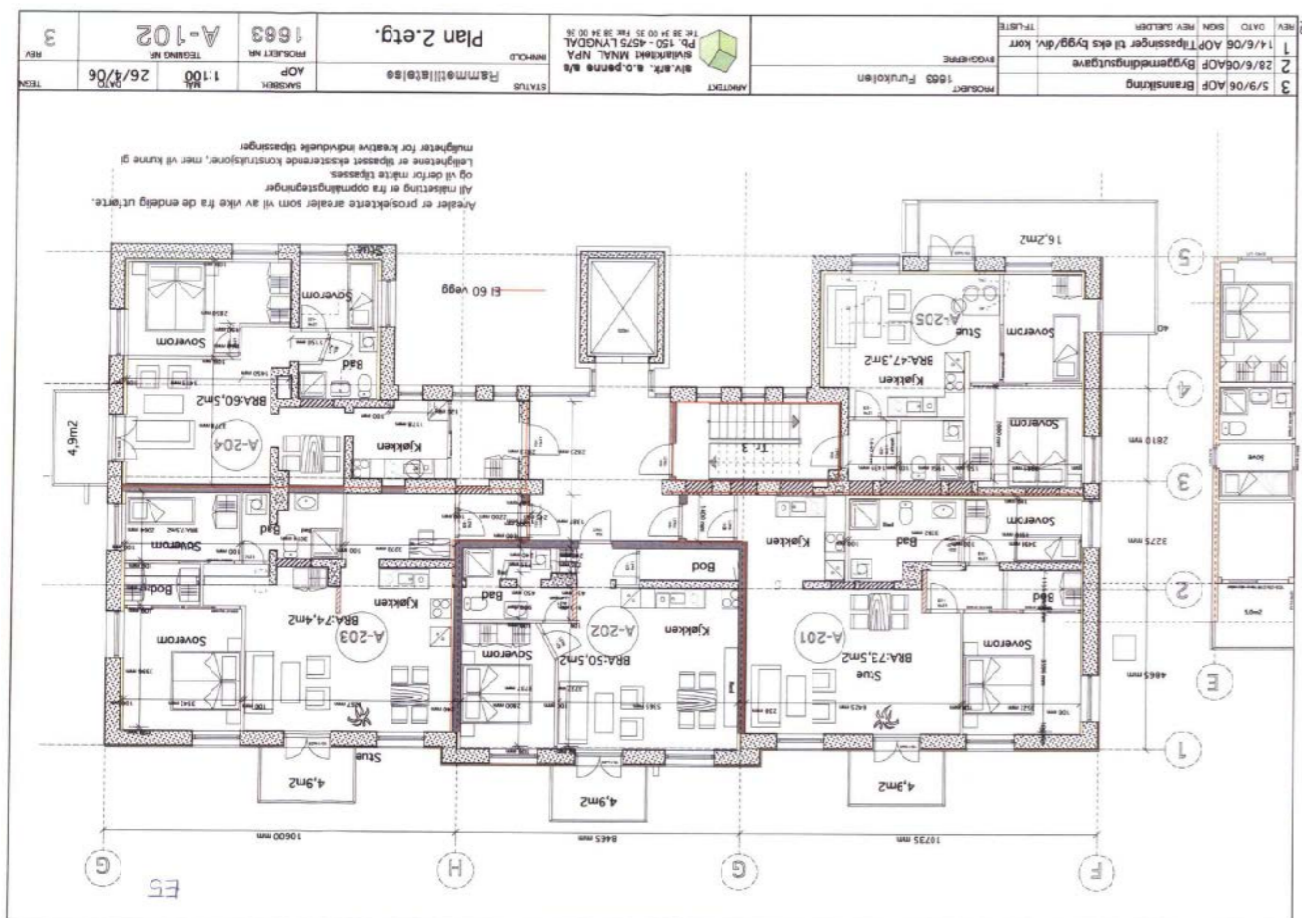
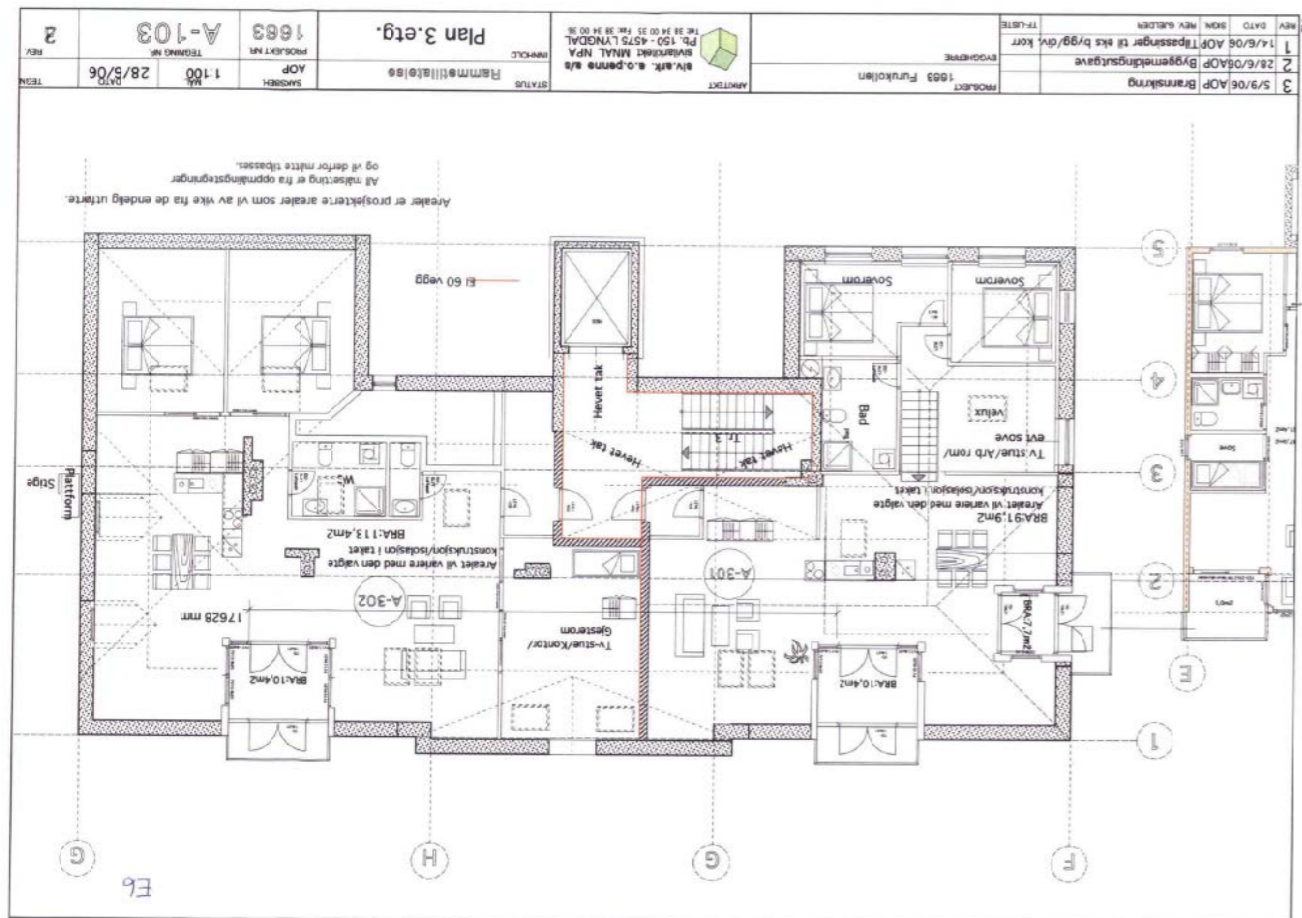
Side 6 av 7



11.11.2024 09:24

Side 7 av 7





Ferdigmelding

Kommunens saksnr Side
av

Gjelder	Gnr 503	Bnr 113	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr Bygg B	Bolignr
Eiendom/byggested	Adresse Kirkegårdsvegen13-15			Postnr 4847	Poststed Arendal	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Bygg B

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Hele C		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Gass
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
		<input type="checkbox"/> Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 9	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Siv. ark. A.O.Penne AS

Dato | Underskrift
1/7/08

Gjentas med blokkbokstaver
Arnt Olav Penne



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 eignedom (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, varmpumper 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. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 eiendomsmeklerkjede.



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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kirkegårdsveien 19
4847 ARENDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Arendal
Saksbehandler: Håkon Olsen

Telefon: 941 70 220
E-post: hakon.olsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre