

aktiv.



Nygårdsveien 63F, 4844 ARENDAL

**Nyli - Meget pen endeleilighet i 2. etasje med vestvendt beliggenhet og terrasse på begge sider!**



Eiendomsmegler/Partner

## Gina Jørgensen

**Mobil** 472 01 275

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

### Aktiv Eiendomsmegling Arendal

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 27 500,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 477 500,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 000,-  
**Selger:** Anne Marie Pedersen

**Salgsobjekt:** Leilighet  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2011  
**BRA-i/BRA Total** 71/75 kvm  
**Tomtstr.:** 21196.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 507, bnr. 2330  
**Snr.** 25  
**Oppdragsnr.:** 1409240366

# Velkommen til Nygårdsveien 63 F!

Bygget har en meget fin plassering i feltet, innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk og med skogen som nærmeste nabo. Det er terrasser på begge sider, noe som gjør at man kan nyte solen fra morgen til kveld. Pent opparbeidet felles tomt som blir ivaretatt av gartner/vaktmester. Asfaltert parkeringsplass og gjesteparkering.

Leiligheten er oppgradert i forhold til standard leveranse, og fremstår lys og tiltalende! Flislagt gang, stue/kjøkken i åpen løsning med store vindusflater og utgang til solrik terrasse. Pen kjøkkeninnredning i grå utførelse med slette flater og integrerte hvitevarer. 2 soverom, pent flislagt bad, innvendig bod benyttes som vaskerom. utvendig bod ved inngangsparti. Skyvedørsgarderobe i gang og på ett av soverommene.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	23
Egenerklæring .....	39
Nabolagsprofil .....	46
Andre vedlegg .....	49
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 75 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

## Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad, teknisk rom

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

## TBA fordelt på etasje

2. etasje

14 m<sup>2</sup> Terrasse og balkongareal

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

Felles tomt 21196.2 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Leiligheten har en solrik og vestvendt beliggenhet i 2. etasje, innerst i blindvei og med skogen som nærmeste nabo. Det er terrasser på begge sider, noe som gjør at man kan nyte solen fra morgen til kveld. Pent opparbeidet felles tomt for sameiet med plenarealer og beplantning. Asfaltert adkomst frem mot inngangsparti. Fellestomten blir vedlikeholdt av gartner/vaktmester. Parkeringsplasser like ved. God plass til gjesteparkering.

## Beliggenhet

Leiligheten har en meget hyggelig og sentral beliggenhet ca. 2 km nord for Arendal sentrum. Her er kort gangavstand til dagligvarebutikk på Nyli samt busstopp like ved med jevnlig avganger til og fra Arendal sentrum. Flotte turområder med lysløype i umiddelbar nærhet. Ribbervann er kun 5 minutters gange unna, og her er det mange fine badeplasser. Gangavstand også til Birkenlund eller Moltemyr skole. Flere barnehager i nærområdet.

**Adkomst**

Se vedlagte kart.

**Bebyggelsen**

Det er 6 leiligheter i bygget. Leiligheten ligger vestvendt i 2. etasje ende/hjørneleilighet.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Gangavstand til både Birkenlund og Moltemyr skole.

Flere barnehager i området.

**Offentlig kommunikasjon**

Busstopp like ved med jevnlig bussforbindelse til/fra Arendal sentrum.

**Bygningssakkyndig**

Roy Paulsen AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Se vedlagte tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Installert vannmåler i 2023. Utført av Flow Bredesen AS.

Det har vært utettheter i bod. Dette var en garantisak, og er utbedret.

Selger kan ikke finne samsvarserklæringen.

Det er ikke montert el-bil lader, men det er opplegg for dette i sameiet.

**Innhold**

2. etasje med trappe adkomst, terrasse og utvendig bod ved inngangsparti.

Flislagt entre med skyvedørsgardeobe, lys og fin stue/spisestue med store vindusflater, vestvendt beliggenhet og utgang til solrik terrasse. Åpen løsning mot kjøkken med pen innredning i grå utførelse med slette flater, integrerte hvitevarer medfølger: oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, kjøleskap med fryseboks. 2 soverom hvorav ett har skyvedørsgarderoobe og ett har garderobeskap som medfølger.

Pent flislagt bad med servant i innredning i tillegg til høyskap og speil med lys, vegghengt toalett, dusj med innfellbare dører. Teknisk rom/innvendig bod benyttes som vaskerom. Utvendig bod ved inngangsparti.

### **Standard**

Leiligheten holder en god standard og er oppgradert i forhold til standard leveranse fra Agder Bygg AS som bygde leiligheten i 2011. Bad og kjøkken er oppgradert og innvendige flater er tapetsert og malt. Skyvedørsgarderober er montert i gang og på ett av soverommene. Boden er praktisk innredet til eget vaskerom og det er lagt inn strøm til den utvendige boden, som er kledd og isolert. Kjøkkenet er komplett med alle hvitevarer integrert. På badet er det fine fliser, vegghengt toalett, servantskap, høyskap, speil med lys og dusj med innfellbare dører. Det er installert fiber i leiligheten. Det henvises forøvrig til selgers egenerklæring samt tilstandsrapport. Begge som vedlegg til prospekt. I tilstandsrapporten fremkommer det av følgende punkter har TG2: Overflater, radon, tekniske installasjoner.

### **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.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass nr. 11 like ved leiligheten.

Det er opplegg for el-bil lader, og ny eier må betale påkobling samt en fast avgift på kr. 100,- pr. mnd. i tillegg til eget forbruk.

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

SP0002027750

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er pipe i bygget, noe som gjør at det er mulighet for å installere vedovn.

## **Energikarakter**

D

## **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 450 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter kr. 7756,- pr. år.

Eiendomsskatt kr. 3596,- pr. år.

Renovasjon kr. 3 840,- pr. år.

Det er installert vannmåler.

### **Formuesverdi primær**

Kr 601 823

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 286 927

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 601 823

Som sekundærbolig: kr 2 286 927

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/32

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles forsikring av bygget, forretningsfører, vaktmestertjeneste, brøyting, TV/internett samt avsetning til vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 000

**Andel Fellesgjeld**

Kr 27 500

**Fellesgjeld pr. dato**

04.09.2024

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 247

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 152

**Andel fellesformue**

Kr 7 108

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Blandalen

**Organisasjonsnummer**

995331349

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 04.09.24: 6,95%.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo pr. 04.09.24: Kr. 880.000,-.

Andel av saldo: Kr. 27.500,-

Neste termin/avdrag: 30.09.24, kr. 225,-.

Siste termin 30.06.31.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Arendal Boligbyggelag



# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 507, bruksnummer 2330, seksjonsnummer 25 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:

4203/507/2330/25:

05.12.2011 - Dokumentnr: 1012277 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

16.12.2009 - Dokumentnr: 969623 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/32

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp. Privat stikkvei inn til eiendommen. Felles brøyting og vedlikehold dekkes av sameiet.

## **Regulerings og arealplaner**

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033.

Reguleringsplan: Blandalen boligområde, vedtatt 28.08.2008

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse, felles gårds plass, felles grøntareal.

Se vedlagte arealplanstatus.

## **Adgang til utleie**

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

# Kontraksgrunnlag

## **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**

2 450 000,- (Prisantydning)

27 500,- (Andel av fellesgjeld)

#### Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

61 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 450 000,00))

75 690,- (Omkostninger totalt)

2 525 690,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

Meglers vederlag:

Det er avtalt 2 % salgsprovisjon av oppnådd pris, minimum kr. 45.000,-.

I tillegg kommer kr. 37.143,- til dekning av tilrettelegging, grunnpakke markedsføring, digital markedsføring samt grunnbokskrift. Dersom eiendommen ikke blir solgt, så skal selger betale kr. 15.000,- pluss utlegg.

### **Oppdragsansvarlig**

Gina Jørgensen  
Eiendomsmegler/Partner  
[gina.jorgensen@aktiv.no](mailto:gina.jorgensen@aktiv.no)  
Tlf: 472 01 275

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

### **Salgsoppgavedato**

17.09.2024











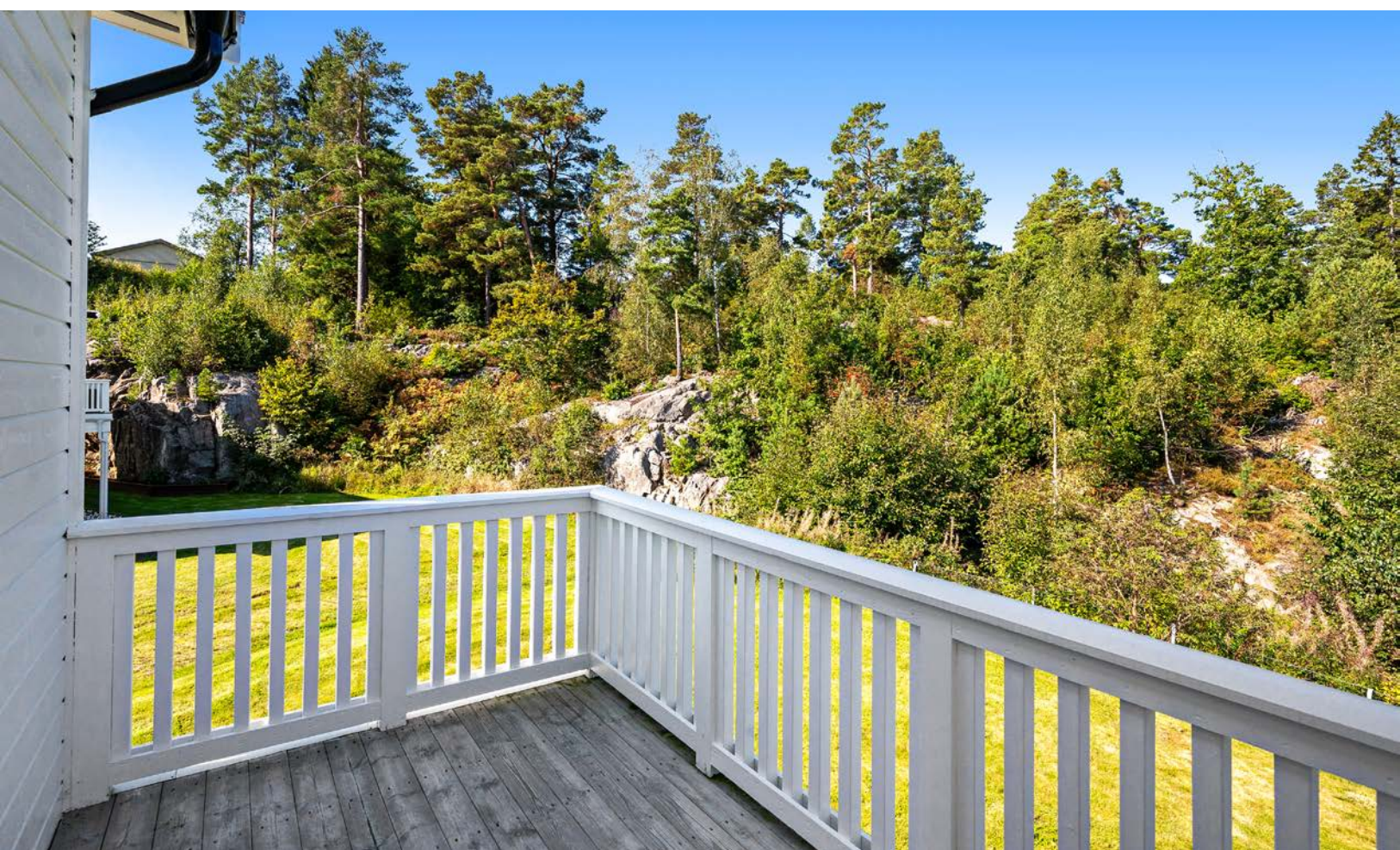












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Nygårdsveien 63F, 4844 ARENDAL

📄 ARENDAL kommune

# gnr. 507, bnr. 2330, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 20132-1690

Referansenummer: GG5906

Autorisert foretak: Roy Paulsen



TAKSTMANN  
Roy Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 2. etasje i et leilighets bygg.  
Bra standard. Med noen småting. som bør utbedres.  
Solrik stille plass.  
Se rapportens punkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevindu i fra byggeår.  
Malt ytterdør og malt balkong dør i tre.  
Impregnert terrasse med malt rekke.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og malte vegger og tak. Noe tapet på vegg.  
Boligen har etasjeskille i tre.  
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.  
Her er element pipe men ikke ildsted.  
Malte glatte dører i fra byggeår.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Fungerende bad i fra byggeår.  
Her er flis på vegger og malt himling.  
Badegulv har ikke fall , men her er 1 cm fall inne i dusjnisen og 5mm oppkant ved dør. ( og 2 sluk)  
Her er 2 sluk. 1 inne i dusjen og 1 under baderoms innredning.  
Baderoms innredning , vegghengt toalett og dusj nisje. Fremstår som OK.  
Ventilasjon via balansert ventilasjon.  
Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent . Med andre ord: her er tørt.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.  
Utstyrmessig; kjøl/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin. Og komfyr vakt.  
Ventilator med rør ut av vegg/tak.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system, besiktiget i skap.  
Avløpsrør av plast  
Balansert ventilasjon til boligen.  
Varmtvannstank på 200 liter i fra byggeår  
Elektrisk anlegg i fra byggeår, fornyet med smart måler.  
En røkvarsler og et brannslukke apparat

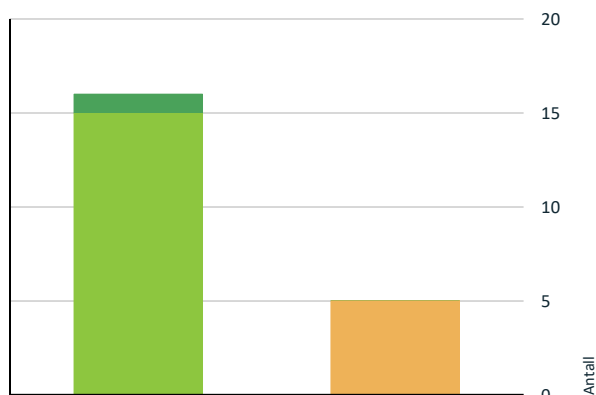
#### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

**Standard**  
Bra

**Vedlikehold**  
Bra

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Malte trevindu i fra byggeår.

### TG 1 Dører

Malt ytterdør og malt balkong dør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Impregneret terrasse med malt rekke.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Laminat på gulv og malte vegger og tak. Noe tapet på vegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Laminat har noe tuppet i skjøter .

Her er en liten skade foran oppvaskmaskin.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Litt tuppet i laminat-gulv skjøter.



Et lite sår i laminat gulv ved oppvaskmaskin.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.

### TG 2 Radon

Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Her er element pipe men ikke ildsted.

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører i fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Fungerende bad i fra byggeår.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Her er flis på vegger og malt himling.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Badegulv har ikke fall, men her er 1 cm fall inne i dusjnisen og 5mm oppkant ved dør. ( og 2 sluk)

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Her er 2 sluk. 1 inne i dusjen og 1 under baderoms innredning.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning, vegghegt toalett og dusj nisje. Fremstår som OK.

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via balansert ventilasjon.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og resultat viser 8,3 vekt prosent. Med andre ord: her er tørt.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Utstyrmessig; kjøll/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin. Og komfyr vakt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

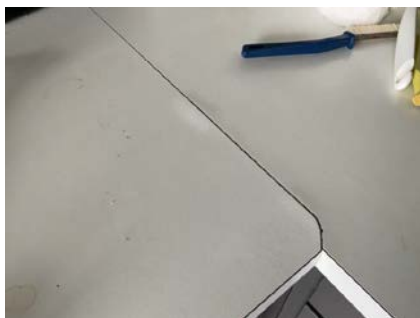
Litt svelling i plateskjøt på benkeplate. Og noen små knatt i benkeplate

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/eventuelt bytte, må påregnes.

# Tilstandsrapport



Litt svelling i plateskjøt på benkeplate.



Noen små knatt i benkeplate



Knatt i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system, besiktiget i skap.

## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon til boligen.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter i fra byggeår

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg i fra byggeår, fornyet med smart måler.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2011**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Men her er en del kontrollskjema ( står i døren)**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

TG2 gis kun på grunn av at her mangler Samsvarserklæring.



## Branntekniske forhold

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

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

En røykvarsler og et brannslukke apparat

1. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	4		75	14
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>4</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom , Stue/kjøkken		

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	69	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Roy Paulsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	2330		25	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nygårdsveien 63F

### Hjemmelshaver

Pedersen Anne Marie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende på Nygård/ Nyli

### Adkomstvei

Kommunal vei, med privat stikkvei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GG5906>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Ar  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

4. sept 2024

Sted

Arendal

Signatur selger 1:

Anne - Marie Pedersen

Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.10.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vemeting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

### 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.no](mailto:dpo@soderbergpartners.no). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# Nygårdsveien 63F

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje R50	20 min 1.5 km
Kristiansand Kjevik	54 min

## Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	26 min 1.9 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	5 min 2.2 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 150 elever, 15 klasser	6 min 2.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	8 min 3.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	25 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.3 km

«Har bodd her i 13 år rolig og ikke langt til butikk, postkontor og byen. Alle som bor her er veldig rolig og veldig lett å bli kjent kjent med. Mange barn i alle alder.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

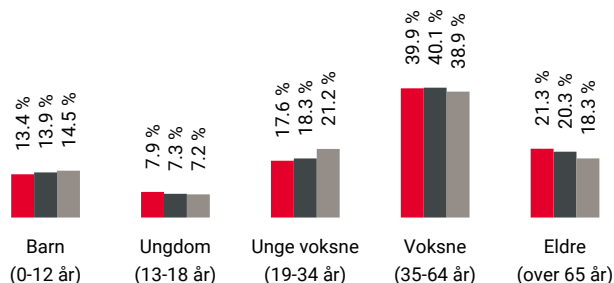
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) 61 barn	18 min 1.3 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 31 barn	27 min 1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	7 min 0.5 km
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	23 min 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



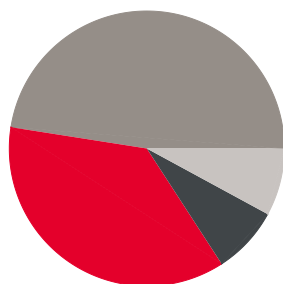
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

Nyli gård	8 min
Ballspill, sandvolleyball	0.6 km
Kringkollen aktivitetsområde	20 min
Ballspill	1.5 km
Arendal Sport og Fitnesssenter	6 min
Aktiv Trening Arendal	7 min

## Boligmasse



- 37% enebolig
- 8% rekkehus
- 48% blokk
- 8% annet

«Sentralt, gangavstand til bysentrum»

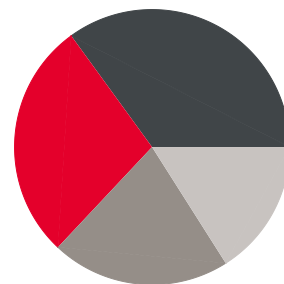
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

ALTI Arena	7 min
Sykehusapoteket Arendal	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



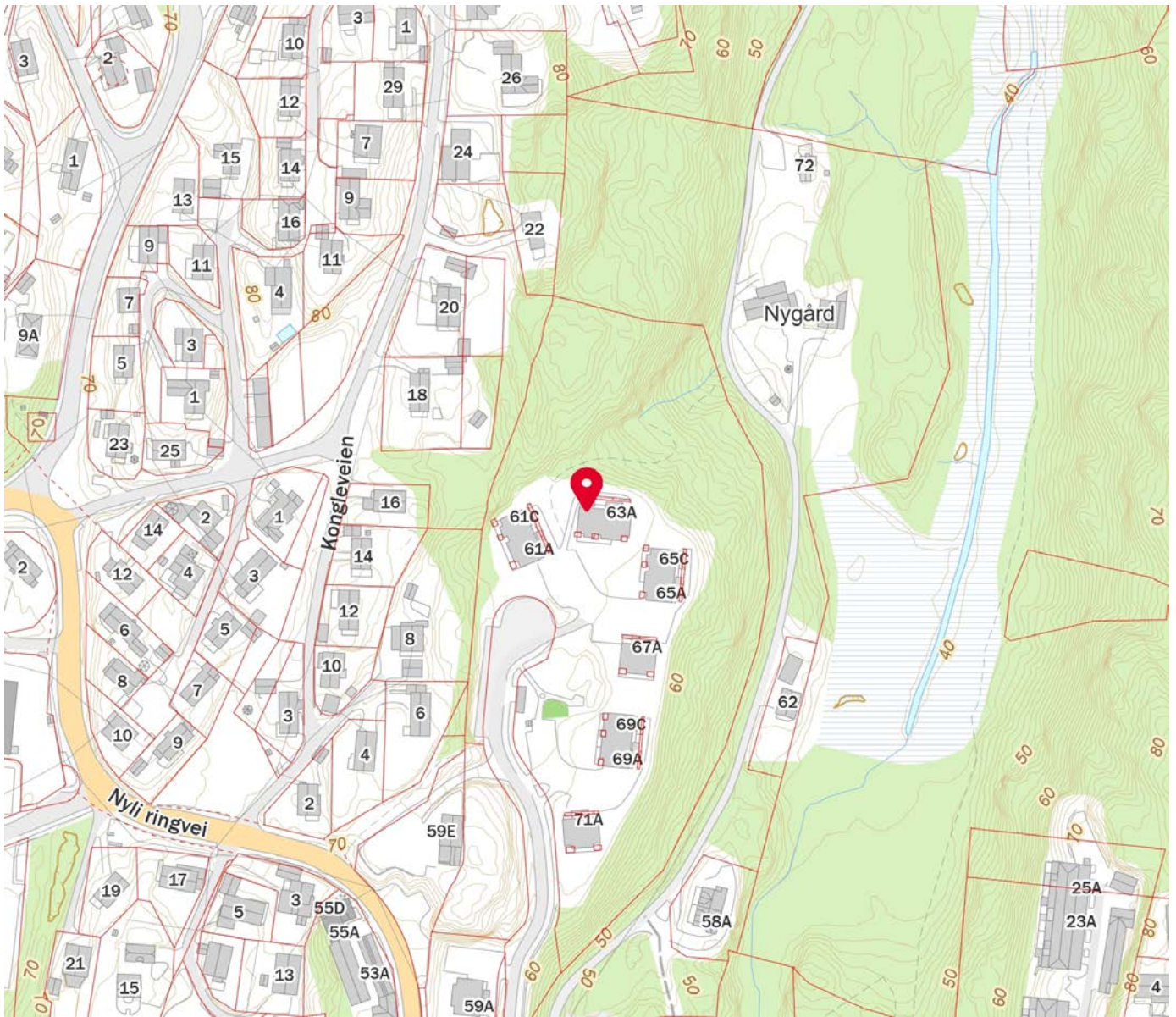
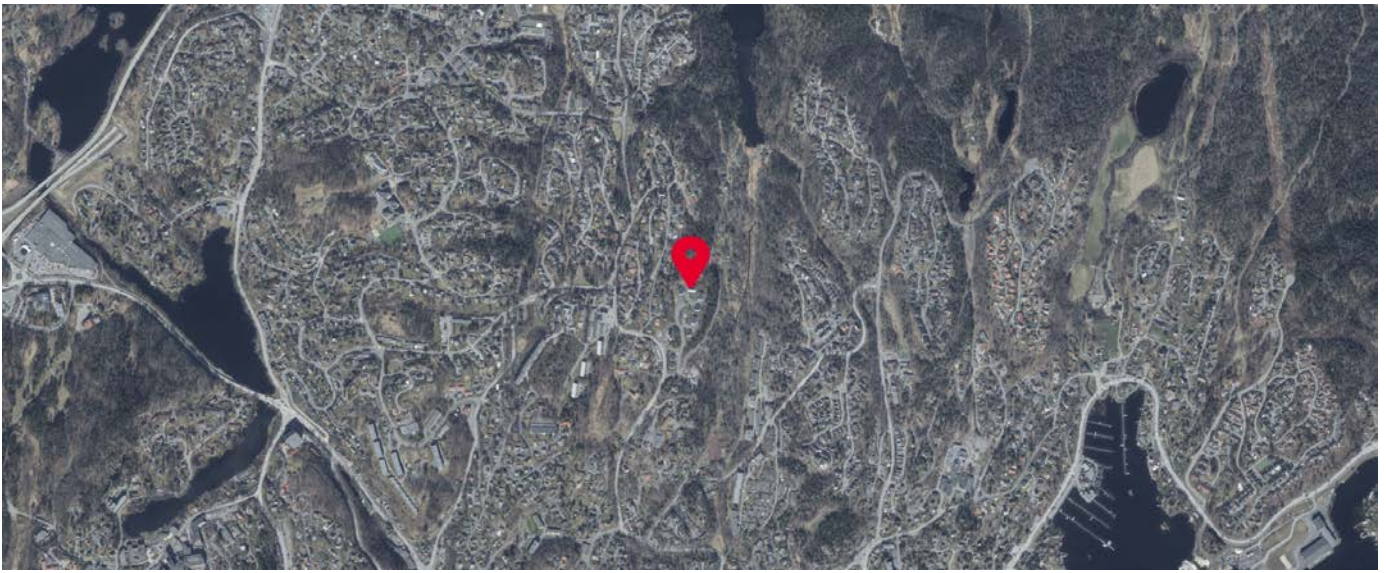
0% 51%

- Nyli/Jovannslia
- Arendal
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



# Sameiet Blandalen

## Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:30  
Sted: Peisestua i Menighetscenteret på Nyli

Hilsen styret i  
Sameiet Blandalen.



## Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Blandalen.

**Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:30**  
**Sted: Peisestua i Menighetscenteret på Nyli**

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i  
Sameiet Blandalen

Regler for fullmakter:

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

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

## **FULLMAKT**

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg  
på årsmøte til Sameiet Blandalen torsdag 21.03.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling**

**1.6 Godkjenning av saksliste**

## **2. Årsmelding 2023**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

## **3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskuddoverføres til annen egenkapital.

## **4. Budsjett 2024**

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet tas til orientering.

## **5. Godtgjørelse til styret**

Valgkomiteen har lagt fram følgende:

Det har alltid vært vanskelig å finne kandidater til styreverv, spesielt til å være styreleder. Det har derfor vært vurdert om vi heller skal satse på å engasjere en ekstern styreleder.

For et sameie på vår størrelse vil kjøp av denne tjenesten komme på kr. 35 – 40.000 pluss honorar kr. 500 pr. styremøte. Denne personen overtar kun styreleders formelle og lovpålagte funksjoner. Vi må uansett ha et vanlig styre i tillegg til å ta seg av daglig drift og løpende saker.

Til sammenligning er honorarer til styret pr. i dag på totalt kr. 22.000 hvorav kr. 16.000 til styreleder.

Sammenligningen viser at det er rom for å øke styrehonorarene med sikte på å øke motivasjonen til å ta på seg styreverv.

**Forslag:**

Honorar til styreleder økes fra kr. 16.000 til kr. 20.000 (skattepliktig)

Honorar til styremedlemmer økes fra kr. 3.000 til kr. 5.000

Honorar til varamedlemmer økes fra kr. 0,- til kr. 500 pr. deltagelse i styremøte, normalt ca 7 styremøter pr. år.

Totalkostnad styrehonorarer økes med dette fra kr. 22.000 til kr. 40.000, ca det beløp en ekstern styreleder skal ha for lederfunksjonen alene.

Gunn H. Skarli og Anne Grethe Svensson

**Forslag til vedtak:** Styreleder honoreres med kr: 20 000 pr år  
Styremedlemmer honoreres med kr: 5000 pr år

Varamedlemmen honoreres med kr 500 pr styremøte de deltar i.

**Styrets innstilling:** Valgkomiteens forslag

## 6. Valg til styret

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

Styreleder: Åse Bjørndal  
Styremedlem: Liudmila Pechinkina  
Styremedlem: Tore Bjørn Aanonsen  
Varamedlem: Merete Elisabeth King  
Varamedlem: Sigbjørn Oseassen

Styreleder, ett styremedlem og varamedlemmene er på valg.

### 6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens forslag: Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C

**Forslag til vedtak:** Sigbjørn Oseassen velges som styreleder (2 år)

**Styrets innstilling:** Sigbjørn Oseassen velges som styreleder (2 år)

### 6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens forslag:

Tore Bjørn Aanonsen (ikke på valg)

Merethe King ( 2 år)

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for to år foreslås: Merethe King, Nygårdsveien 61 A

**Styrets innstilling:** Som styremedlem for to år foreslås: Merethe King, Nygårdsveien 61 A

### 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens forslag:

Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A

Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for ett år foreslås: Liudmila Pechinkina

Som varamedlem for ett år foreslås: Åse Bjørndal

### 6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteens forslag:

Gunn Skarli Hartvigsen

Anne-Grethe Svensson

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité foreslås:

Gunn Hartvigsen Skarli

Anne-Grethe Svensson



## 7. Dugnad

Dato for dugnaden 2024 er satt til 04.05

De siste årene har det vært få fram møtte til dugnadene. I 2023 kunne ikke alle de vanlige oppgavene utføres, pga for få folk.

Hva kan gjøres?

Vi vet at ikke alle har helse til å delta i dugnaden, og noen har også ytret ønske om å kunne betale i stedet for å arbeide. Dette vil f.eks kunne gjøre at vi kan leie maskiner til å feie gangveier og parkeringsplasser i stedet for å feie selv. I fjor kostet feiing 1300 pr time, så det må beregnes en kostnad på minst 5000 kr for å få dette utført utenom dugnaden.

Det er pliktig å delta på dugnad, enten ved å møte selv, sende andre (f.eks leietaker, barn eller barnebarn), eller betale en fastsatt sum.

- Forslag til vedtak:**
1. Deltakelse på dugnad registreres og andre får regning på kr 500 pr leilighet
  2. Ingen registrering eller regning (dvs som i dag)

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på alternativ 1



## 8. Kjøp av kasser til strøsand

Ristøl maskin har problemer med å få strødd helt inn ved nr 63 og 65 og 69 pga smale veier og skarp sving rundt hjørnet av bygningene. De har heller ikke strødd helt inn ved nr 61. Dette har gitt behov for flere kasser til strøsand/grus enn den som i dag står ved nr 71

Ristøl maskin kan skaffe 100 liters kasser til kr 2199 pr stk, inkl mva. og fylle disse med sand eller grus. Hvis vi anskaffer slike kasser, er det nødvendig at noen i hvert bygg kan ta ansvar for å holde kassene snøfrie og å strø ved behov.

**Forslag til vedtak:** 1. Vi kjøper inn 4 kasser til plassering ved nr 61, 63, 65 og 69 ( 67 og 71 dekkes av ordinær strøing)

2. Ingen innkjøp av kasser nå

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på alternativ 1

## **9. Økning av fellesutgifter - orienteringssak**

Sameiet har hatt en del store utgifter de siste årene, og i tillegg kommer den harde vinteren i år med ekstra brøyting.

To eller flere av bygningene må males i løpet av 2024. ABL er i gang med å innhente tilbud på dette. Det vil trolig måtte tas opp et lån i løpet av 2024. Bedre oversikt over framtidig vedlikehold og behov for vedlikeholdsfond vil bli klarere når vedlikeholdsplanen foreligger i løpet av 2024.

Det vil være behov for å øke fellesutgiftene utover økningen på 150 kr/mnd som skjedde fra 01.01. 2024

Styret har fullmakt til å øke fellesutgiftene.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet tar saken til etterretning

# Årsmelding for Sameiet Blandalen for året 2023

## Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av  
Styreleder, Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B  
Styremedlem, Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A  
Styremedlem, Tore Bjørn Aanonsen, Nygårdsveien 61 F  
Varamedlem, Merete Elisabeth King, Nygårdsveien 61A  
Varamedlem, Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.  
Revisjon: PWC

### Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -302 112,- i 2022 til kr 23 011,- i 2023.  
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 238 273,- som fremgår av årsregnskapet  
(av disse er 143 536,- avsatt til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Blandalen

### Styrets arbeid i perioden:

- Styret har gjennomgått internkontroll
- Svalgang og boder på bygning 71 er reparert.
- Kontrakt med ABBL for lage en grundig 10-årsvedlikeholdsplan er underskrevet
- Nye meldinger om lekkasjer i uteboder, feil ved låser og dører.
- Uteområdene er oppgradert med ny plen og ny beplating
- Vannmålere
- Dugnad 2023
- Kontakt med brøytefirma og med ekstra snømåker til hjelp i krisevinteren

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024

## Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Inntekter fellesutgifter		844 800	787 200	844 800
Andre innbetalinger		0	48 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>844 800</b>	<b>835 200</b>	<b>844 800</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Ljønnskostnader	1	24 679	25 102	25 102
Revisjonshonorar	2	8 875	8 250	8 900
i rskontigent boligbyggelag		9 600	9 600	9 600
Forretningsfjrrerhonorar bbl		71 436	67 074	71 435
Tv og internett utgifter		247 648	236 693	251 413
Forsikring		83 055	71 600	83 056
Vaktmestertjenester abbl		0	0	2 500
Vedlikehold	3	343 242	679 581	298 000
Refusjon strjrm		-1 517	1 516	0
Andre driftskostnader	4	41 391	45 541	95 394
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>828 410</b>	<b>1 144 957</b>	<b>845 400</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 390</b>	<b>-309 757</b>	<b>-600</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter		6 621	7 645	600
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-6 621</b>	<b>-7 645</b>	<b>-600</b>
<b>i rsresultat</b>		<b>23 011</b>	<b>-302 112</b>	<b>0</b>
<b>Overfjrt opptjent egenkapital</b>		<b>23 011</b>	<b>-302 112</b>	<b>0</b>
<b>Sum disponert</b>		<b>23 011</b>	<b>-302 112</b>	<b>0</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 410	5 006
Andre fordringer		163 899	146 383
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		175 494	543 498
Sum omløpsmidler		345 803	694 887
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 803</b>	<b>694 887</b>

## Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	94 737	71 726
Sum egenkapital		94 737	71 726
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		143 536	300 000
Sum forpliktelser		143 536	300 000
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 500
Leverandørgjeld		105 314	320 145
Annen kortsiktig gjeld		2 217	1 516
Sum kortsiktig gjeld		107 530	323 161
Sum gjeld		251 066	623 161
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		345 803	694 887

Sameiet Blandalen

Arendal, 20.02.24

\_\_\_\_\_  
Jøse Bjørndal  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Liudmila Pechinkina  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Bjørn Aanonsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

## Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	19 000	22 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	3 102
Sum	24 679	25 102

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 875	8 250
Sum	8 875	8 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	231 277	55 791
6602 Vedlikehold Elektro	0	449 715
6604 Vedlikehold Utvendig	263 085	124 075
6611 Per. vedlikehold Bygg	5 344	0
6635 Vedlikeholdsavsetning	-156 464	50 000
Sum	343 242	679 581

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12.23 satt av kr 143 536,- til fremtidig vedlikehold. Det ble i 2023 satt av 50 000,- til vedlikehold og tatt 206 464,- av fondet til vedlikehold av tak.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6619 Andre driftskostnader	500	648
6620 Snrjydding	37 006	40 875
7720 ; rsmjete	700	941
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 186	3 077
Sum	41 391	45 541

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	71 726	373 838
; rets resultat	23 011	-302 112
Sum egenkapital 31.12	94 737	71 726



## Resultat og balanse med noter for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Blandalen**

Styreleder	Åse Bjørndal (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Tore Bjørn Aanonsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Liudmila Pechinkina (sign.)	22.02.2024



Til årsmøtet i Sameiet Blandalen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blandalen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Lars Ole Lindal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Revisjonsberetning

---

### Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-02-26 13:58



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## Standard 2024 - 146 Sameiet Blandalen

**Budsjetterte kostnader**  
**1 254 200,00**

**Budsjetterte inntekter**  
**907 400,00**

**Budsjettert underskudd**  
**-346 800,00**

### Inntekter

<b>Linjetekst</b>	<b>Beløp</b>	<b>Kommentar</b>
Fellesutgifter	902 400,00	Øke 1.1.24 kr 150-
Ekstra innbet	0,00	
Renteinntekter	5 000,00	
<b>Sum inntekter</b>	<b>907 400,00</b>	

### Kostnader

<b>Linjetekst</b>	<b>Beløp</b>	<b>Kommentar</b>
Fri telefon	0,00	
Styrehonorar	22 000,00	
Arbeidsgiveravgift	3 102,00	
Vedlikehold Bygg	50 000,00	Generelt vedlikehold
Vedlikehold Utvendig	150 000,00	
Vedlikeholdsplan	50 000,00	Estimat
Per. vedlikehold Bygg	350 000,00	Maling utvendig, grovt estimat
Andre driftskostnader	2 707,00	
Snørydding	45 000,00	
Vedlikeholdsavsetning	50 000,00	
Lovpålagt HMS	10 000,00	
Revisjon	9 320,00	5%
Forretningsførerhonorar	75 721,00	5% +
Vaktmestertjeneste abbl	2 500,00	
Kontorrekvisita	0,00	
Kopipapir	0,00	
Portal	0,00	
Bedring av disponible midler	0,00	
Kabel-tv	278 028,00	Øke kr 49,- 1.3.24
Årskontingent ABBL	9 600,00	
Forsikringspremier	91 362,00	10%
Kostnader vedr. styrearbeid	1 000,00	
Årsmøte	1 000,00	
Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 000,00	
Termingebyr langsiktig gjeld	5 360,00	
Renter banklån Nordea	42 500,00	8,5%
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 254 200,00</b>	

## Standard 2024 - 146 Sameiet Blandalen for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Blandalen**

Styreleder	Åse Bjørndal (sign.)	31.10.2023
Styremedlem	Liudmila Pechinkina (sign.)	05.11.2023



# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal

**Telefon:** 37 05 88 00

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

<b>Kommunenr.</b>	4203	<b>Gårdsnr.</b>	507	<b>Bruksnr.</b>	2330	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	25
<b>Adresse</b>	Nygårdsveien 63F, 4844 ARENDAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Renovasjon	3 657,40 kr
<b>Sum</b>	<b>3 657,40 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	32 stk	1 445,58 kr	1/32	0 %	1 445,58 kr	1 084,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	3180 liter	24,09 kr	1/32	0 %	2 393,70 kr	1 795,28 kr
				<b>Sum</b>	<b>3 839,28 kr</b>	<b>2 879,48 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



## ARENDALE KOMMUNE AREALPLANSTATUS

Gnr.:	507	Bnr.:	2330	Fnr.:		Seksj. nr.:	25
Adresse:	Nygårdsveien 63F					Dato:	05.09.2024 lgu

### **Kommuneplan:**

#### **Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033**

##### **Formål:**

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

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

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:
2116r6	Blandalen boligområde <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	28.02.2008

##### **Formål:**

Konsentrert småhusbebyggelse

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

*Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

##### **Planer under arbeid:**

NEI

 JA

##### **Merknader:**

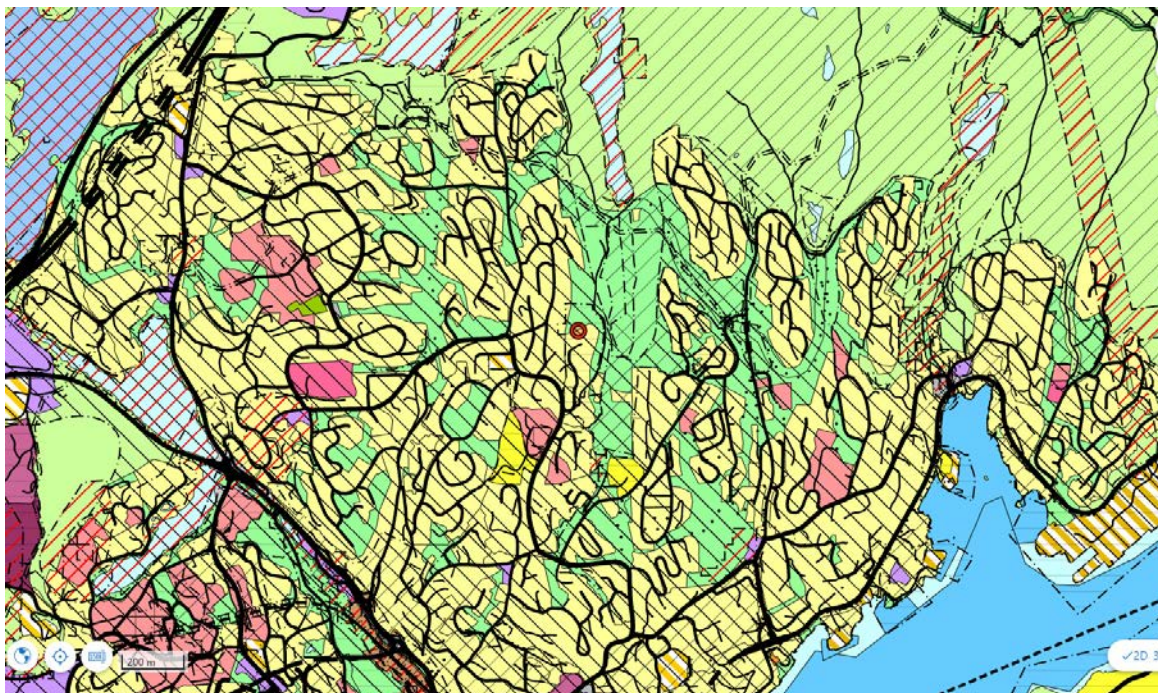
*Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.*

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

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



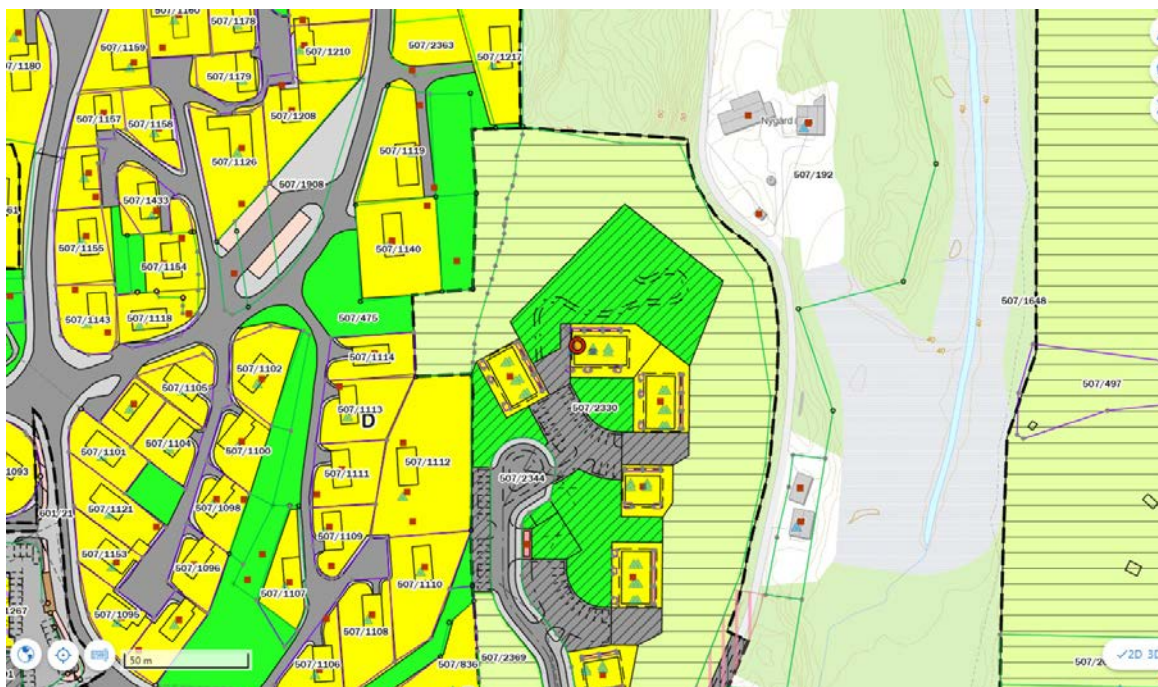
Utsnitt av  
**KOMMUNEPLANEN 2023-2033**



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

## Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

*Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*



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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 04.09.24 Side 1 av 2

Sameiet Blandalen	V <sup>3</sup> r ref.: 146/25	Fjdselsdato eier: 24.12.1933
Nyg <sup>3</sup> rdsveien 63 F	Type: Tilknyttet Sameie	
4844 ARENDAL	Eiere: Anne-Marie Pedersen	
Organisasjonsnr: 995 331 349	Seksjonsnr: 25	

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	3 000		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		2 601
	Rentekostnader andel fellesgjeld		152
	Avdrag andel fellesgjeld		247

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	27 500	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	0
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	880 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	0

#### Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 60308122436, Nordea Bank Abp, filial i NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 04.09.2024: 6.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 04.09.2024: 880 000

Andel av saldo: 27 500

Neste termin/avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2031 )

Flytende rente

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 225,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligen

### 4: S<sup>3</sup> nr skilte opplysninger

#### Klausuler:

Styreleder: Sigbjørn Oseassen

Adresse: Nyg<sup>3</sup> rdsveien 63 C

Postnr/-sted: 4844 ARENDAL

Telefon: Mob.: 40527024

E-post: sigose@outlook.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	207
Annen formue:	7 108	Utgifter:	0		

### 7: P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 25		Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 2009  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 507/2330 - seksjon:25  
Bygningstype: Vertikaldelt Firemannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisen: SP0002027750

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.12.2009	SS Bnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag

Dato utkjrt: 04.09.24 Side 2 av 2

Sameiet Blandalen	V <sup>3</sup> r ref.: 146/25	Fjdselsdato eier: 24.12.1933
Nyg <sup>3</sup> rdsveien 63 F	Type: Tilknyttet Sameie	
4844 ARENDAL	Eiere: Anne-Marie Pedersen	
Organisasjonsnr: 995 331 349		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

System<sup>3</sup> s: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livslrp standard: Nei

Kategori: Leiligheter

Fasiliteter:

Har Arendal Vedlikehold

# ARENDALE KOMMUNE

## Planbestemmelser for Blandalen boligområde

Arkivsak: 07/1184  
Arkivkode: REG 2116r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 28.02.2008, sak 37/08  
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 01.10.07, sist endret 23.01.2014

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.02.2014, sak 2014/857  
Kort beskrivelse: Legge til rette for adkomst fra offentlig veg til planlagt bolig sørvest for planområdet.

### 1 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 25 (1985) skal disponeres til følgende formål:

<i>Byggeområder - § 25 1. ledd nr. 1: boliger m/tilh. Anlegg</i>	<i>B</i>
<i>Trafikkområder - § 251. ledd nr. 3: kjøreveier</i>	<i>Tk</i>
<i>fortau</i>	<i>Tg</i>
<i>annen veigrunn</i>	<i>-</i>
<i>Spesialområder - § 25 1. ledd nr. 6: friluftsområde</i>	<i>Sf</i>
<i>privat vei</i>	<i>Sv</i>
<i>frisiktsone ved vei</i>	<i>-</i>
<i>område for renovasjon og post</i>	<i>Sr</i>
<i>Fellesområder - § 25 1. ledd nr. 7 felles parkering</i>	<i>Fp</i>
<i>felles gårdsplass</i>	<i>Fa</i>
<i>sandlekeplass</i>	<i>Fl</i>
<i>felles grøntanlegg</i>	<i>Fg</i>

- 1.3 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 12-5 (2008) skal disponeres til følgende formål (jfr mindre endring for del av reguleringsplan for Blandalen boligområde – kartutsnitt datert 23.01.14):

*Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, ledd nr 2:*

<i>Kjøreveg</i>	<i>o_K1, K2</i>
<i>Annen veggrunn – tekniske anlegg</i>	<i>o_A1–o_A2</i>

*Grønnstruktur - § 12-5, ledd nr 3:*

<i>Grønnstruktur</i>	<i>G1 – G2</i>
----------------------	----------------

## **2 FELLESBESTEMMELSER**

- 2.1 Utomhusplan og planeringsplan skal sendes inn til kommunen sammen med planer for tekniske anlegg. Utomhusplanen skal vise hvordan tomtene skal opparbeides og hvordan felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Planeringsplan skal vise inngrep og utfylling, forstøtningsmurer mv. med eksakte planeringshøyder og arealer. Områdene skal ha god teknisk og miljømessig standard. Kommunen kan stille krav til tiltak og utførelse.
- 2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein).
- 2.3 Fyllingsskråninger skal jordsettes og beplantes med stedege vegetasjon.
- 2.4 Støyskjerm langs fylkesveien mot som vist på plankartet skal ha en høyde på minst 1,2 meter over fylkesveiens nivå.
- 2.5 Fellesordninger for post og innsamling av renovasjon skal etableres som vist på kartet. Innsamlingsbeholdere skal plasseres i bod eller halvtekke.

## **3 BYGGEOMRÅDER**

- 3.1 Områdene skal disponeres til konsentrert småhusbebyggelse (4- og 6-mannsboliger), til sammen inn til 40 boenheter.
- 3.2 Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser og med den møneretning som er vist. Høydeplasseringen (gulv i 1. etasje) er angitt på plankartet. Høydeplasseringen kan justeres +/- 0,5 meter ved utsetting, for å oppnå best mulig tilpasning til omgivelser og ferdig opparbeidet terreng. Maks tillatt mønehøyde er angitt i kotehøyde på plankartet.
- 3.3 Boder, sykkelstativer (evt. med halvtekker) skal vises på situasjonsplanen ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene.

- 3.3 Samlet utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3.900 m<sup>2</sup>
- Balkonger, svalganger og åpne biloppstillingsplasser med tilhørende manøverplass medregnes ikke i bruksarealet.
- 3.4 Bebyggelsen skal ha en ensartet arkitektur mht til dimensjoner, taktype/-vinkel, vindusinndeling, materialbruk mv.
- 3.5 For hver boenhet innenfor området må det anlegges minst 1,5 biloppstillingsplasser, som vist på plankartet.

#### **4 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE) (pbl 1985 § 25) SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)**

- 4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Justeringer av høydeprofilen kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.
- 4.2 Byggeplan for kryss med fylkesveien (Nygårdsveien) skal godkjennes av Statens vegvesen.
- 4.3 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.
- 4.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk norm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje.

#### **5 SPESIALOMRÅDER (pbl 1985 § 25) GRØNNSTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)**

- 5.1 Områdene som er satt av til friluftsområde/grønnstruktur skal ikke opparbeides. Tynningshogst og forsiktig tilrettelegging av stier og tiltak i forbindelse med lek og opphold er tillatt. Sti i område for grønnstruktur G2 skal sikres med gjerde mot kjøreveg K2.
- 5.2 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende veiens nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt vegetasjonen ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

## 6 FELLESOMRÅDER

6.1 Områdene er felles for følgende boliger:

<i>Område</i>	<i>P-plasser</i>	<i>Områder</i>
Fp1	10	B1 – B2
Fp2	12	B3 – B4
Fp3	16	B1 – B8
Fp4	<u>23</u>	B5 – B8
Sum p-plasser	61	
Fa1		B1 – B2
Fa2		B3 – B4
Fa3		B5 – B6
Fa4		B7 – B8
Fl1		B1 – B2
Fl2		B3 – B8
Fg1		B1 – B2
Fg2 – Fg5		B3 – B8

- 6.2 Parkeringsområder Fp1 – Fp4 skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Parkeringsområde Fp3 skal avskjermes ett 1 – 1,5 meter høyt tett gjerde på toppen av skråningen/skjæringen mot tomtene Kongleveien 6 og 8.
- 6.3 Lek 1 skal inngjerdes som vist på plankartet.
- 6.4 Felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Tiltak som fremmer bruken av området i tråd med formålet – herunder fellesthus - er tillatt.

## 7 REKKEFØLGEKRAV

- 7.1 Tomt, parkeringsplasser og andre fellesområder skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Beplantning iflg. kravet i punkt 2.3 skal utføres samtidig med opparbeidelse av anleggene. Eventuell etappevis gjennomføring avtales særskilt med kommunen.
- 7.2 Støyskjerm langs fylkesveien skal være montert før boligene i område B1 – B2 tas i bruk.



- 7.3 Gjerde langs p-plass Fp3 (iflg. kravet i punkt 6.2) skal utføres samtidig med opparbeidelse av parkeringsplassen. Gjerde langs syd- og østsiden av lekeområde LEK 1 skal monteres samtidig med opparbeidelse av lekeplassen (jfr. punkt6.3).
- 7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert som vist på plankartet når første bolig tas i bruk.
- 7.5 Frisikt skal etableres samtidig med veianleggene.
- 7.6 Gjerde mellom sti i område G2 og kjøreveg K2 skal monteres samtidig som kjøreveg K2 anlegges.

Arendal, 12. mars 2008

Lisbet Rake Zeiffert  
saksbehandler

**VEDTEKTER**  
for  
**SAMEIET BLANDALEN**  
(org.nr.995331349)

Fastsatt i konstituerende sameiermøte den 20.09.2009.  
Sist endret på årsmøte 09.03.2022.

**§1**  
**Navn/formål**

Sameiets navn er Sameiet Blandalen og har forretningsadresse i Arendal kommune.

Sameiets formål er ivaretagelse av alle fellesfunksjoner for de seksjoner som til enhver tid er dannet i eiendommen gnr.507 bnr.2330, Arendal kommune.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

**§2**  
**Rettslig råderett**

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter. Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Biloppstillingsplass som er knyttet til den enkelte boligseksjon kan ikke selges ut av sameiet, bortsett fra sammen med den leilighet den tilhører.

Sameiets styre har rett til å tildele faste parkeringsplasser. Videre står sameierne fritt til å leie ut sin biloppstillingsplass.

**§3**  
**Fysisk råderett og husorden**

Seksjonen med evt. tilliggende arealer (tilleggsdeler) og fellesarealer må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner i sameiet. Det kan med alminnelig flertall i sameiermøte vedtas husordensregler eller regler for bruk av fellesarealer.

## **§4**

### **Vedlikehold**

Vedlikehold av bruksenheten/seksjonen med innvendige flater samt balkong/ terrasser, leegger og for øvrig andre evt. tilleggsarealer påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt på stamledningsnettet er sameiets ansvar. Elektrisk anlegg frem til sikringskap i den enkelte seksjon er styrets ansvar.

#### **4-1 Sameiers vedlikeholdsplikt**

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmen.
3. Sameieren skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra til styret.
4. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig tilstand så langt plikten ikke ligger på sameieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
4. Sameier skal gi tilgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

## **§5 Mislighold**

1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på ordensregler.
2. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin forpliktelse ovenfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.
3. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksretten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **§6 Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

## **§7 Fellesutgifter**

Eiendommens fellesutgifter (forsikring, kommunale gebyrer og avgifter, brøyting, m.m) skal fordeles på de enkelte seksjoner jfr. Sameiebrøken 1/32.

Sameierne, evt. forretningsføreren, utarbeider budsjettet som evt. danner grunnlag for innbetaling av fellesutgiftene.

Dersom sameier driver en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan det vedtas at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

## **§8 Regnskap**

Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§9 Styret**

Vervene som styreleder samt to styremedlemmer oppnevnes over valg på årsmøtet av fullmektiger. Styret kan suppleres med inntil to vara medlemmer.

Det er ikke noe krav om at styremedlem er seksjonseier eller bosatt i sameiet.

Styremøte avholdes etter behov og styreleder innkaller til disse. Styreleder leder møtene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret har ansvar for å ansette og evt. avskjedige forretningsfører og/eller andre funksjonærer for sameiet.

## **§10**

### **Årsmøte**

Årsmøte er sameiets øverste organ. Deltakerne i årsmøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinære årsmøter avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som sameier ønsker behandlet på møtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest utgangen av januar. For at forslaget skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet.

## **§11**

### **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte holdes når minst halvparten av sameierne finner det nødvendig. Styreleder innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3-tre og høyst 20-tyve dagers varsel. Innkallingen skal for øvrig inneha den form som ved innkalling til ordinært årsmøte.

## **§12**

### **Om årsmøte**

I årsmøtet har hver sameier stemmerett iht. den sameiebrøk man eier i sameiet.

Det ordinære årsmøtet skal:

- 1: Behandle styrets årsberetning
- 2: Behandle og evt. godkjennesameiets regnskap.
- 3: Fastsette budsjett for kommende år.
- 4: Valg av revisor når denne fratrer.
- 5: Behandle forslag.
- 6: Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§13**

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

- 1: Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - 2: Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
  - 3: Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
  - 4: Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **§14**

##### **Forholdet til eierseksjonsloven**

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65, så langt den ikke uttrykkelig og lovlign er fraveket i nærværende vedtekter.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# 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 rabattert 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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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.



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 eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nygårdsveien 63F  
4844 ARENDAL

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre