

Bringebærveien 34D

Nidelvåsen



Prisantydning: **kr 2 750 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Solrik terrasse med dør ut fra stuedel



Pent opparbeidet uteområde

Innholdsrik og meget pen selveierleilighet med praktisk planløsning. 2 soverom

OMRÅDE

Nidelvåsen

ADRESSE

**Bringebærveien 34D, 4824
BJORBEKK**

Prisantydning

kr 2 750 000,-

Omkostninger: **kr 82 450,-**

Totalpris: **kr 2 832 450,-**

Formuesverdi: **kr 748 600,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 670,- per år**

Eiendomskatt: **kr 2 779,-**

Fellesutgifter: **kr 2 475,-**



BRA-i: 77 m²

BRA-e: 6 m²

BRA Total: 83 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2229.5 m²

Rune Narten

Eiendomsmegler

404 08 026

Rune.Narten@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

BRINGEBÆRVEIEN 34D

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 436, bnr. 783, snr. 7
i Arendal kommune.

Areal

BRA - i: 77 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 83 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Inkl. Entre, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e: 6 m² Inkl. Teknisk rom/bod med utvendig adkomst.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leilighet:

Leiligheten har en funksjonell planløsning.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Planløsningen samstemmer med fremlagte tegninger, datert 12.02.2015.

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

2023 - Skiftet ekspansjonstank på varmtvannsbereder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2229.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet uteareal med plen, hekk og koselig terrasse. Tomten eies i fellesskap med øvrige seksjonshavere og er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal, gruslagt gangvei og steinsatt inngangsparti og foran leiligheten.

På Nidelvåsen er alt av uteområder og parkering felles eiertomt, men ordningen frem til nå har vært at man deler uteområdene på kortveggen på midten, og foran boligene også på midten på det man disponerer. Deretter tar man opp med naboene i samme bygg og styret i sameiet forhold til hva man ønsker å gjøre på område utenfor sin leilighet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger fin til på populære Nidelvåsen, høyt og solrikt med kort vei til det meste, Asdal Skole og Stoa. Sjøen og idylliske Vrengen ligger kun en kort spasertur unna. På "baksiden" av Nidelvåsen strekker marka seg innover og åpner for friluftsliv året rundt. Kort vei til nyere bydelscenter på Bjorbekk med dagligvarebutikk, baker/kafé, frisør og legesenter.

Adkomst

Fra Arendal: Kjør mot Bjorbekk og ta til høyre ved avkjørsel til Nidelvåsen, fortsett rett frem i Bringebærveien og ta til venstre øverst på det nye feltet. Leiligheten ligger i byggets 1.etg. med trappeadkomst ned til inngangspartiet. Velkommen til Bringebærveien 34D!

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: Ja.

Pkt. 2.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 2.1.2: Årstall.

Svar: 2023.

Pkt. 2.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 2.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Rørleggerarbeid på varmtvannstank. Byttet ekspansjonssett.

Pkt. 2.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Egil Bringsverd etf. VVS.

Pkt. 2.1.6: Har du dokumentasjon på arbeidet?

Svar: Ja.

Pkt. 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Svar: Ja.

Pkt. 4.1.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.1.2: Årstall.

Svar: 2023.

Pkt. 4.1.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Faglært.

Pkt. 4.1.4: Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Svar: Perioden høst 2023-høst 2024. Utbedret råteskade på fasade i sameiet. Til 34D er det utskiftet øverste del av rekkverk og nedre stolpe i trapp, samt byttet en av stolpene på terrassen som går opp til balkongen til leilighet i 2. etg.

Pkt. 4.1.5: Hvilket firma utførte jobben?

Svar: Byggpartnere.

Pkt. 4.2.1: Navn på arbeid.

Svar: Nytt arbeid.

Pkt. 4.2.2: Årstall.

Svar: 2024.

Pkt. 4.2.3: Hvordan ble arbeidet utført?

Svar: Ufaglært.

Pkt. 4.2.7: Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte.

Svar: Liten sprekk i treverk rundt vindu på hovedsoverom. Limt sammen og justert på vinduet.

Pkt. 21: Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vært funn av råte på noen av balkongene i sameiet. Utbedret.

Pkt. 22: Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vært funn av råte på noen av balkongene i sameiet. Utbedret.

Pkt. 32: Hører iblant litt trinnlyd fra nabo i overetasjen, men ikke opplevd det som sjenerende.

Noen få små hull i en av plisségardinene i stua som har vært fra før jeg flyttet inn, men opplever ikke at det påvirker solskjerming.

I sportsboden kan det bli kondens på innsiden av døra og utenpå ventilasjonsboksen om vinteren når det er kaldt ute. Har hatt en avfukter stående i boden og har da ikke vært noe problem.

oktober 2024: Oppdaget at vannmåler står registrert med feil målnummer i kommunens system. Meldt ifra til Vannmålerkontoret og venter på svar om når de kan rette dette.

November 24: Oppdaget vannskade på område av nedre del av gipsvegg i sportsbod, pga lekkasje fra defekt avfukter. Blitt vurdert av entreprenør fra Arendal Boligbyggerlag, som ikke fant tegn til gjennomtrengende skade inn til motliggende vaskerom. Ble anbefalt å få tørket opp og skiftet ut aktuell område av gipsvegg. Undertegnede vil få engasjert snekker til denne jobben fortløpende.

Innhold

Leiligheten ligger i 1.etg i en firemannsbolig og inneholder: Entrè/gang, bod, bad med vaskerom i bakkant, 2 soverom, stue med åpen spisestue/kjøkkenløsning. Utvendig bod like ved inngangspartiet.

Meget fint og praktisk leilighet med hyggelig uteareal. Inneholder: Entrè/gang med fliser på gulv, malte flater på vegg. Skyvedørgarderobe. VK. Bod med parkett på gulv, malte flater på vegg. Hyller. Sikringsskap. Flislagt bad med vaskerom i bakkant. Malte flater på vegg i vaskerom. Skyllekum. VV bereder. Rør i rør skap. 2 soverom med parkett på gulv, malte flater på vegg. Skap. Hyggelig stue med åpen spisestue/kjøkkenløsning. Parkett på gulv, malte flater på vegg. Praktisk dør fra stue til solrik terrasse. Vedovn. (Integrerte hvitevarer: Platetopp, komfyr, kjøl/frysenskap samt oppvaskmaskin medfølger) Utvendig bod ved inngangspartiet.

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 21.10.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet / eierseksjon fra 2016. Leiligheten har normal standard og fremstår med moderat slitasje. Bod med utvendig adkomst er ikke tilstrekkelig utluftet. Videre er det påvist lokal oppfukning av gipsplate etter vannsøl i boden. Det må påregnes utbedring av løs hengsel på sotlukedøren. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Vinduer, TG2

Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsmerket 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert lokalt hakk i tettpakning og pålimt hjørneavskalling i åpningsfelt til vindu i soverom 1. Vinduet i soverom 2 er noe ujustert.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av tettpakning i soverom 1 og noe etterjustering av vindu i soverom 2. For øvrig normalt vedlikehold.

Treterrasse, TG2

Treterrasse mot terreng. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng og tildekkede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppige vedlikeholdsintervaller og raskere nedbrytning av trematerialene. Vurderingen omfatter også tilhørende treopparbeidelse mot terreng.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Overflatevedlikehold og ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og tilstøtende veggfot/kledning, eventuelt lage større avstandsspalte om mulig. Det kan med fordel lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.

Stolpepunkter må sikres mot vannsprut som forebyggende tiltak mot råteskader. Anbefaler å kutte avstandsspalter rundt stolpe/søylepunktene som understøtter terrassen over.

Fellesarealer, TG2

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for. I følge eier består sameiet av 8 leiligheter, fordelt på 2 bygninger / firemannsboliger. Videre blir det opplyst at det er innbetalinger til felles konto for sameiets felles-kostnader. I følge eier er det utført utbedringer i forbindelse med råteskader i tilknytning til overflater / konstruksjonsdeler som inngår i sameiets fellesarealer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

- Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.

Innvendig

Radon, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted, TG2

Boligen er utført med elementpipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn i stue med separat tilluft. Det er installert sotlukestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert løst hengselfeste på sotlukedøren.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Utbedring av innfesting til hengsel, mot sotlukedøren.

Bod med utvendig adkomst, TG2

Boden er utført med gulvbelegg. Veggflatene er utført med gipsplater og pusset murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I følge eier har det nylig vært vannsøl på gulv. På befaringstidspunktet ble det registrert / målt oppfuktet nedre del av gipsplate ved veggfoten, mot tilstøtende vaskerom. Det kan ikke konstateres at fuktpåvirkningen har medført skader. Det blir opplyst at det tidvis oppstår kondens i den kaldere årstiden.

Tiltak

- Tiltak:

- Eier rekvirerer fagmann/tømrer for å åpne, inspisere, tørke og lukke konstruksjonen. Etablere økt grad ventilering for å motvirke kondensering.

Våtrom

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene i baderomsdelen er utført med fliser. Vaskeromsdelen er utført med slette malte overflater. Det er benyttet slette malte overflater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Våt-sone ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke utført med vanntette sjikt. Det ble registrert lokal svelling i bunn av karmlist ved baderomsdøren.

Tiltak

- Tiltak:

- Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Kutte/lage større spalte mellom gulv og nedre del av karmlist.

Underetasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG2

Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert svakt fall på deler av gulvet ved inngangen til dusjsonen. Manglende limdekning bak oppkantflis i vaskeromsdelen. Flisen var for øvrig stabil på befaringstidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Slepelister i bunn av dusjdører kan med fordel skiftes. Det må påregnes lokal utbedring av oppkantflis i vaskeromsdelen.

Underetasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Det er etablert 3 stk nedstøpte sluk i gulv. Synlig tettesjikt i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kjøkken

Underetasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning, TG2

Stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning: Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper.

Innredningen har slette malte fronter og laminert benkplate. Det er supplerte underskaper og benkplate som er ettermontert. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl / frys.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ujustert skapfront ved vask, enkelte kantskrap og påbegynt delaminering.

Tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Det ble registrert noe treg avrenning fra utslagsvask og servant i bad/vaskerom, ved samtidig tapping.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør. Rense vannlåser i tilnytning til utslagsvask og servant.

Ventilasjon, TG2

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen. I følge eier er det etablert avtale / abonnement for årlig tilsending av pollenfiltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det foreligger ikke innstillingsprotokoll eller prosjekteringstegninger for ventilasjonsanlegget. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller utskiftning av pollenfiltre. Bod med utvendig adkomst er ikke tilstrekkelig ventilert. Innvendig bod har passivt avtrekk via ventilgjennomføring til bad/vaskerom.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service / vedlikeholdsintervaller og etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk. Videre anbefales etablering av ventilering i bod med utvendig adkomst.

Leilighet - Eierseksjon

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Planløsningen samstemmer med fremlagte tegninger, datert 12.02.2015.

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

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

2023 - Skiftet ekspansjonstank på varmtvannsbereeder.

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

Leilighet - Eierseksjon

Standard: Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold: Leiligheten fremstår med moderat slitasje.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, stekeovn med koketopp og oppvaskmaskin.

Parkering

1 parkeringsplass samt felles gjesteparkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisnummer

SP0002046906

ENERGI**Oppvarming**

Elektrisk og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 11 670

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 2 779

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt på kr. 2 779 kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 748 600

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 844 680

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer fellesutgifter herav driftskostnader, lønnskostnader, årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar bbl, kabel- tv, felles byggforsikring, vedlikehold og andre driftskostnader kr. 1750,- samt tv og internett kr. 725,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 475

Andel fellesformue

Kr 26 560

Andel fellesformue dato

28.10.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Skarvedalsskauen 1

Organisasjonsnummer

917298610

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/436/783/7:

13.10.2015 - Dokumentnr: 941594 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Arendal Kommune

Org.nr: 940 493 021

Overført fra: Knr:4203 Gnr:436 Bnr:783

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158752 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeglere AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

11.12.2015 - Dokumentnr: 1164204 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.2016. Ferdigattesten gjelder firemannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.2016.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er installert vannmåler i boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Nidelvåsen byggetrinn 5, datert 27.03.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Boliger i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 750 000

Totalpris

Kr 2 832 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 68.750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 82.450,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle

som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 2 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 15.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96.500,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Ingrid Krøger

Oppdragsansvarlig

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Marthe Stenersen

Saksbehandler

marthe.stenersen@sormegleren.no

Tlf: 951 84 434

Ansvarlig megler

Rune Narten

Eiendomsmegler

Rune.Narten@sormegleren.no

Tlf: 404 08 026

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.11.2024



Stue med åpen kjøkkenløsning. Peiseovn





Hovedsoverom



Soverom



Flislagt bad med vaskerom i bakkant

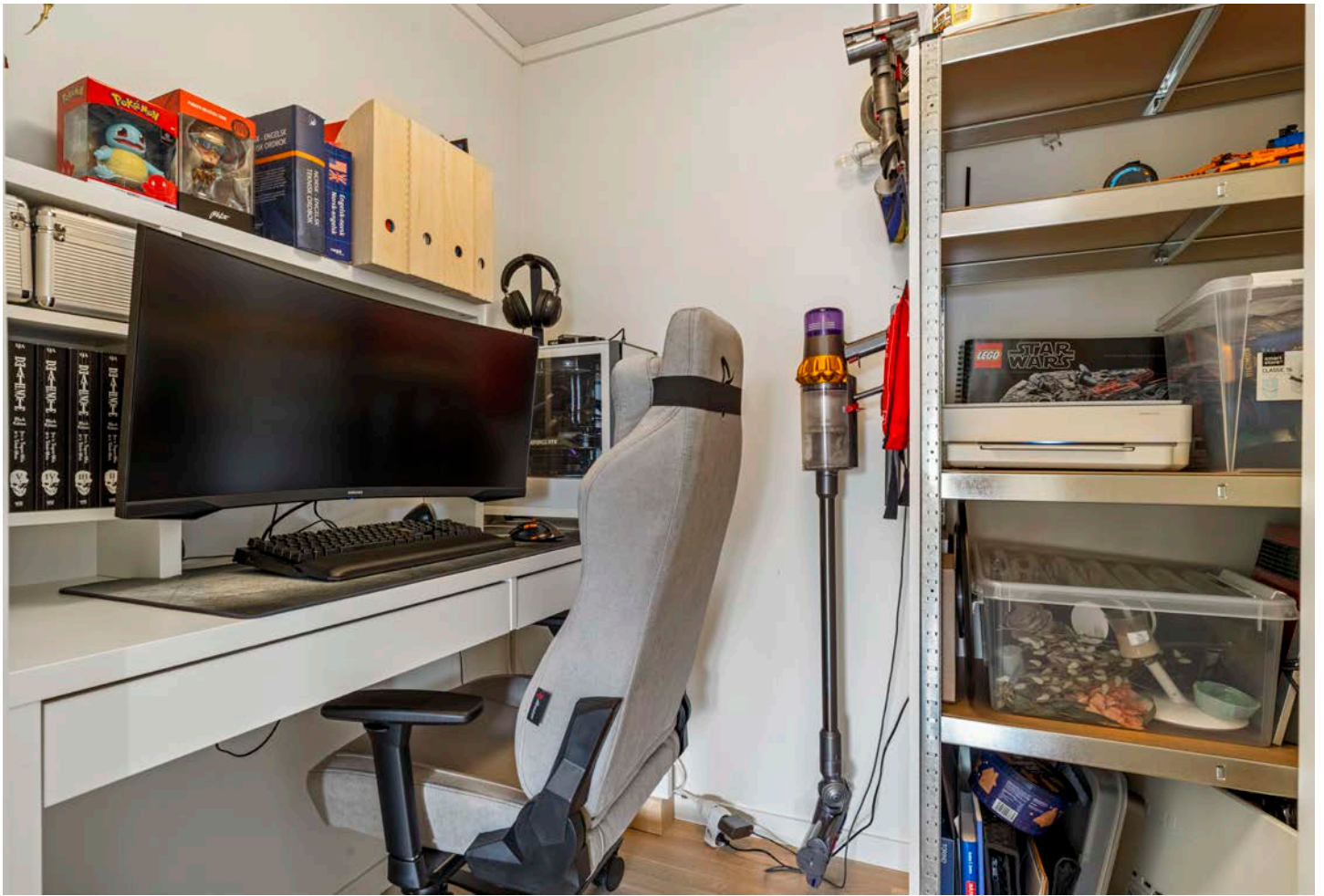




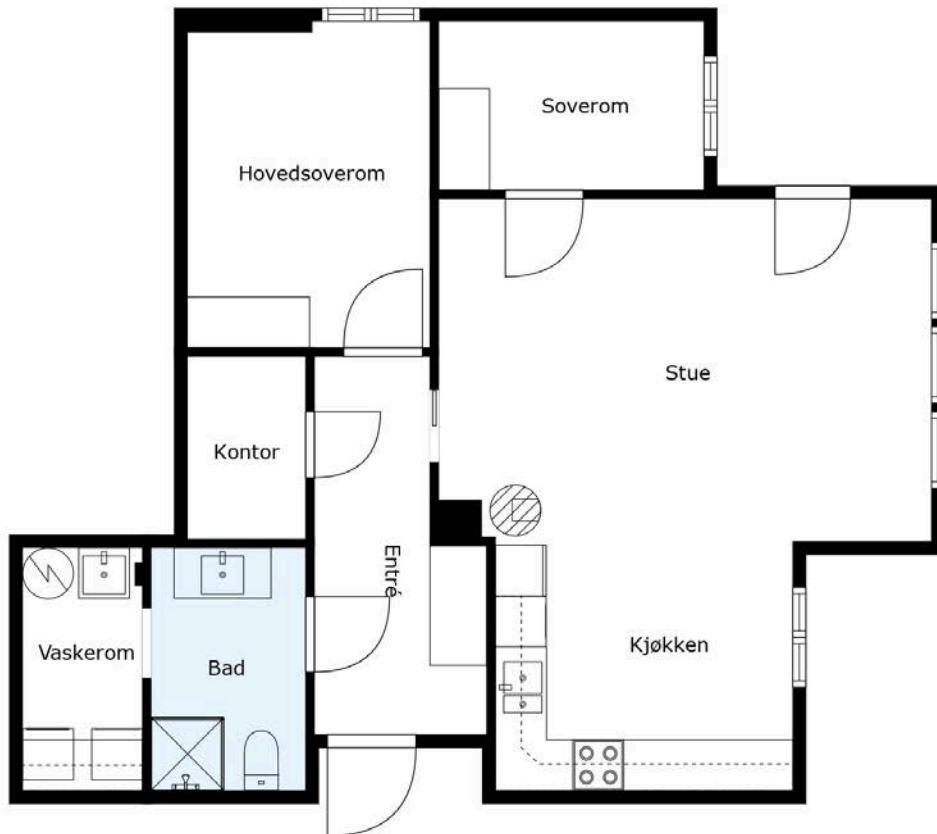
Entrè/gang



Vaskerom

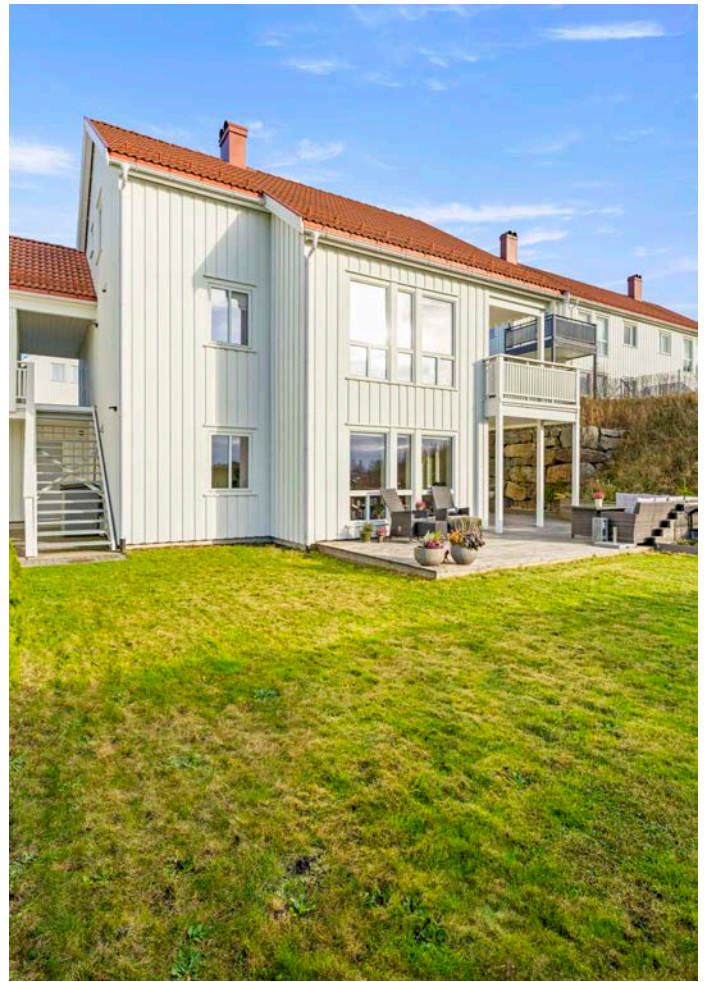


Bod innredet med praktisk kontorløsning





Inngangsparti med bod



Bringebærveien

Nabolagsprofil

Bringebærveien 34D - Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nidelvåsen Linje 102, 120	7 min	0.5 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	6 min	3.4 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	7 min	4.5 km
Svinodden ferjekai Linje 191	7 min	4.2 km
Stoa stasjon Linje R50	8 min	5.1 km

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 146 elever, 9 klasser	5 min	2.7 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	5 min	2.9 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 219 elever, 10 klasser	7 min	4.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	8 min	4.5 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min	4.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min	

«Landlig men sentralt!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

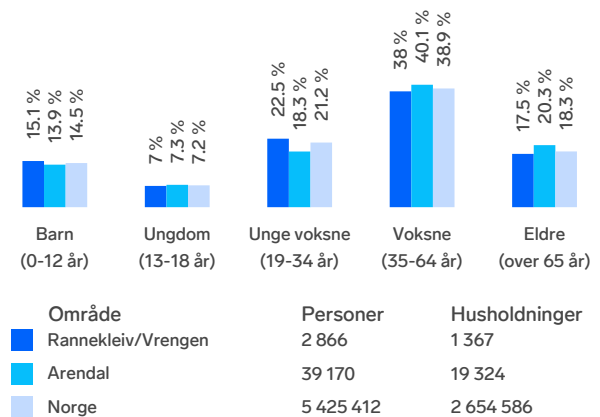
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	1 min	0.1 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 27 barn	7 min	0.5 km
Eplehagen Barnehagen (1-5 år) 36 barn	21 min	1.5 km

Dagligvare

Kiwi Bjorbekk	19 min
Coop Extra Maxis	5 min




Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 89/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 85/100

Sport

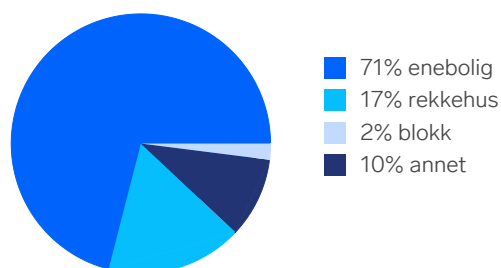
 Lauvheia nærmiljøa.balløkke 17 min 
Ballspill 1.2 km

 Bausplass nærmiljøanlegg 17 min 
Ballspill, sandvolleyball 1.2 km

 Friskis & Svettis Arendal 7 min 

 Arendal Sport og Fitnessenter 7 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

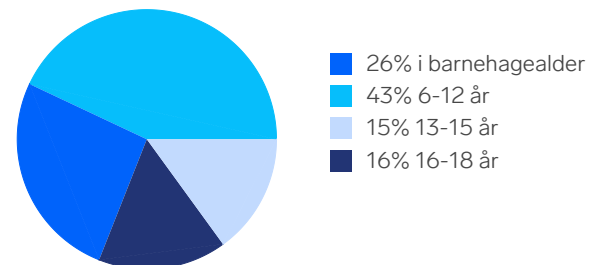


Varer/Tjenester

 Maxis Senter 6 min 

 Apotek 1 Bjorbekk 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

44%

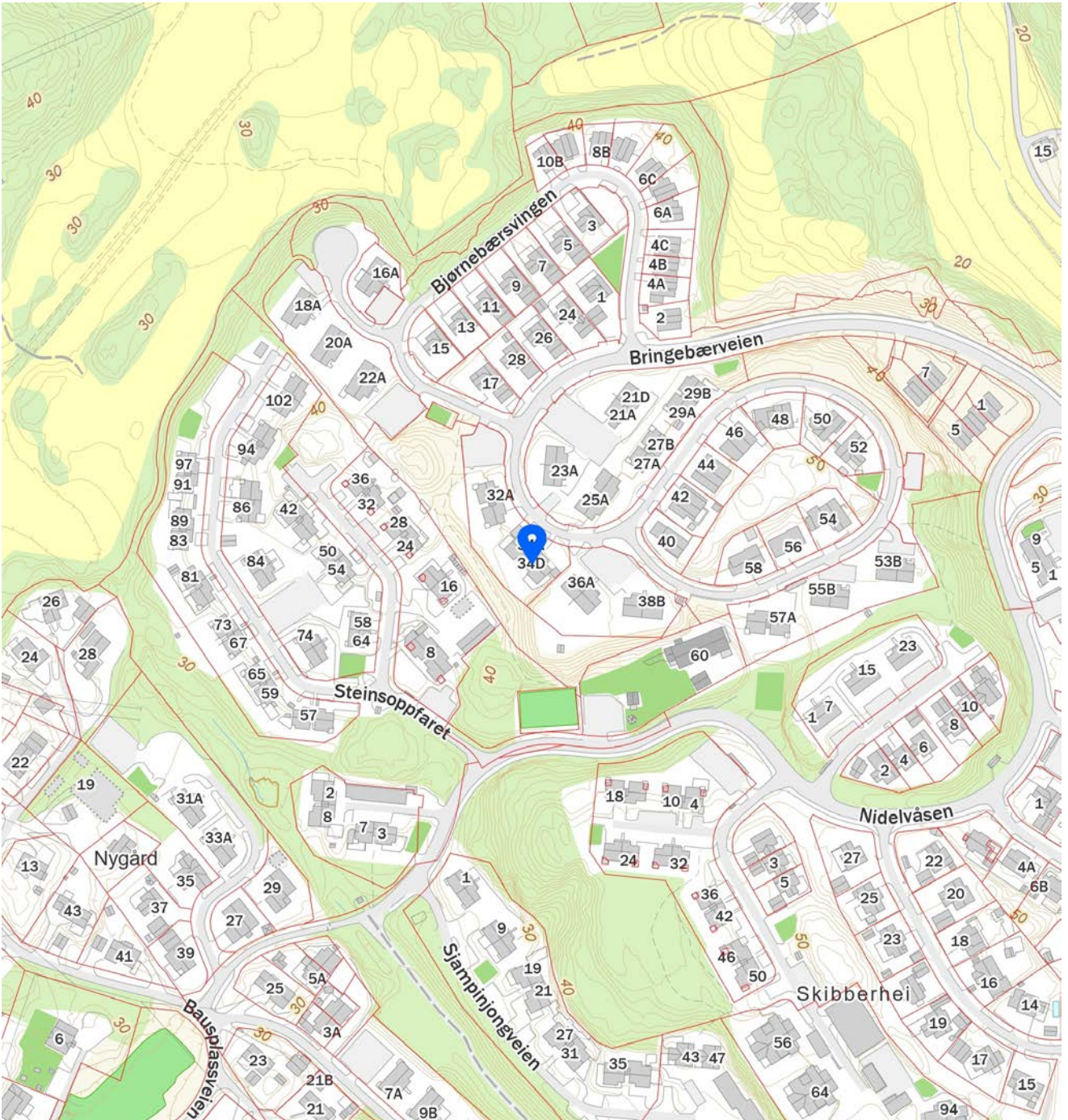
 Rannekleiv/Vrengen

 Arendal

 Norge


Sivilstand

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




Tilstandsrapport

 Leilighet - Eierseksjon

 Bringebærveien 34 D, 4824 BJORBEKK

 ARENDAL kommune

 # gnr. 436, bnr. 783, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1555

Referansenummer: HN5920

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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.

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Leilighet / eierseksjon fra 2016.

Leiligheten har normal standard og fremstår med moderat slitasje.

Bod med utvendig adkomst er ikke tilstrekkelig utluftet. Videre er det påvist lokal oppfukting av gipsplate etter vannsøl i boden. Det må påregnes utbedring av løs hengsel på sotlukedøren.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

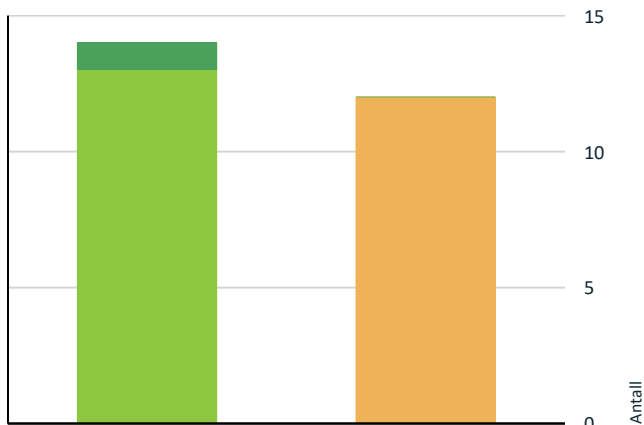
Leilighet - Eierseksjon

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

Planløsningen samstemmer med fremlagte tegninger, datert 12.02.2015.

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet / eierseksjon.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600, rapportinstruksen og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - Eierseksjon

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lokalt hakk i tettpakning og pålimt hjørneavskalling i åpningsfelt til vindu i soverom 1. Vinduet i soverom 2 er noe ujustert.



Utvendig > Treterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppige vedlikeholdsintervaller og raskere nedbrytning av trematerialene. Vurderingen omfatter også tilhørende treopparbeidelse mot terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Fellesarealer [Gå til side](#)

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

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

Det er avvik:

Ujustert skapfront ved vask, enkelte kantskrap og påbegynt delaminering.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert løst hengselfeste på sotlukedøren.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble registrert noe treg avrenning fra utslagsvask og servant i bad/vaskerom, ved samtidig tapping.

! Innvendig > Bod med utvendig adkomst [Gå til side](#)

Det er avvik:

I følge eier har det nylig vært vannsøl på gulv. På befaringstidspunktet ble det registrert / målt oppfuktet nedre del av gipsplate ved veggfoten, mot tilstøtende vaskerom. Det kan ikke konstateres at fuktpåvirkningen har medført skader.

Det blir opplyst at det tidvis oppstår kondens i den kaldere årstiden.

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

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke innstillingsprotokoll eller prosjekteringstegninger for ventilasjonsanlegget. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller utskiftning av pollenfiltre.

Bod med utvendig adkomst er ikke tilstrekkelig ventilert. Innvendig bod har passivt avtrekk via ventiljennomføring til bad/vaskerom.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våt-sone ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke utført med vannrette sjikt. Det ble registrert lokal svelling i bunn av karmlist ved baderomsdøren.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert svakt fall på deler av gulvet ved inngangen til dusjsonen. Manglende limdekning bak oppkantflis i vaskeromsdelen. Flisen var for øvrig stabil på befaringstidspunktet.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET - EIERSEKSJON



Byggeår
2016

Kommentar

Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår med moderat slitasje.

UTVENDIG

TE2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, produksjonsmerket 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert lokalt hakk i tettepakning og pålimt hjørneavskalling i åpningsfelt til vindu i soverom 1. Vinduet i soverom 2 er noe ujustert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av tettepakning i soverom 1 og noe etterjustering av vindu i soverom 2. For øvrig normalt vedlikehold.



TE1 Terrassedør

Tofløyet tredør i malt utførelse med 2-lag glass. Døren er produksjonsmerket 2015

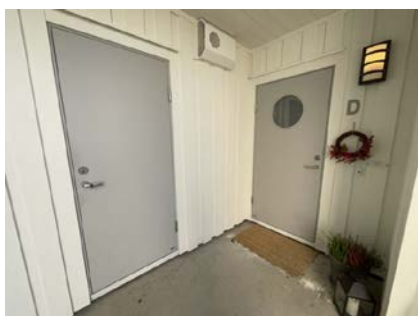
Døren har ettermontert katteluke. Løsningen kan medføre noe trekk / kuldegjennomslag i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



TE 1 Hovedinngangsdør og boddør

Tre/trefiberdører i slett malt utførelse.



TE 2 Treterrasse

Treterrasse mot terreng.

Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng og tildekkede overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

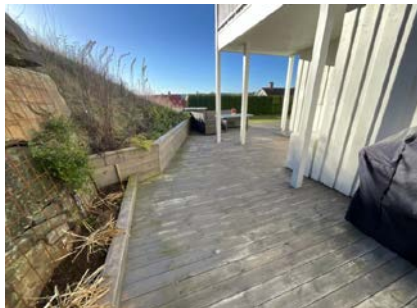
Konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelse og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig hyppige vedlikeholdsintervaller og raskere nedbrytning av trematerialene. Vurderingen omfatter også tilhørende treopparbeidelse mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatevedlikehold og ettermontering av overgangsbeslag mellom terrassegulv og tilstøtende veggfot/kledning, eventuelt lage større avstandsspalte om mulig. Det kan med fordel lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader. Stolpepunkter må sikres mot vannsprut som forebyggende tiltak mot råteskader. Anbefaler å kutte avstandsspalter rundt stolpe/søylepunktene som understøtter terrassen over.

Tilstandsrapport



Fellesarealer

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Med fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

I følge eier består sameiet av 8 leiligheter, fordel på 2 bygninger / firemannsboliger. Videre blir det opplyst at det er innbetalinger til felles konto for sameiets felles-kostnader. I følge eier er det utført utbedringer i forbindelse med råteskader i tilknytning til overflater / konstruksjonsdeler som inngår i sameiets fellesarealer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kjøper henvises til sameiets styre og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med fliser og parkett.
Veggflatene er utført med slette malte overflater.
Det er benyttet slette malte overflater i tak / himlinger.

Innvendige overflater fremstår med moderat bruksslitasje. Det ble registrert fugeriss i overgang mellom terskelfliser og entrègulvet, ved hovedinngang. Lokal delaminering / sprekk i parkettstav ved pipe.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov eller sparkling og maling av opphengsmerker må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fellesareal:

Isolert betonggulv mot grunnen. Teknisk oppbygning, armering og isolasjonstykkelse er ikke tilgjengelig for vurdering. Ukjent oppbygning av skillekonstruksjon / tak mot tilstøtende leielighet.

Målte horisontalavvik lå innenfor 10-12 mm. Målingen er begrenset av innvendige delevegger og møblering.

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue med separat tilluft. Det er installert sotlukestein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert løst hengselfeste på sotlukedøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av innfesting til hengsel, mot sotlukedøren.



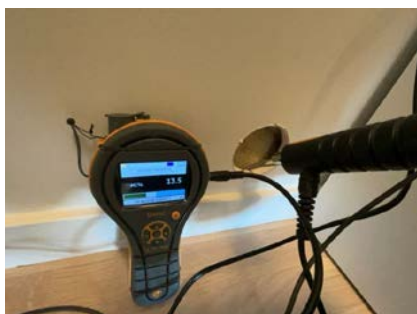
1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen. Deler av etasjen er utført med tilbakefylte murer. Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer i tilknytning til område for hulltaking.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

TG1 Innvendige dører

Malte lettdører og skyvedør.



TG2 Bod med utvendig adkomst

Boden er utført med gulvbelegg. Veggflatene er utført med gipsplater og pusset murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge eier har det nylig vært vannøl på gulv. På befaringstidspunktet ble det registrert / målt oppfuktet nedre del av gipsplate ved veggfoten, mot tilstøtende vaskerom. Det kan ikke konstateres at fuktpåvirkningen har medført skader.

Det blir opplyst at det tidvis oppstår kondens i den kaldere årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier rekvirerer fagmann/tømrer for å åpne, inspisere, tørke og lukke konstruksjonen.

Etablere økt grad ventilering for å motvirke kondensering.

VÅTROM

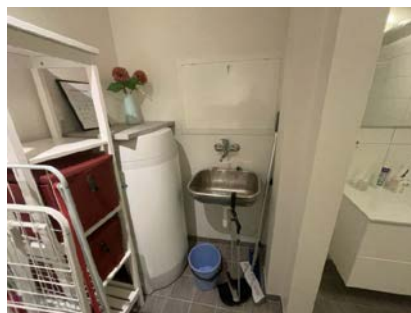
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Kombinert bad / vaskerom fra 2016.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene i baderomsdelen er utført med fliser. Vaskeromsdelen er utført med slette malte overflater. Det er benyttet slette malte overflater i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våt-sone ved utslagsvask i vaskeromsdelen er ikke utført med vanntette sjikt. Det ble registrert lokal svelling i bunn av karmlist ved baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Kutte/lage større spalte mellom gulv og nedre del av karmlist.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert svakt fall på deler av gulvet ved inngangen til dusjsonen. Manglende limdekning bak oppkantflis i vaskeromsdelen. Flisen var for øvrig stabil på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slepelister i bunn av dusjdører kan med fordel skiftes. Det må påregnes lokal utbedring av oppkantflis i vaskeromsdelen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert 3 stk nedstøpte sluk i gulv. Synlig tettesjikt i sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Avtrekksventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørbblad og terskel.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende bod, mot dusjsonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har slette malte fronter og laminert benkplate. Det er supplerte underskap og benkplate som er ettermontert.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl / frys.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ujustert skapfront ved vask, enkelte kantskrap og påbegynt delaminering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

Tilstandsrapport

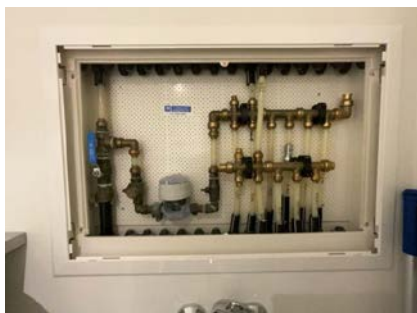


TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 1 Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i vaskerommet. Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør).

Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.



TE 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble registrert noe treg avrenning fra utslagsvask og servant i bad/vaskerom, ved samtidig tapping.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør. Rense vannlåser i tilnytning til utslagsvask og servant.

TE 2 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

I følge eier er det etablert avtale / abonnement for årlig tilsending av pollenfiltre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke innstillingsprotokoll eller prosjekteringstegninger for ventilasjonsanlegget. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller utskiftning av pollenfiltre.

Bod med utvendig adkomst er ikke tilstrekkelig ventilert. Innvendig bod har passivt avtrekk via ventilgjennomføring til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service / vedlikeholdsintervaller og etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk. Videre anbefales etablering av ventilering i bod med utvendig adkomst.



TE1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (ca 200 liter) er plassert i vaskerom/teknisk rom. I følge eier ble ekspansjonstanken skiftet i 2023.



TE1 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i innvendig bod.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

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.

Tilstandsrapport

2016 Når leiligheten ble bygget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Til min kjennskap.

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

Ja Se punkt 1.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsesakkyndig 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.

Leiligheten er utført med røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

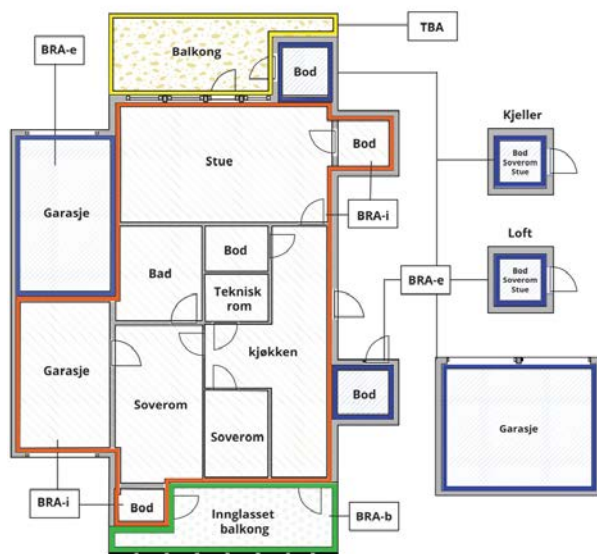
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet - Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	77			77	55
Underetasje - Bod		6		6	
SUM	77	6			55
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Bad/vaskerom , Bod , Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken		
Underetasje - Bod		Teknisk rom / bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Leiligheten har en funksjonell planløsning.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen samstemmer med fremlagte tegninger, datert 12.02.2015.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2023 - Skiftet ekspansjonstank på varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet - Eierseksjon	73	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Ingrid Kjær Krøger	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	783		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bringebærveien 34 D

Hjemmelshaver

Krøger Ingrid Kjær

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Det er ikke avsatt eget tomteareal for leiligheten. Sameiets felles tomteareal er oppgitt til 2 229,5 m².

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert 12.02.2015			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 13.09.2016			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.			Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/HN5920>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Bringebærveien 34D, 4824 BJORBEEKK

10 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bringebærveien 34D

Postadresse

Bringebærveien 34D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

september 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden overtagelse oktober 2021

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Krøger, Ingrid Kjær

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørleggerarbeid på varmtvannstank. Byttet ekspansjonssett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Egil Bringsverd eftf. VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Perioden høst 2023-høst 2024. Utbedret råteskade på fasade i sameiet. Til 34D er det utskiftet øverste del av rekkverk og nedre stolpe i trapp, samt byttet en av stolpene på terrassen som går opp til balkongen til leilighet i 2. etg.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Byggpartnere

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Liten sprekk i treverk rundt vindu på hovedsoverom. Limt sammen og justert på vinduet.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært funn av råte på noen av balkongene i sameiet. Utbedret.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vært funn av råte på noen av balkongene i sameiet. Utbedret.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hører iblant litt trinnlyd fra nabo i overetasjen, men ikke opplevd det som sjenerende.

Noen få små hull i en av plisségardinene i stua som har vært fra før jeg flyttet inn, men opplever ikke at det påvirker solskjerming.

I sportsboden kan det bli kondens på innsiden av døra og utenpå ventilasjonsboksen om vinteren når det er kaldt ute. Har hatt en avfukter stående i boden og har da ikke vært noe problem.

oktober 2024: Oppdaget at vannmåler står registrert med feil målnummer i kommunens system. Meldt ifra til Vannmålerkontoret og venter på svar om når de kan rette dette.

November 24: Oppdaget vannskade på område av nedre del av gipsvegg i sportsbod, pga lekkasje fra defekt avfukter. Blitt vurdert av entrepenør fra Arendal Boligbyggerlag, som ikke fant tegn til gjennomtrengende skade inn til motliggende vaskerom. Ble anbefalt å få tørket opp og skiftet ut aktuell område av gipsvegg. Undertegnede vil få engasjert snekker til denne jobben fortløpende.



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94205908

Egenerklærings skjema

Name

Krøger, Ingrid Kjær

Date

2024-11-10

Identification

 Krøger, Ingrid Kjær



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Krøger, Ingrid Kjær

10/11-2024
11:12:31

BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
2.

<input checked="" type="checkbox"/> Kjøleskap / kombiskap	<input type="checkbox"/> Frysenskap / -boks	<input checked="" type="checkbox"/> Komfyr/stekeovn/koketopp
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppvaskmaskin	<input type="checkbox"/> Annet: _____	
3. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
4. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
5. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
6. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
7. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
8. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
9. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
10. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
11. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
12. Lyskilder som 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.
13. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
14. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
15. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

16. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
17. Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
18. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
19. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
20. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
21. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
22. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnerne eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
23. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
24. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

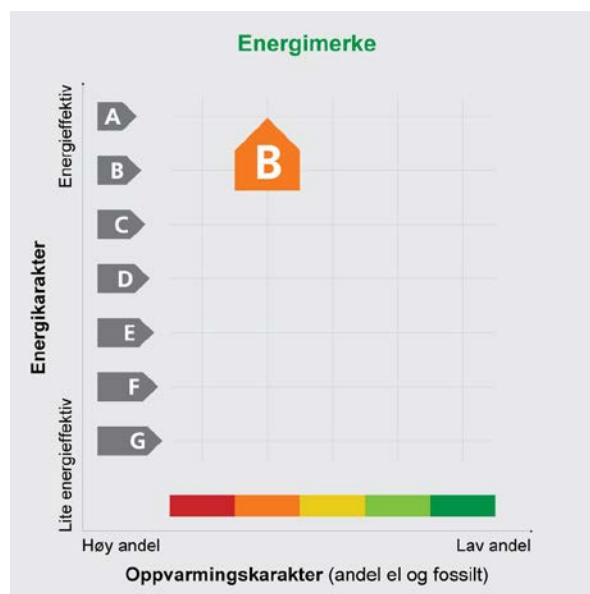
Arendal 29/10-2024

Sted / Dato

Unjod Kjer Kroger

Selgers signatur

Adresse	Bringebærveien 34 D
Postnr	4824
Sted	BJORBEKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	436
Bnr.	783
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	300527301
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2021-1298903
Dato	16.08.2021



Innmeldt av

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bringebærveien 34 D
Postnr/Sted: 4824 BJORBEEKK
Leilighetsnummer:
Bolignr: U0101
Dato: 16.08.2021 22:24:51
Energimerkenummer: A2021-1298903
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 436
Bnr: 783
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 300527301

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

VEDTEKTER

for

Sameiet Skarvedalsskauen 1
(org. nr. 917 298 610)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 12.05.16.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skarvedalsskauen 1. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 436, bnr. 783 i Arendal kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.12.2015.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alt ubebygget areal er fellesareal, unntatt tilleggsarealene som vist på kart til rekkehusene. Tilleggsareal skal bestå av plen og hekk som skille. Noe annet skal opp på ett sameiermøte. Eier har plikt å vedlikehold dette arealet selv.

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

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre

sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fra 2-4 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framintet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
3600 Fellesutgifter	105 600	115 200	115 200	139 200
Inntekter felleskostnader	105 600	115 200	115 200	139 200
3616 Innbetalt for tv avgift	61 856	62 880	66 240	72 768
Andre driftsinntekter	61 856	62 880	66 240	72 768
Sum inntekter	167 456	178 080	181 440	211 968
Drifts kostnader				
5300 Styrehonorar	5 000	5 000	5 000	5 000
5400 Arbeidsgiveravgift	705	705	705	705
Lønnskostnader	5 705	5 705	5 705	5 705
7400 ; rskontingent ABBL	2 400	2 400	2 400	2 400
; rskontigent boligbyggelag	2 400	2 400	2 400	2 400
6710 Forretningsfjrrerhonorar	30 126	28 284	30 123	32 533
Forretningsfjrrerhonorar bbl	30 126	28 284	30 123	32 533
6950 Kabel-tv	67 498	62 081	66 240	72 768
Kabel-tv	67 498	62 081	66 240	72 768
7500 Forsikringspremier	20 734	18 761	20 731	22 538
Forsikring	20 734	18 761	20 731	22 538
6601 Vedlikehold Bygg	2 969	0	10 000	10 000
6602 Vedlikehold Elektro	0	0	0	1 000
6604 Vedlikehold Utvendig	274	0	0	0
6650 Lovp ³ lagt HMS	0	0	0	10 000
Vedlikehold	3 243	0	10 000	21 000
6390 Anticimex, Container	3 679	0	0	0
6619 Andre driftskostnader	0	0	7 941	2 024
6620 Snjrydding	12 159	12 491	15 000	15 000
6894 Bedring av disponible midler	0	0	14 000	34 000
7720 ; rsmjete	6 000	2 500	6 000	6 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 198	2 571	3 500	3 000
Andre driftskostnader	24 035	17 562	46 441	60 024
Sum driftskostnader	153 741	134 793	181 640	216 968
Driftsresultat	13 715	43 287	-200	-5 000
Finansinntekt- og kostnad				
8050 Renteinntekter	0	2 714	200	5 000
Renteinntekter	0	2 714	200	5 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	2 714	200	5 000
; rsresultat	13 715	46 001	0	0
8800 ; rsresultat	0	46 001	0	0
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital	0	46 001	0	0
Sum disponert	0	46 001	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Budsjett

Anita Thorstein
Styreleder

Anne Wenche Leland
Styremedlem

Rune Olav Nese
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skarvedalsskauen 1 mandag 11.03.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbyggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Kaja Dullerud Stig

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Kaja Dullerud Stig

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Anita Thorstein

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

6 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Vedtak:

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

4. Budsjett 2024

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 3.000,- i gavekort
Styremedlemmer honoreres med kr: 1.000,- i gavekort

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Rune Olav Nese
Som styremedlem for to år velges: Sigrid Ødegård

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Anne-Gunn Hovatn

7. Fellesutgifter

Hva ligger i fellesutgiftene? Internett/forsikring/brøyting/vedlikehold mm

Vedtak:

Til info

Protokoll for Sameiet Skarvedalsskauen 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kaja Dullerud Stig (sign.)	12.03.2024
Sekretær	Kaja Dullerud Stig (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Anita Thorstein (sign.)	12.03.2024

SAMEIET SKARVEDALSSKAUEN 1.

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

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

§ 2. Musikk:

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

§ 3. Støyende virksomhet:

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

§ 4. Renhold:

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

§ 5. Av fall:

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

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

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

§ 8. Grilling:

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

§ 9. Tøking/lufting av tøy.

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

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 11. Parkering

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



For matrikkelenhet:

Kommune:

4203 - ARENDAL

Gårdsnummer:

436

Bruksnummer:

783

Festenummer:

7

Seksjonsnummer:

Utskriftsdato/klokkeslett: 31.10.2024 kl. 13:07

Produsert av:

Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhetsnummer

Matrikkelenhetsnummer: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 11.12.2015
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 8 i matrikkelenhetsnummer 436 / 783
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		100893	KRØGER INGRID KJÆR		Bringeberveien 34D 4824 BJORBEKK	1 / 1

Forretninger der matrikkelenhetsnummeret er involvert

Forretning

Forretningstype Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	4203 - 436/783		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 436/783/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 436/783/0/8		
Seksjonering	10.12.2015	Tinglyst		16.12.2015	0906mye 10.12.2015
Seksjonering	2015/9451	Rolle	Matrikkelenhhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 436/783		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 436/783/0/8		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 527 301
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6478033 Øst: 483202
Bygningsendringstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 94 Ant. boliger: 2
Bruksareal bolig: 226 Ant. etasjer: 3
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 226 Avløp: vannverk
Bruttoareal bolig: 0 Offentlig kloakk
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse: 03.11.2015
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse: 30.06.2016
Ferdigattest: 13.09.2016

Etasjer

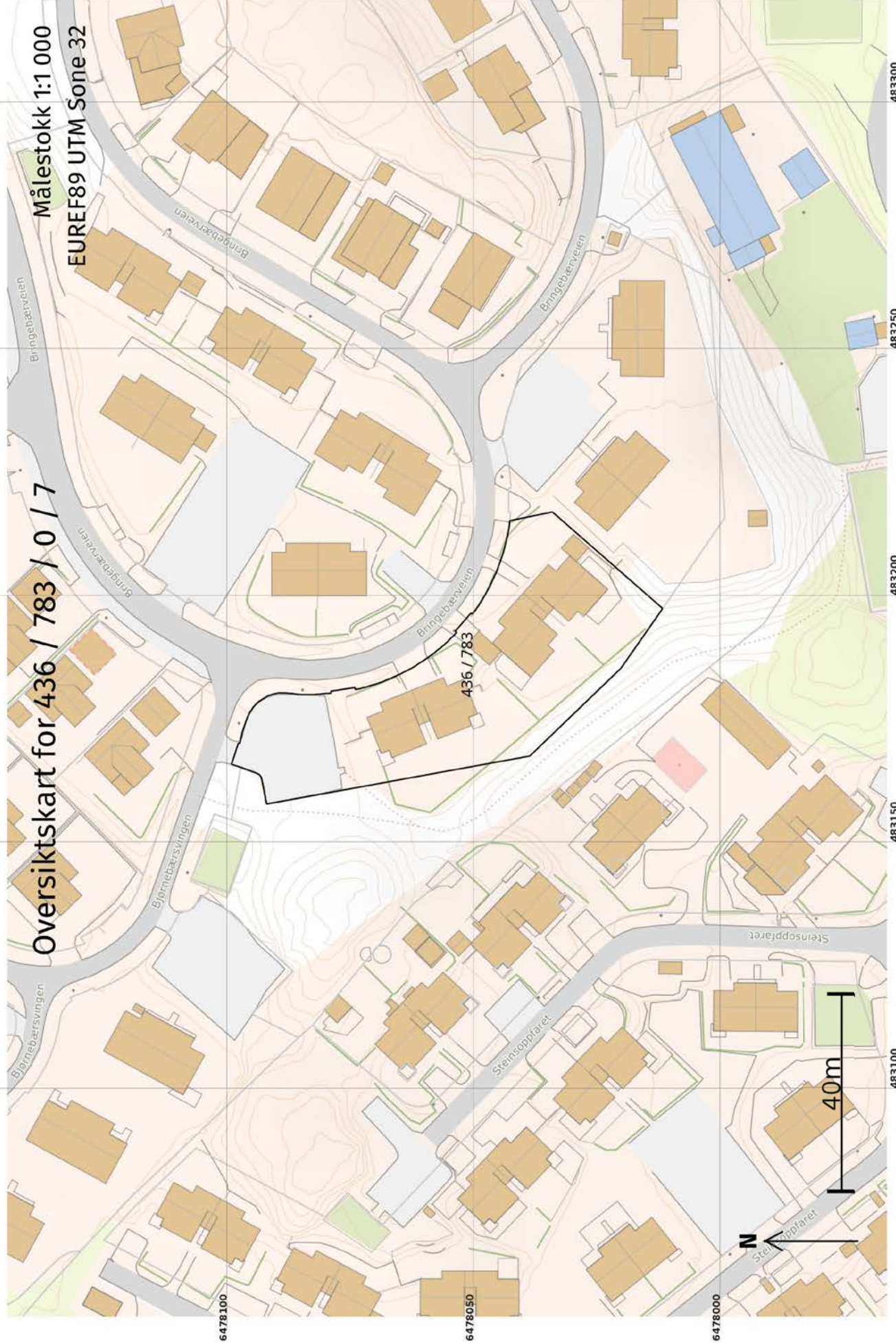
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	58	0	58	0	0	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0	0	0
U01	1	83	0	83	0	0	0	0	0

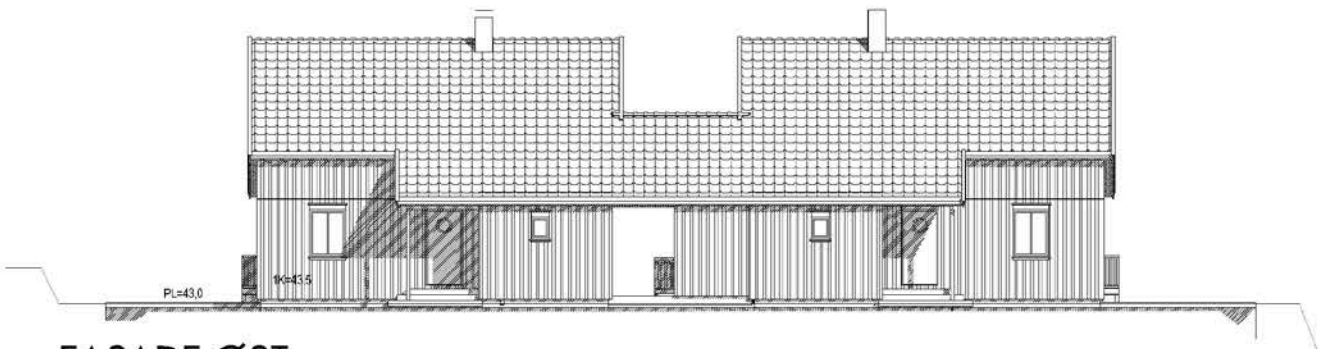
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
48896 Bringebærveien 34 D	U0101	Bolig	83	3	Kjøkken	1	1	436/783/0/7

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ASLE THORSEN AS	Asdal	4824 BJORBEKK





FASADE ØST



FASADE NORD

		REV.	ANT.	REVIDERINGSVEJEDT	SIGN.	DKTØ
A3+ 4-MANNSBOLIG		HETLAND AGDER AS		C.NR.		R.NR.
FASADER		NIDELVÅSEN BK6A		KOMMUNE ARENDAL		
		TEGN.	BR	PROS.NR.		
		GODKJ.		A3-BK6A		
		MÅL	1 : 100	TEGN.NR.		
		DATO	12.02.2015	505		
<small>TEGNINGEN ER HJEMMET PÅ DET UTSKREVNE PROJEKT. HVER BRUKER AV DENNE TEGNINGEN ER BÅDE TILGJENGELIG FOR HJEMME EIEREN OG FOR HJEMMEBYGGEREN. HETLAND AGDER AS ANSVARLIG FOR TEGNINGEN.</small>						

FASADE SYD



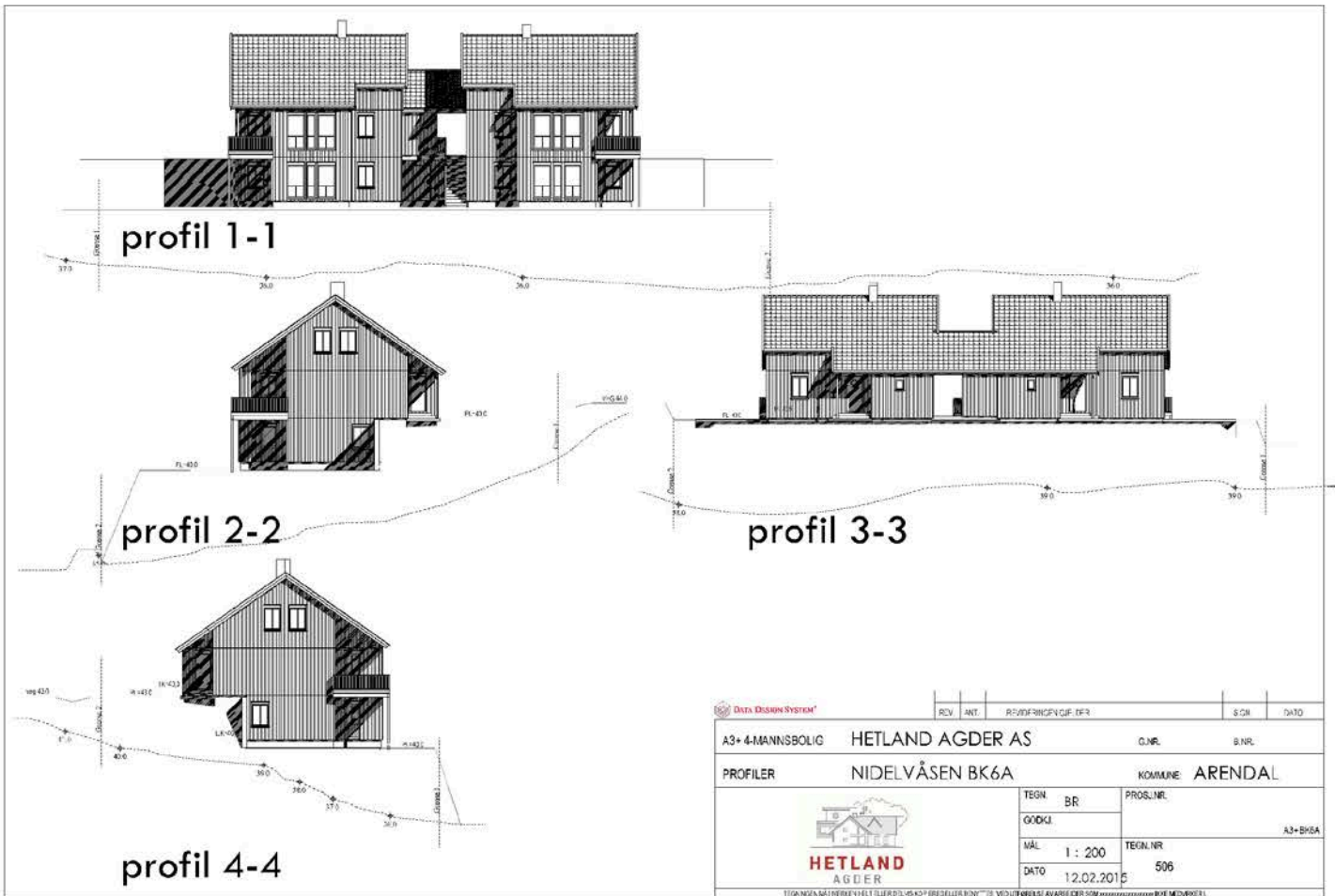
FASADE ØST



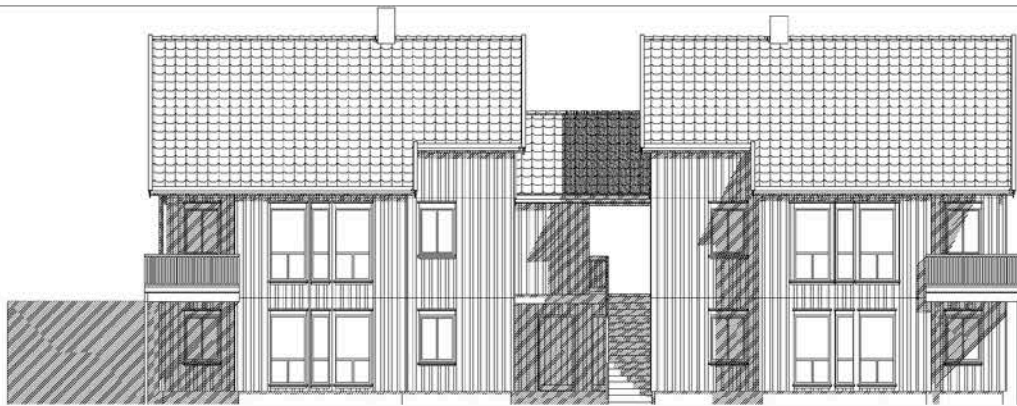
REV	ANT	REVIDERHØGEN/GJELDER	SIGN	DATE

A2+	HETLAND AGDER	G.NR.	B.NR.
Fasader	NIDELVÅSEN BK7B	KOMMUNE	ARENDAL
		TEGN. BR	PROSJEKTNR.
		GOOKEJ	
		MAL 1:100	TEGN.NR. 502
		DATE 09.02.2015	

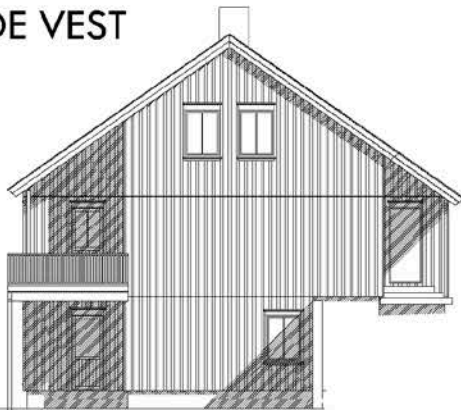
TEI ENNINGEN ER VÅRENDELTE I LØKDELIS HOPFRES ELLER BEVITTE VED UTPÅRSEL AV ARBEID SOM ER UTTENFOR DENNE TEGNINGEN



REV.	ANT.	REVIDERT/OPGJ. D.F.	SCM.	DATE	
A3+ 4-MANNSBOLIG		HETLAND AGDER AS		C.NR. B.NR.	
PROFILER		NIDELVÅSEN BK6A		KOMMUNE ARENDAL	
		TEGN. BR.	PROSJ.NR.		
		GODKJ.	A3+B3A		
		MÅL: 1 : 200	TEGN.NR.	506	
		DATE: 12.02.2015			
<small>TITANEN SÅ NERKE VÆLT ILLERDILAS A37 BREDELLER PÅ TITANEN SÅ NERKE SÅ AVARER SOM MEDUTBREDT I BØY MEDUTBREDT</small>					



FASADE VEST



P_L=40,0

FASADE SYD

PL=43,0

VEG 44,0

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	AVT.	REV. DOK. NO. / C. / R. / D. / R.	S. / O. / L.	DATE

A3- 4-MANNSBOLIG HETLAND AGDER AS G.NR. B.NR.

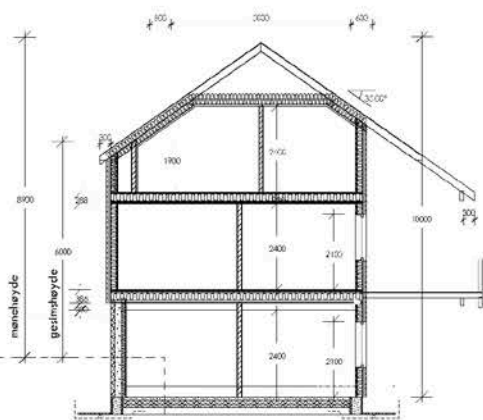
FASADER NIDELVÅSEN BK6A KOMMUNE: ARENDAL



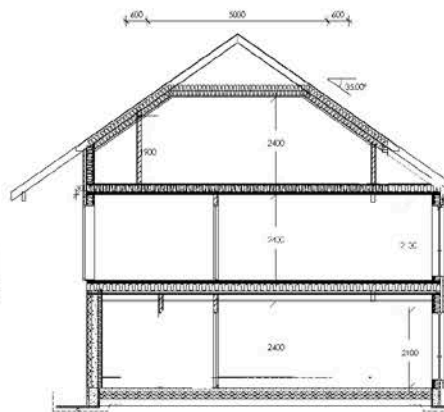
TEGN. BR.	PROS. NR.
GOODI	
MAL 1 : 100	TEGN. NR. 504
DATE 14.10.2014	

A3-BRGA

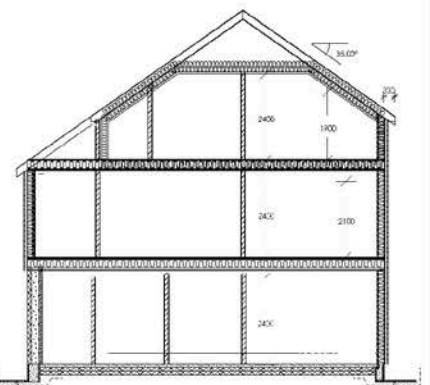
TILGANGEN BRUGERNEVNET (ELLER LØS KOP) ER SELVREKVENDE. I DE VEDLØBENDE AVARSDER SOM ER UTSKILT MED EN KORT NEDVIKSEL.



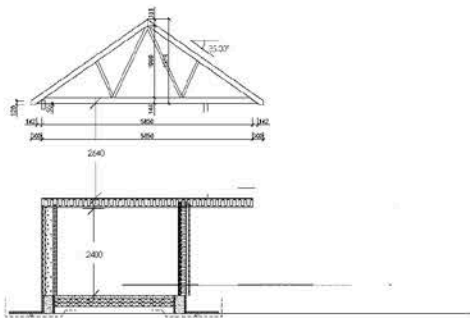
SNITT A-A



SNITT B-B

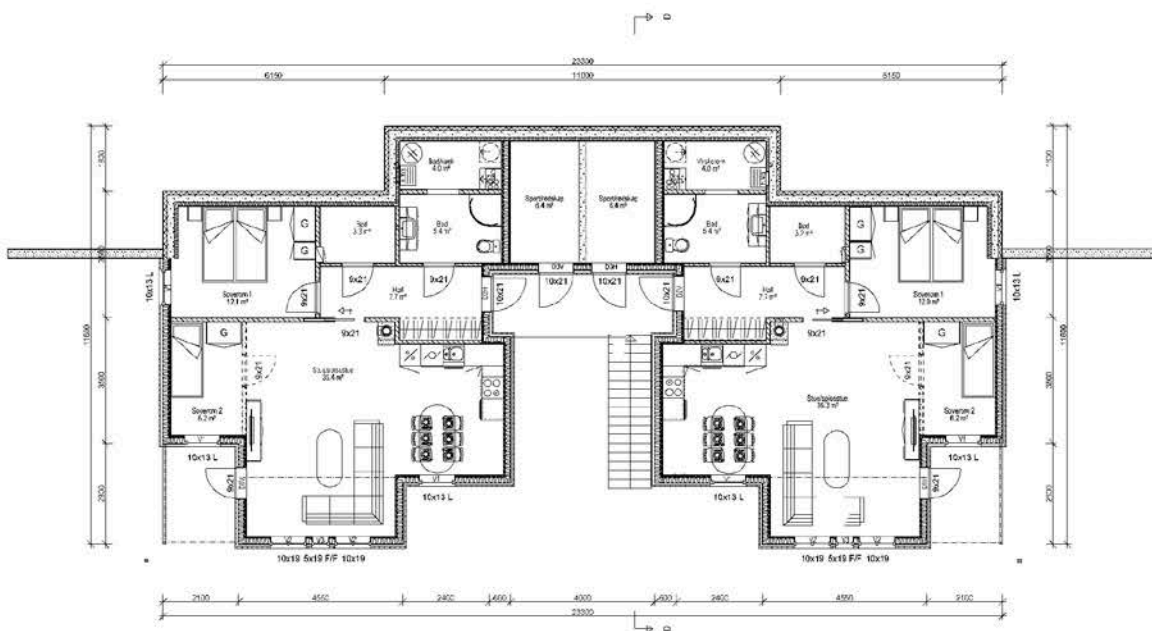


SNITT C-C



SNITT D-D

REV.		ANT.	REVIDERT/ÅPNET/ÅRBEIDET	S. GJL.	DATE
A3-4-MANNSBOLIG		HETLAND AGDER AS		G.NR.	B.NR.
SNITT		NIDELVÅSEN BK6A		KOMMUNE: ARENDAL	
		TEGN. BR.	PROSJEKT.		
		CODKJ.	AS+ENGA		
		MÅL 1 : 100	TEGN. NR.		
		DATE 12.02.2015	508		
<small>TEGNINGEN ER ETTERKONTROLLERT FOR RIKTIGHET OG ENKELT ÅRBEIDET. VEKSTUTRUSSEL AV ARBEIDEN ER SKJEM...</small>					



PLAN UNDERETASJE

Arealberegninger i hhv. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			P-ROM Primære sum	Arealberegninger i hhv. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			P-ROM Primære sum
	Preisare	Uyverdige bodarealer	Sum BRA			Preisare	Uyverdige bodarealer	Sum BRA	
U. etg. plan	76.6	6.7	83.3	73.3	U. etg. plan	76.6	6.7	83.3	73.3
SUM	76.6	6.7	83.3	73.3	SUM	76.6	6.7	83.3	73.3

REV	ANT.	REVISJONENS GJELDER	SDN	DATO
A3+ 4-MANNSBOLIG		HETLAND AGDER AS	G.NR.	B.NR.
PLAN UNDERETASJE		NIDELVÅSEN BK6A	KOMMUNE	ARENDAL
<p>HETLAND AGDER AS</p>		TEGN	BR	PROSJEKTNR.
		GODKJ		
		MÅL	1 : 100	TEGN. NR.
		DATO	12.02.2015	501

TEGNINGEN MAJLÅRERENDE ET BILDEAVBILDNINGSPRODUKT. DET ER IKKE EN AVBILDNING AV ET REELLT OBJEKT. FOR BEHOV AV AVBILDNINGER AV REELLE OBJEKTER, SE ILLUSTRASJONER I BILDEAVBILDNINGSPRODUKTET.



ARENDALE KOMMUNE
Rådmannens stab Samfunnsutvikling

Byggmester Asle Thorsen
Asdal
4824 BJORBEEKK
Att. Halgeir Halvorsen

Dato: 13.09.2016
Vår ref: 2015/6402 - 15
Deres ref:
Arkivkode: 436/783
Saksbeh.: Jon Harald Vågsvoll
Tlf.: 37013784

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Bringebærveien 34 A-D **Gnr/Bnr:** 436/783

Tiltaket: Firemannsbolig

Tiltakshaver: Byggmester Asle Thorsen AS

Ansvarlig søker: Byggmester Asle Thorsen AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 2.9.2016.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det fremgår at alle samsvarserklæringer for utførelse og aktuell kontroll er avgitt, og videre at alle oppgaver innenfor aktuelle fagområder er avsluttet.

Det foreligger en bekreftelse fra kommunalteknikk på at sluttrapport på utvendig og innvendig sanitærarbeider er mottatt og registrert.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1 150. Faktura ettersendes.

Med hilsen

Frank Olav Gauslå
Fagleder

Jon Harald Vågsvoll
Ingeniør

Side 1 av 1

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019



ARENDALE KOMMUNE

AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	783	Fnr.:		Seksj. nr.:	7
Adresse:	Bringebærveien 34D					Dato:	29.10.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
09062012-25	Nidelvåsen byggetrinn 5 <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	27.03.2014

Formål:

Boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

NEI

 JA

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

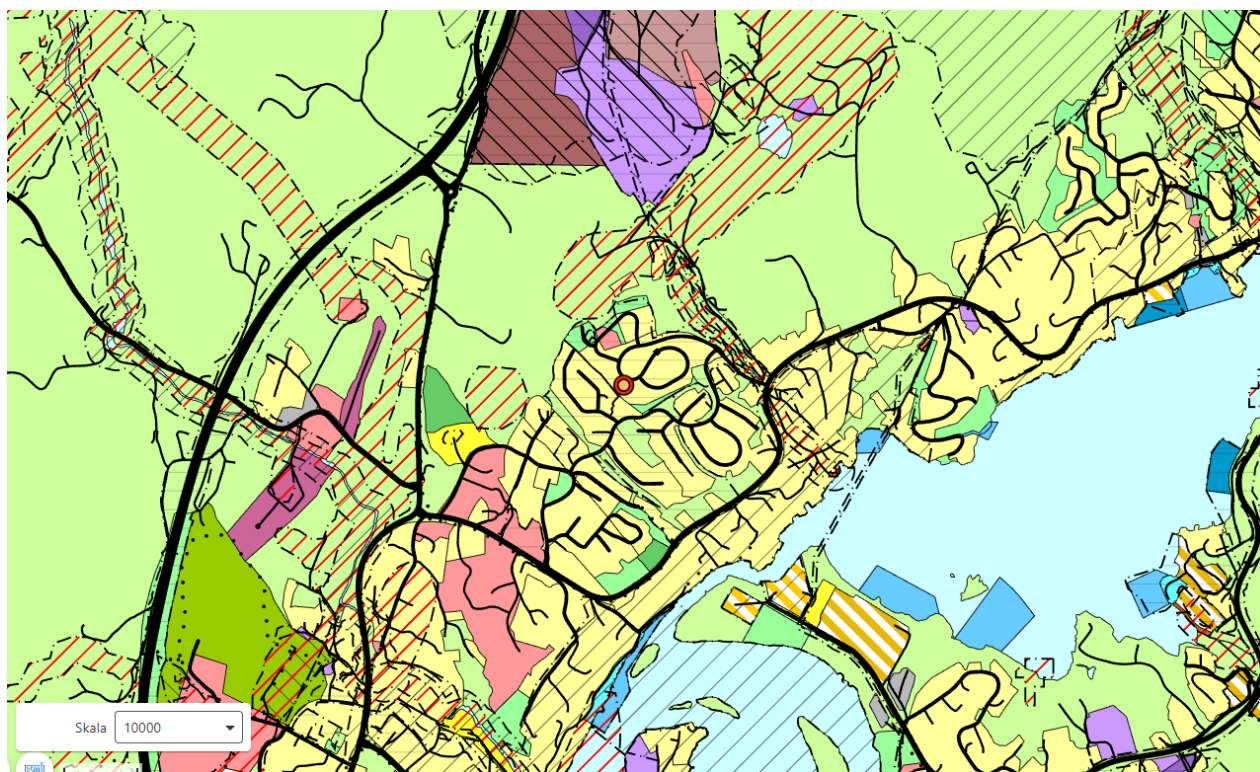


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPAN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

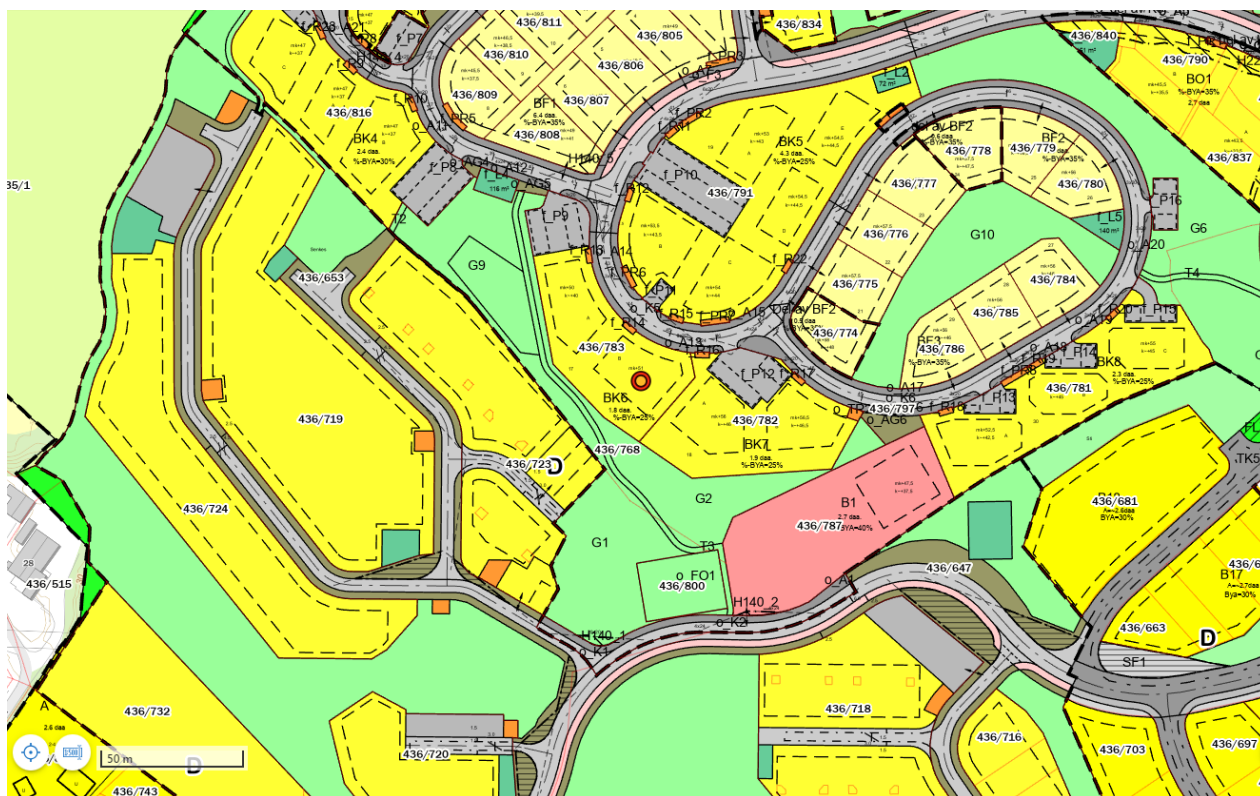



Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).

	ARENDALE KOMMUNE	
	Postboks 123, 4891 Grimstad	
	Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436	Bnr.:	783	Fnr.:		Snr.:	7
Adresse:	Bringebærveien 34D, 4824 Bjorbekk				Dato:	31.10.24 HT	

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

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

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2024 kr. 10 855,36

Herav eiendomsskatt pr år kr. 2 779,-

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

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

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



Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 28.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	Gårdsnr.	436	Bruksnr.	783	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Bringebærveien 34D, 4824 BJORBEEKK								

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	3 442,28 kr
Sum	3 442,28 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Delt Abonnement (fast del)	8 stk	1 445,58 kr	1/8	0 %	1 445,58 kr	1 445,60 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	720 liter	24,09 kr	1/8	0 %	2 167,88 kr	2 167,90 kr
				Sum	3 613,46 kr	3 613,50 kr

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

Planbestemmelser for Nidelvåsen, byggetrinn 5

Arkivsak: 2012/7227
Arkivkode: 09062012-25

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.03.2014, PS 14/45
Plankartets dato: 23.10.2013, sist revidert 06.05.2021

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.10.2014, sak 2014/8598
Kort beskrivelse: Legge til rette for større fleksibilitet mht. plassering av bygninger på tomten.

Mindre endring, administrativt vedtak: 02.12.2015, sak 2015/7361
Kort beskrivelse: Samle område f_PR9 for post og renovasjon til motsatt sida av veien.

Mindre endring, administrativt vedtak: 21.06.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av byggegrensen på område BK3.

Mindre endring, administrativt vedtak: 26.09.2017, sak 17/7140
Kort beskrivelse: Justering av bestemmelsenes pkt. 3.1 slik at det kan oppføres garasje på BF1.

Mindre endring, administrativt vedtak: 20.06.2018, sak 18/8975
Kort beskrivelse: Flyttet atkomstpil til tomt 20.

Mindre endring, vedtak i kommuneplanutvalget 20.03.2019, sak 18/18136
Kort beskrivelse: Justert atkomstpil til tomt 24 i område BF2.

Mindre endring, administrativt vedtak: 06.04.2020, sak 19/13331
Kort beskrivelse: Endret område BK1 - BK2 fra konsentrert småhusbebyggelse til boligbebyggelse (BO1 - BO2) og endret antall boenheter. Tatt ut områder for renovasjon og p-plasser innenfor disse områdene. Flyttet lekeplass f_L1. Tilhørende justering av bestemmelsene.

Mindre endring, administrativt vedtak: 24.08.2021, sak 21/12501
Kort beskrivelse: Justert byggegrensen innenfor del av område BO2.

§ 1 GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området innenfor reguleringsplanavgrensningen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (Pbl):

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, BO1 – BO2
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1 – BF3

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK3 – BK8
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon, f_PR1 – f_PR9
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_R8 – f_R23
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, o_TR1 – o_TR2
- Lekeplass, f_L1 – f_L5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, o_K1 – o_K7
- Fortau, o_F1 – o_F3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_A1 – o_A21
- Annen veggrunn – grøntareal, o_AG1 – o_AG7
- Parkeringsplasser, f_P5, f_P7 – f_P17

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Grønnstruktur, G1 – G10
- Turveg, T1 – T4
- Friområde, o_FO1

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

- Landbruksområder, LA1 – LA4

Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl §§ 12-6 og 11-8)

- Faresone ((Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Høyspentkabel, H370_1
- Sikringssone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Frisikt, H140_1 – H140_5
- Støysone (Pbl § 11-8, ledd nr A)
 - Gul sone, H220_1

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1

Mindre bygninger, som f.eks garasje/carport og frittliggende boder/uthus, med BYA inntil 40 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og inntil 2,0 m fra veggrense hvis innkjøringen til garasjen/carporten er parallell med den offentlige vegen. Er innkjøringen til garasjen/carporten vinkelrett eller skrå på den offentlige veg må avstanden være minst 5 meter mellom offentlig veg og garasjeport. Se også pkt. 3.01.

Garasje/carport og frittliggende boder/uthus skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge.

2.2

For frittliggende småhusbebyggelse i områdene BF1-BF3 skal det være minimum 2 p- plasser på egen tomt.

For boligbebyggelse i områdene BO1 – BO2 og konsentrert småhusbebyggelse i områdene BK3 – BK8 skal det være minimum 1,5 p- plasser pr. boenhet. Parkering for BK3 – BK8 løses på felles parkeringsplasser f_P5 og f_P7 – f_P17.

2.3

Tillatt utnyttelse i %-BYA for de ulike byggeområdene framgår av plankartet. %-BYA gjelder for hver tomt.

2.4

Maksimal tillatt mønekote (mk) for hver bolig innenfor byggegrense er påført plankartet.
Kotehøyde (k) på overkant gulv i nederste etasje for hver bolig innenfor byggegrense er påført

plankartet. Boliger skal plasseres i vertikalplanet på kotehøyder (k) vist i plankartet, dog med justeringsadgang på +/- 0,5 m.

2.5

Bygningene skal ha saltak og takvinkel skal ligge mellom 30 – 35 grader. Det tillates kun takstein på bygninger i planområdet. Takstein skal være teglørde.

2.6

Ved oppføring av murer på de enkelte byggetomtene skal alle synlige deler av murene utføres med naturstein.

2.7

Det er tillatt å etablere fordrøyningsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planavgrensningen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1

BF1 – BF3 er regulert til privat område for frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor området skal det oppføres eneboliger.

Innenfor området BF1 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 8,0 meter.

Innenfor områdene BF2 – BF3 tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Det kan oppføres garasje på tomtene innenfor områdene BF1 – BF3. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse.

3.2

BK3 – BK8 er regulert til privat område for konsentrert småhusbebyggelse.

Det tillates oppført 4- mannsboliger.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

3.3

BO1 – BO2 er regulert til privat område for boligbebyggelse.

Det tillates oppført eneboliger, to-mannsboliger og/eller eneboliger i kjede innenfor områdene.

Minste antall boenheter innenfor område BO1 er 4.

Minste antall boenheter innenfor område BO2 er 10.

Det kan oppføres garasjer/carporter innenfor områdene BO1- BO2. Garasjer tillates ikke bebygd med ark, takoppløft, takvindu eller balkong. Garasjene kan ikke innredes til beboelse. Garasjer/carporter kan bygges sammen med bolig.

Alle boenheter innenfor BO1 skal ha atkomst til felles lekeplass f_L1 over BO1.

Innenfor område BO2 tillates åpen parkeringsplass plassert utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og med minste avstand 4 m målt horisontalt fra asfaltkant offentlig veg.

Innenfor BO1 – BO2 tillates det oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Takstein kan være teglørde, grå eller svarte, men skal være ens innenfor hvert område.

3.4

B1 er regulert til privat område for barnehage.

Det tillates oppført bygninger med mønehøyde inntil 10,0 meter.

Barnehagens utendørs lekeområder skal være tilgjengelige for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

3.5

f_PR1 – f_PR9 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg – post/renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for post- og avfallshåndtering (papir/papp). Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker/postkassestativ o.l i området for post/renovasjon. %BYA=100%.

Fordelingsnøkkel mellom områder for post/renovasjon, renovasjon (se pkt. 3.6), lekeplasser (se pkt. 3.8), parkeringsplasser (se pkt. 4.07) og byggeområder for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse:

Tomtenr.	Bygg	Post/ renovasjon	Renovasjon	Lekeplasser	Parkeringsplasser
1	A	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
	B	f_PR1	På egen tomt	f_L1	På egen tomt
2	A	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	B	f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	C	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	D	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
	E	f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
3-5		f_PR3	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
6-7		f_PR3	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
8-10		f_PR5	På egen tomt	f_L4	På egen tomt
11-14		f_PR4	På egen tomt	f_L3	På egen tomt
15		f_PR5	f_R8	f_L4	f_P7
16	A	f_PR5	f_R9	f_L4	f_P8
	B	f_PR5	f_R10	f_L4	f_P8
	C	f_PR5	f_R23	f_L4	f_P17 og f_P8
17	A	f_PR6	f_R13	f_L4	f_P9
	B	f_PR6	f_R14	f_L4	f_P9
18	A	f_PR7	f_R16	f_L5	f_P12
	B	f_PR7	f_R17	f_L5	f_P12
19	A	f_PR2	f_R11	f_L2	f_P10
	B	f_PR6	f_R12	f_L2	f_P10
	C	f_PR7	f_R15	f_L2	f_P10 og f_P11
	D	f_PR2	f_R22	f_L2	f_P10
	E	f_PR2	f_R21	f_L2	f_P10

20-21		f_PR7	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
22-26		f_PR9	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
27-29		f_PR8	På egen tomt	f_L5	På egen tomt
30	A	f_PR8	f_R18	f_L5	f_P13 og f_P16
	B	f_PR8	f_R19	f_L5	f_P14 og f_P16
	C	f_PR8	f_R20	f_L5	f_P15 og f_P16

3.6

f_R8 - f_R23 er regulert til felles område for øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon. Innenfor områdene skal det etableres anlegg for avfallshåndtering. Det kan settes opp leegger og tak over renovasjonsdunker o.l i områdene for renovasjon. %BYA=100%. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

3.7

o_TR1 – o_TR2 er regulert til offentlige områder for trafo.

3.8

f_L1 – f_L5 er regulert til felles områder for lekeplass. Lekeplassens skal opparbeides til lekeplass for små barn og minimum utstyres med tre lekeredskaper og en sittebenk. Lekeplassene skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn. Se fordelingsnøkkel i pkt. 3.5 over.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1

o_K1 – o_K7 er regulert til offentlige områder for kjøreveg. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.2

Avkjørsler til de enkelte eiendommer er vist på plankartet med avkjørselspil for de tomter som har parkering på egen tomt. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel. Krav til frisikt defineres av en siktretkant på 3 m x 20 m. Innenfor siktretkanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelen for primærveien. Det må etableres stikkrenne gjennom hver avkjørsel, min. dim. 300 mm.

Det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra atkomstpil for avkjørselspiler på område BO2. Krav til frisikt skal tilfredsstilles for hver avkjørsel og frisikten skal sikres på egen tomt.

4.3

o_F1 – o_F3 er regulert til offentlige områder for fortau. Det skal settes opp rekkverk iht. Statens vegvesens håndbok 231.

4.4

o_A1 – o_A21 er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.5

o_AG1 – o_AG7 er regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Områdene er offentlige og skal benyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag m.v. Områdene skal tildekkes med stedlige masser.

4.6

f_P5 og f_P7 – f_P17 er regulert til felles områder for parkeringsplass. Områdene skal nyttes til parkering for bebyggelsen innenfor planområdet iht. fordelingsnøkkel i pkt. 3.04 ovenfor. 4 av parkeringsplassene innenfor område f_P8 skal nyttes som gjesteparkering for områdene BK1 – BK8. Områdene tillates ikke benyttet til lagring.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1

G1 – G10 er regulert til privat område for grønnstruktur. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Områdene G1 – G8 og G10 skal bevares som naturområder med stedegen vegetasjon. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie. Steingjerder langs jordbruksareal skal bestå.

Område G9 skal nyttes som akebakke og skal ryddes for vegetasjon. Det tillates enkel planering av bakken.

Det tillates oppført en sittebenk i område G10.

Områder regulert til grønnstruktur som grenser inntil offentlig og felles kjøreveg kan benyttes til snøopplag.

Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdene, skal jordslås med stedlige masser.

Det er ikke tillatt med noen form for parkering eller lagring innenfor områdene.

5.2

T1 – T4 er regulert til privat område for turveg. Områdene tillates opparbeidet til enkel sti. Det tillates terrenginngrep i områdene i forbindelse med veg-, parkerings- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn turvegene skal tilpasses slik at gangstiene får en hensiktsmessig utforming.

5.3

o_FO1 er regulert til offentlig friområde og skal opparbeides til ball-løkke. Ball-løkken skal asfalteres og utstyres med veltesikre mål. Balløkken skal være på minimum 20x28 meter. Det er ikke tillatt med noen form for lagring innenfor området.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

6.1

LA1 – LA4 er regulert til private landbruksområder.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1

H220_1 er regulert til hensynssone gul støysone. Det er ikke tillatt med bygging av bygg med støyfølsom bruk innenfor hensynssonen uten at det er tatt tilstrekkelige støyhensyn jf. de til enhver tid gjeldende støykrav.

7.2

H370_1 er regulert til hensynssone høyspentkabel.

7.3

H140_1 - H140_5 er regulert til hensynssone frisiktzone ved veg. Innenfor frisiktsonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning i frisiktsonen tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Områdene tillates ikke benyttet til parkering /lagring (også snøopplag).

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1

Alle fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles før boenhetene som skal benytte de ulike fellesområdene tillates tatt i bruk, jf. pkt. 3.04, 3.05, 3.07, 4.02 og 4.07.

8.2

Krav til parkeringsdekning, jf. pkt. 2.03 skal til enhver tid være oppfylt før boligenheter innenfor planområdet tillates tatt i bruk.

8.3

Offentlig kjøreveg (o_K3 – o_K6) og offentlig fortau (o_F1 – o_F3) skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte veg og fortau tillates tatt i bruk.

8.4

Frisiktsoner H140-1 – H140_5 skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før boenhetene som skal benytte vegen tillates tatt i bruk.

8.5

Turvegene i området (T1 – T4) skal være opparbeides og ferdigstilles som følger: T1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles kjøreveg o_K7.

T2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med felles parkeringsplass f_P8. T3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K4.

T4 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med offentlig kjøreveg o_K6.

8.6

Akebakken i området G1 skal være ryddet og planert før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.7

Friområdet o_FO1 skal opparbeides og ferdigstilles før første boenhet tillates tatt i bruk.

8.8

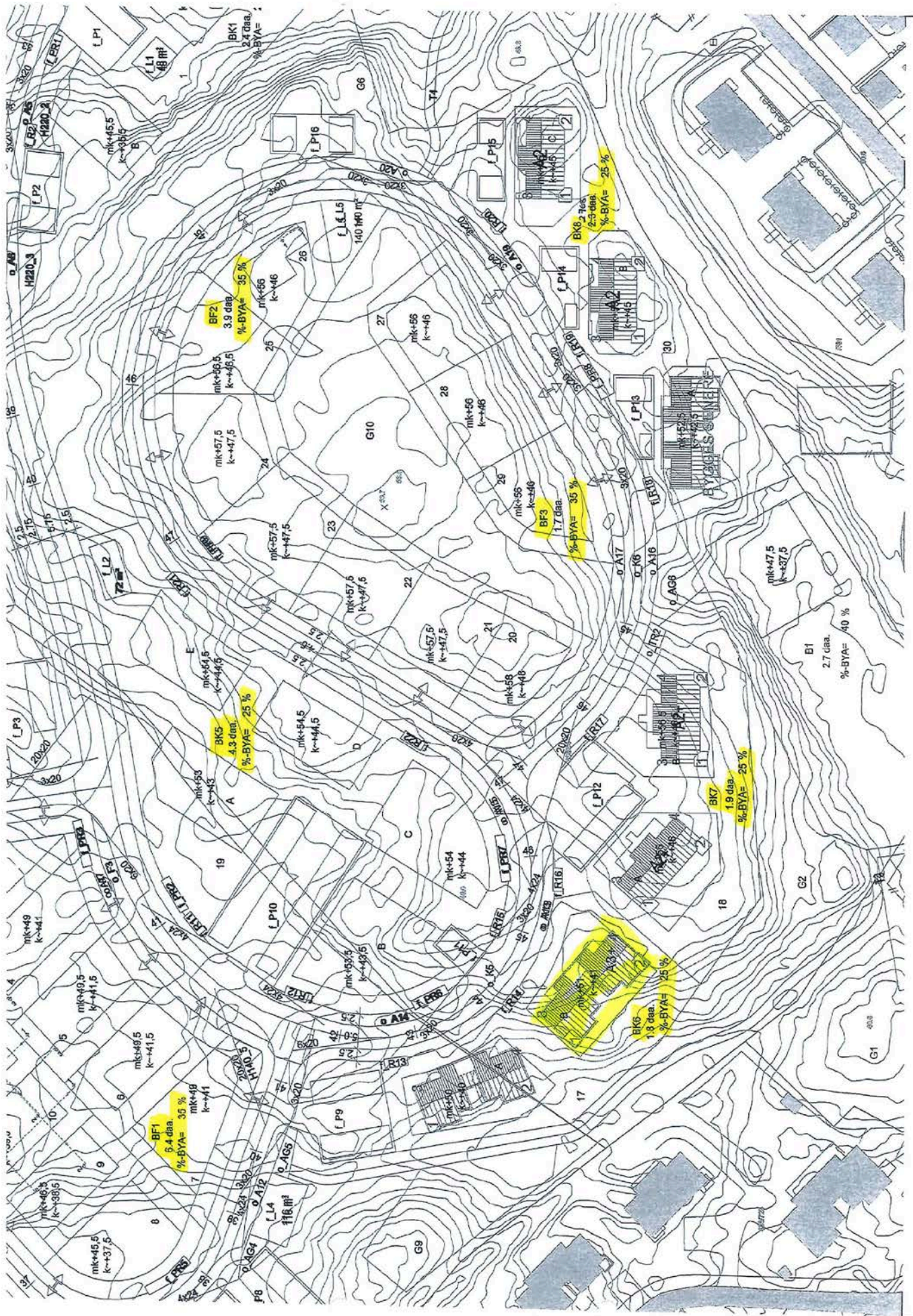
Det skal etableres tilstrekkelige fordrøyningsbasseng for hvert av de tre delnedbørfeltene, jf. planbeskrivelsen. Utbygging innenfor et delnedbørfelt kan ikke finne sted før fordrøyningsbasseng er etablert.

8.9

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for bygg innenfor hensynssone H220_1.

Arendal, 27.03.2014

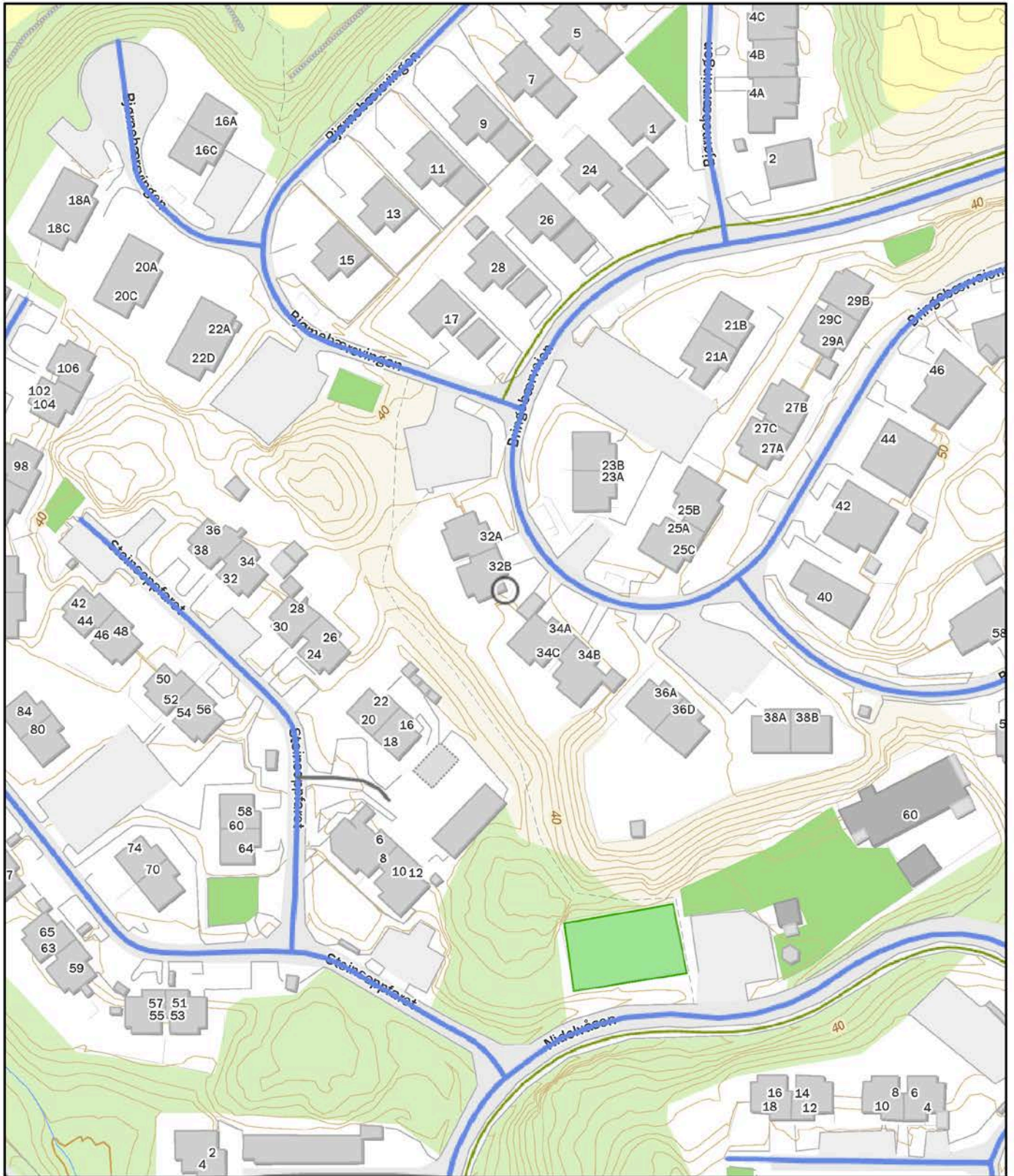
Gidske Houge
saksbehandler



ILLUSTRASJONSPLAN NIDELVÅSEN TRINN 5 -

DATE : 12.01.2015 - KARTDATA ER IKKE MALERIKTIG

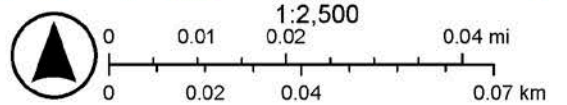
436/783 Vegstatuskart



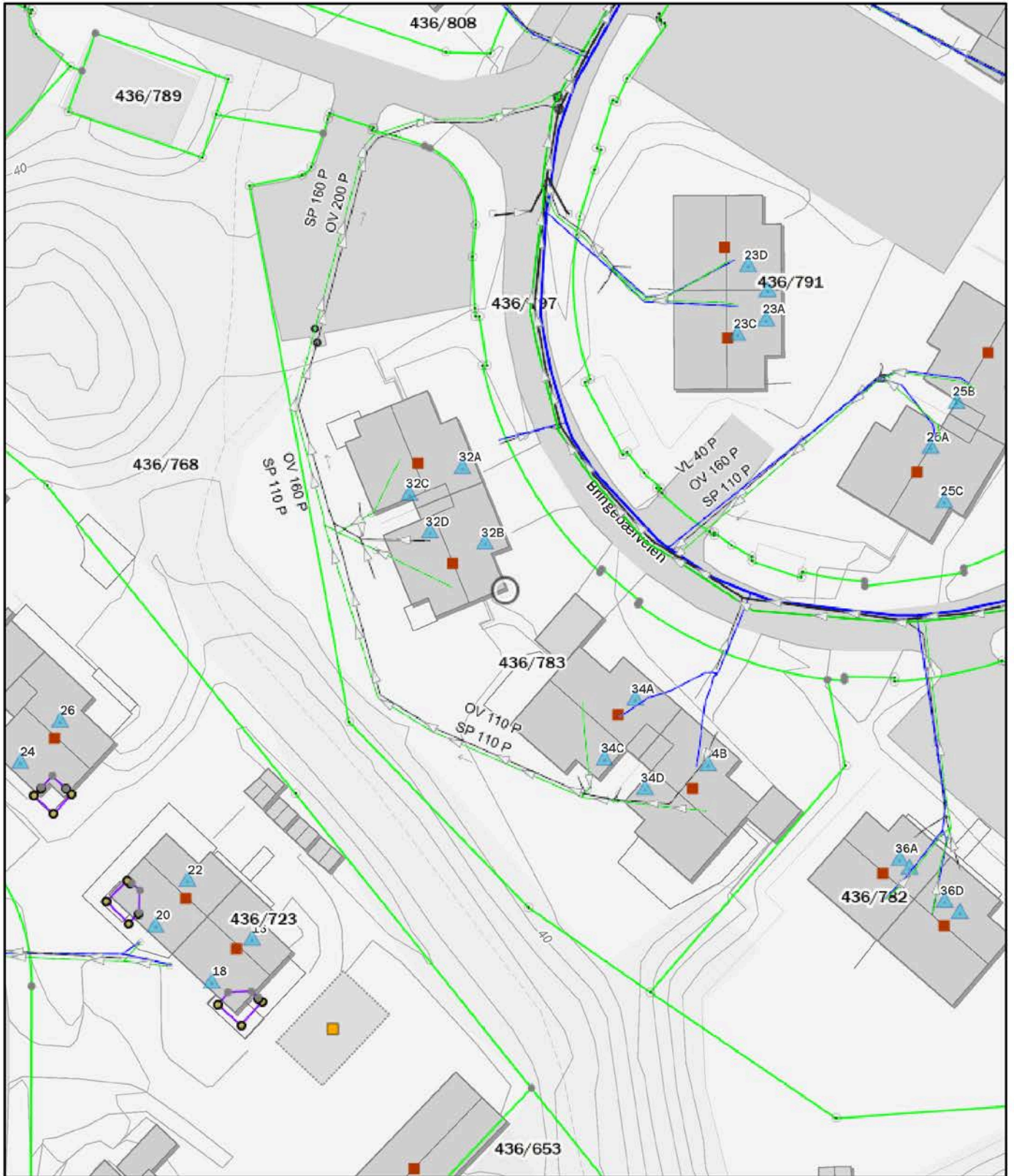
31.10.2024, 13:01:28

ELVEG2_VeglenkeLinje

-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Annen veg



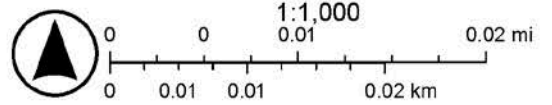
436/783 Ledningskart



31.10.2024, 12:59:13

VA punktstyrt med offset detaljmodus

VA



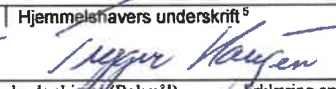
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tomteselskapet Nidelvåsen AS		Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 941594 Tinglyst: 13.10.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 1547 Stoa		
Postnummer: 4856	Poststed: Arendal	
Fødselsnr./Org.nr. 984 943 067	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Tomteselskapet Nidelvåsen AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 984 943 067

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	436	783		
0906	Arendal	436	768		
0906	Arendal	436	647		
0906	Arendal	436	653		

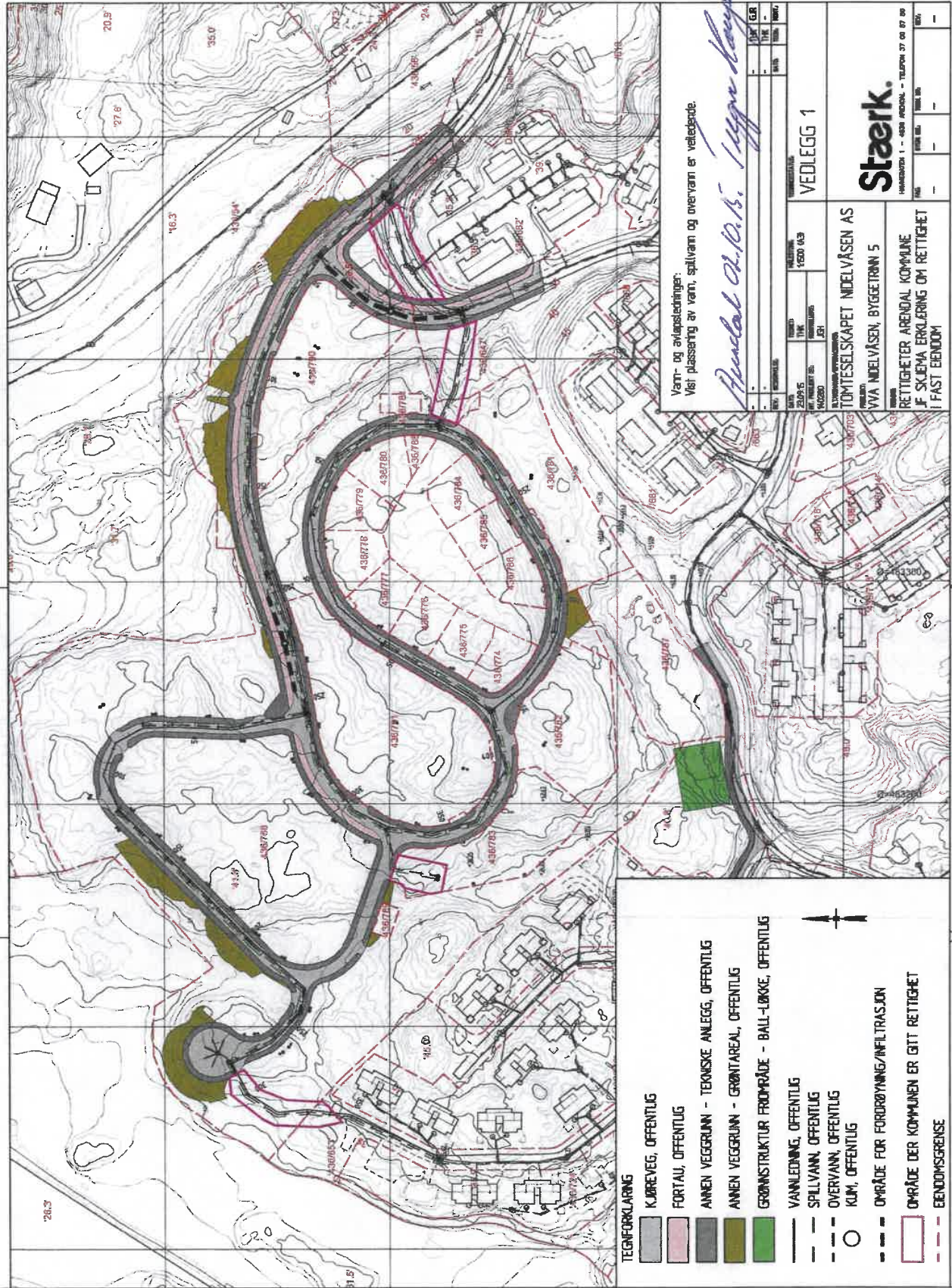
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn Arendal kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 940493021				

Dato 02.10.15.	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------	--

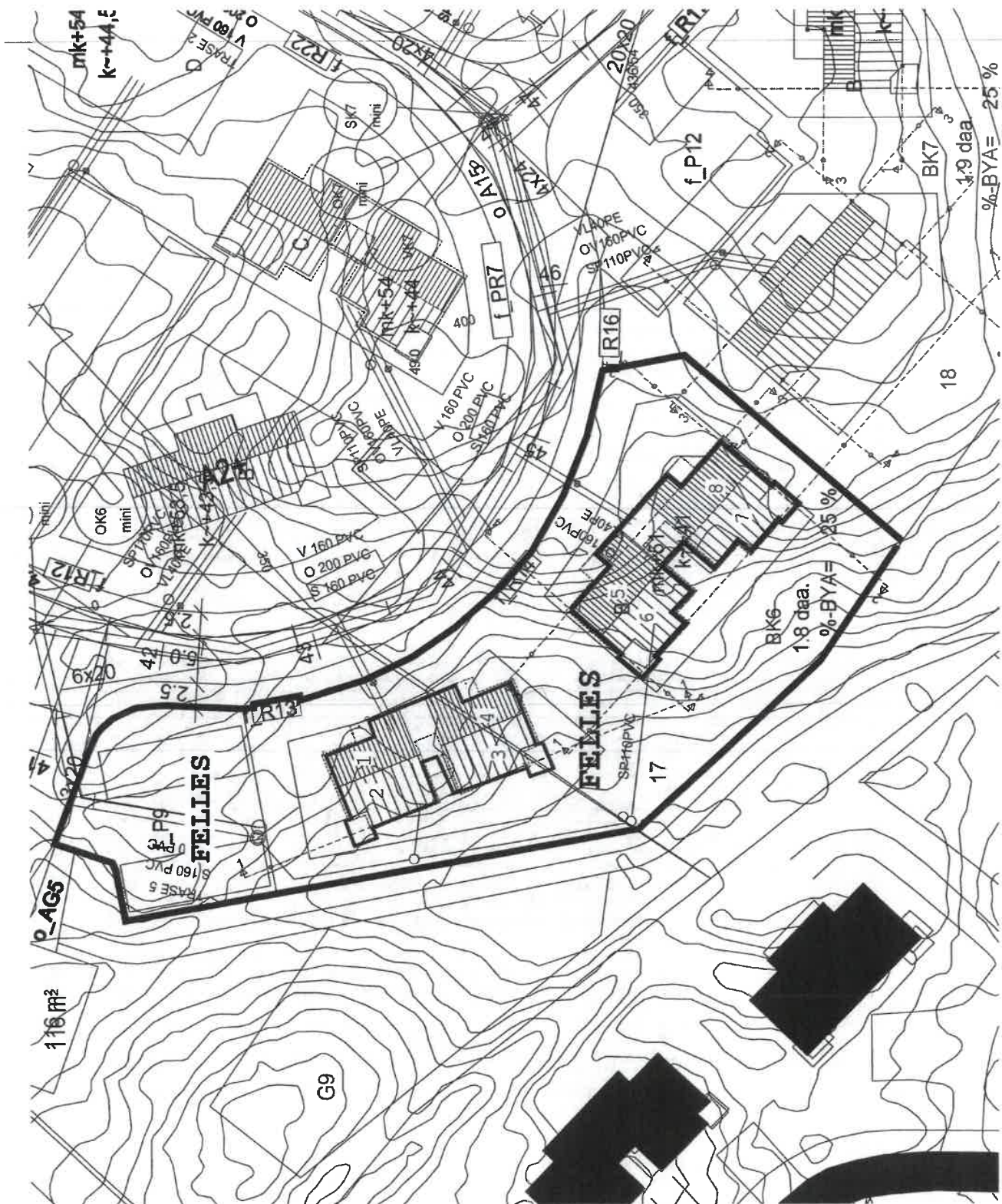
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Arendal kommune har rett til å anlegge og ha liggende VA-ledninger med tilbehør som vist i kart, vedlegg 1 datert 23.09.15.	
Kommunen gis ved behov adgang til ledningene med tilbehør på eiendommen for å utføre tilsyn, vedlikehold og reparasjoner. Med unntak av akutte reparasjoner skal tidspunkt for utførelse avklares med grunneier. Store omlegginger og/eller forandringer eller nye anlegg i området fordrer ny avtale.	
Bygninger, murer og andre varige konstruksjoner må ikke bygges nærmere rør eller ledning enn 4,5 m uten etter nærmere avtale med kommunen.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Arendal 02.10.15.	Trygve Haugen

Noter:

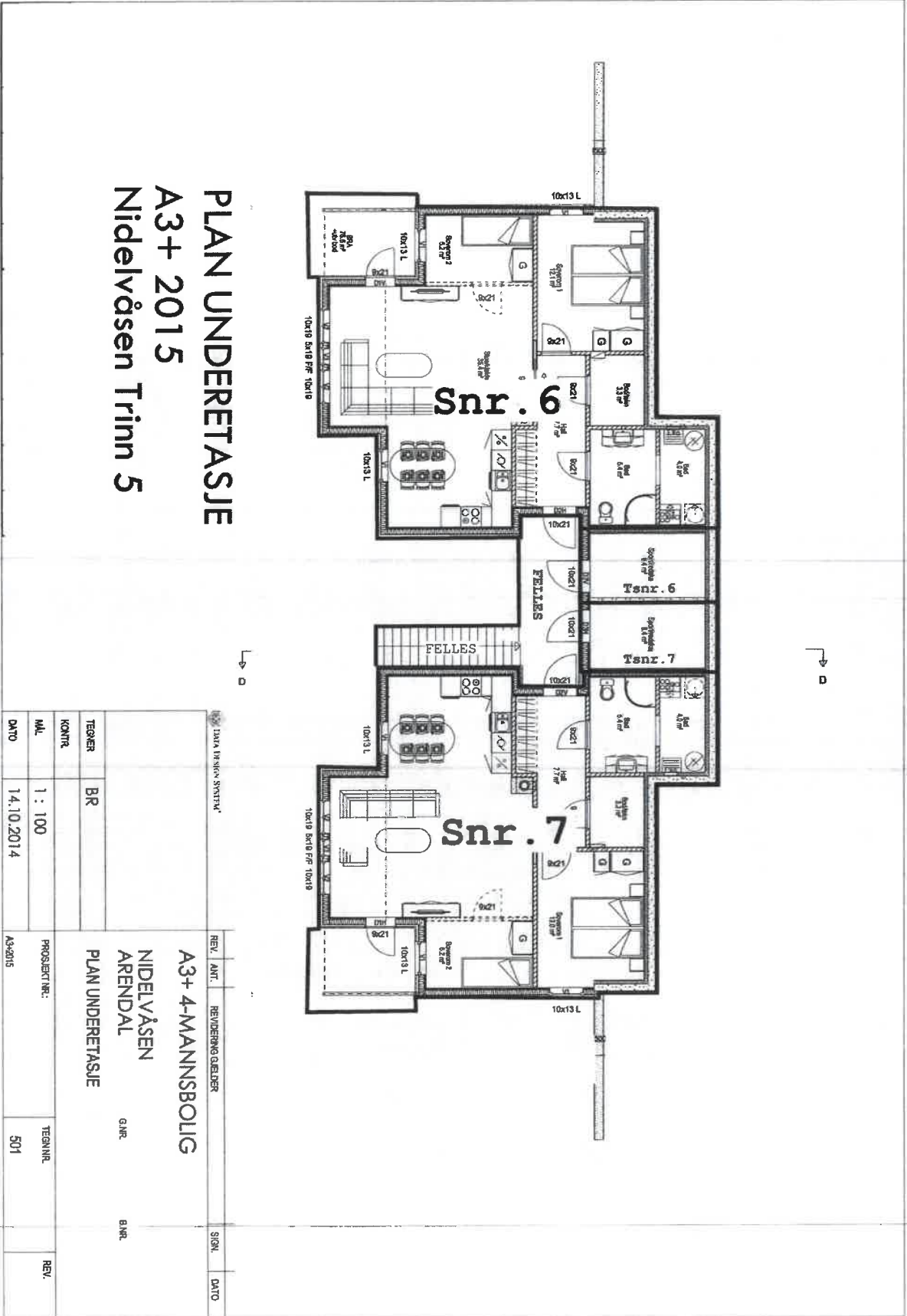
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysningsen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Seksjonering Nygårdsskauen 11 Vedlegg 1



Seksjonering Nygårdsskauen 11 vedlegg 7



PLAN UNDERETASJE
A3+ 2015
Nidelvåsen Trimn 5

REV.	ANT.	REVISJONSGJELDER	SIGN.	DATO
A3+ 4-MANNSBOLIG				
NIDELVÅSEN				
ARENDAL				
PLAN UNDERETASJE			GNR.	BNR.
TEGNER	BR			
KONTR.				
MÅL	1 : 100			
DATO	14.10.2014			
PROSJEKTNR.: A3-2015			TEGNNR.	REV.
			501	



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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”

Retts 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Bringebærveien 34D, 4824 BJORBEKK

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RUNE NARTEN | Eiendomsmegler | **404 08 026**

Rune.Narten@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. ARENDAL** | Vesterveien 1B | 37 02 05 00