

# Prestekrageveien 4B

## Engene



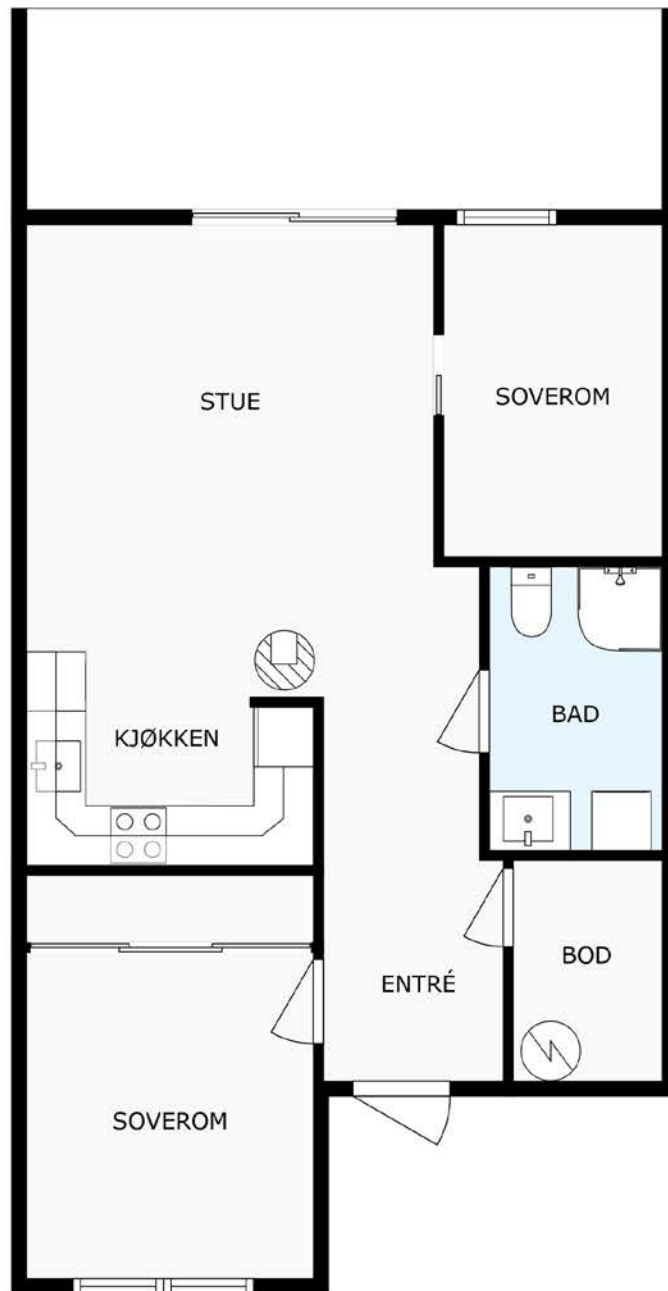
Prisantydning: **kr 2 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Velholdt og pen 3-roms selveierleilighet med solrik hage - Fint beliggende i 1. etasje med trappefri adkomst - Carport

## OMRÅDE

Engene

## ADRESSE

Prestekrageveien 4B, 4823

NEDENES

## Prisantydning

**kr 2 650 000,-**

Fellesgjeld: **kr 17 187,-**

Omkostninger: **kr 77 570,-**

Totalpris: **kr 2 744 757,-**

Formuesverdi: **kr 535 693,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 897,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 966,-**



BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 67 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

Soverom: 2

Rom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

**Mia Catherina Goggsbo**

Eiendomsmegler

**452 06 360**

**[mia.goggsbo@sormegleren.no](mailto:mia.goggsbo@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Arendal**

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# PRESTEKRAGEVEIEN 4B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 426, bruksnummer 96, seksjonsnummer 19 i Arendal kommune. Gårdsnummer 426, bruksnummer 115 i Arendal kommune.

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> 2 soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Bod , Entré

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

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.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

På Engene er det et godt bomiljø med både leiligheter, rekkehus og eneboliger. Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehage og lekeplasser. Ved hovedveien er det bussholdeplass med hyppige bussavganger, både til Arendal og til Grimstad. Dagligvarehandel er både Bunnpris, Kiwi og Rema1000 på Nedenes, samt Meny og Coop Extra på Fevik. Fine turmuligheter både i løype ut fra Engene, samt kort avstand til Tingstveit, Hasseltangen og Storesand. Populært ridesenter på Birketveit like ved.

### Adkomst

Følg riksvei 420 eller E 18 fra Arendal til Nedenes og videre mot Engene. Ta til høyre i rundkjøringen ved Engene kirke. Følg veien rett frem til toppen av feltet, følg skilt Prestekrageveien og ta inn mot nr 4. Leiligheten ligger som nr 2 i 1. etasje.

### Bygningssakkyndig

Jens Christian Edvardsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

**Innhold**

Boligen inneholder: gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

Carport med sportsbod.

**Standard**

Tilstandsrapport

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 Jens Christian Edvardsen den 02.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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 fra 2015. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten. Leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje og opphengsskader. Visuell undersøkelse med enkle målinger viser ikke større avvik på befæringsdagen. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet. Se forøvrig punkter nedenfor.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: 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".

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

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: FYLL INN

**Parkering**

Carport, rikelig med gjesteparkering

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisnummer**

SP0000971537

**ENERGI****Oppvarming**

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 10 897

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Totalt kr. 14 863,-. Beløpet inkluderer renovasjon, eiendomsskatt og gebyr for vann- og avløp.

**Eiendomsskatt**

Kr 3 966

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 535 693

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 035 632

**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**

---

**Eierbrøk**

1/32

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgifter kr. 2 399,- som bla. inkluderer revisjonshonorar, årskontingent boligbyggelag, forretningsførerhonorar, kabel-tv (Telia), felles byggforsikring og vedlikehold, rentekostnader andel fellesgjeld kr. 95,- og avdrag andel fellesgjeld kr. 256,-.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 750

**Andel Fellesgjeld**

Kr 17 187

**Fellesgjeld pr. dato**

29.08.2024

**Andel fellesformue**

Kr 6 106

**Andel fellesformue dato**

29.08.2024

**SAMEIET****Sameienavn**

Sameiet Prestekrageveien 2-8

**Organisasjonsnummer**

915489125

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 60308123254, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.08.2024: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 29.08.2024: 550 000

Andel av saldo: 17 188

Neste termin/avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 30.06.2029 )

Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2024 utgjøre ca kr 258,00 per måned for denne boligen

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyr tillates, men det anmodes til å vise hensyn til naboene.

**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.

Det er møteplikt for alle beboere på fellesdugnad. Hver blokk (8-manns bolig) har ansvar for sin blokk.

Styret har ansvar for å sette opp en plan for vedlikehold av fellesarealene, som å rydde søppel og div og om nødvendig plenklipping.

## **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:

4203/426/96/19:

Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

Grunndata:

13.09.2013 - Dokumentnr: 774808 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 19. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 1/32

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 22.08.2016. Ferdigattesten gjelder Prestekrageveien 2 A-H, 4 A-H, 6 A-H og 8 A-H, gnr. 426, bnr. 96 snr 1-32. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler. Privat vei.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Engene Terrasse, datert 16.06.2011. 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 eierseksjonssameie 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 bygningssakyndig 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 2 650 000

#### **Totalpris**

Kr 2 744 757

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 650 000,00 (Prisantydning)

17 187,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 667 187,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

66 670,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
67 670,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

77 570,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 734 857,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 744 757,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **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 avvikle 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](http://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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 2,25 % 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 100 000,00,- 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**

Stig Pedersen

### **Oppdragsansvarlig**

Mia Catherina Goggsbo  
Eiendomsmegler  
[mia.goggsbo@sormegleren.no](mailto:mia.goggsbo@sormegleren.no)  
Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen  
Eiendomsmegler  
[robin.jensen@sormegleren.no](mailto:robin.jensen@sormegleren.no)  
Tlf: 975 12 197

### **Ansvarlig megler**

Mia Catherina Goggsbo  
Eiendomsmegler  
[mia.goggsbo@sormegleren.no](mailto:mia.goggsbo@sormegleren.no)  
Tlf: 452 06 360

Sørmeqleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B  
4801 Arendal  
Tlf: 370 20 500  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

24.09.2024

---





Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys





Kjøkkenet er lyst og stilrent med integrerte hvitevarer







Pent flislagt bad/ vaskerom









Romslig hovedsoverom



Rikelig med skyvedørgarderobe



Soverom nr.2 - perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor





Romslig entre



Leiligheten ligger fint til i 1.etasje med trappefri adkomst



Overbygd inngangsparti, parkering like ved



Carport med sportsbod like ved inngangspartiet



Rolig og etablert med et godt bomiljø

# Nabolagsprofil

Prestekrageveien 4B - Nabolaget Nedenes - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Engene kirke Linje 100, N100, 101, N101	10 min 0.8 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	10 min 7.5 km
Stoa stasjon Linje R50	12 min 9 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	13 min 8.4 km
Norodden ferjekai Linje 191	14 min 9 km

## Skoler

Nedenes skole (1-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	6 min 3.3 km
Asdal skole (1-10 kl.) 493 elever, 23 klasser	8 min 5.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	13 min 11.2 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	16 min 10.2 km

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

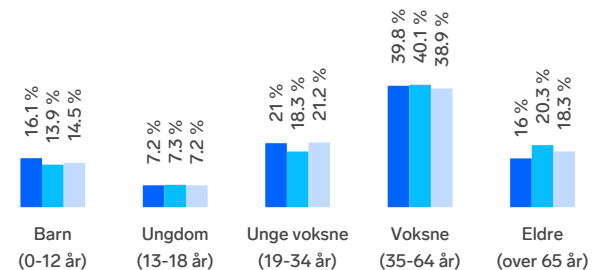
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedenes	2 481	1 120
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Engene barnehage (1-5 år) 51 barn	5 min 0.4 km
Nedenesåsen barnehage (1-5 år) 18 barn	5 min 2.9 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 3.3 km

## Dagligvare

Bunnpris Nedenes Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 2.1 km
Rema 1000 Nedenes PostNord	4 min 2.7 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 94/100

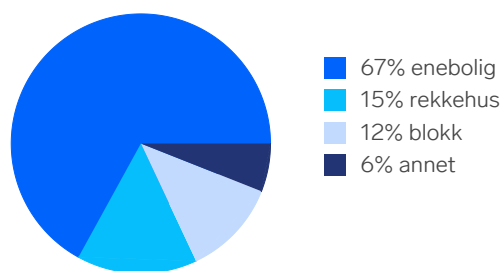
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Vestre Nedenes - Balløkke 18 min   
Ballspill 1.3 km
-  Nedenes barne- og ungdomsskole 4 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 2.4 km
-  SKY Fitness Fevik 5 min 
-  Friskis & Svettis Arendal 10 min 

## Boligmasse





«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

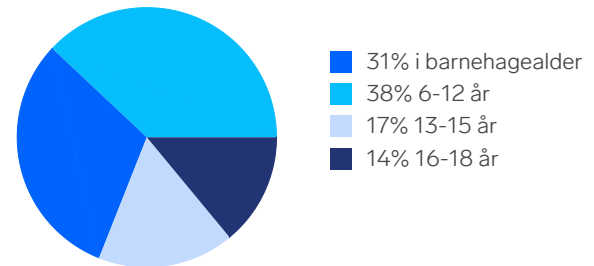
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Fevik Senter 5 min 
-  Apotek 1 Nedenes 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

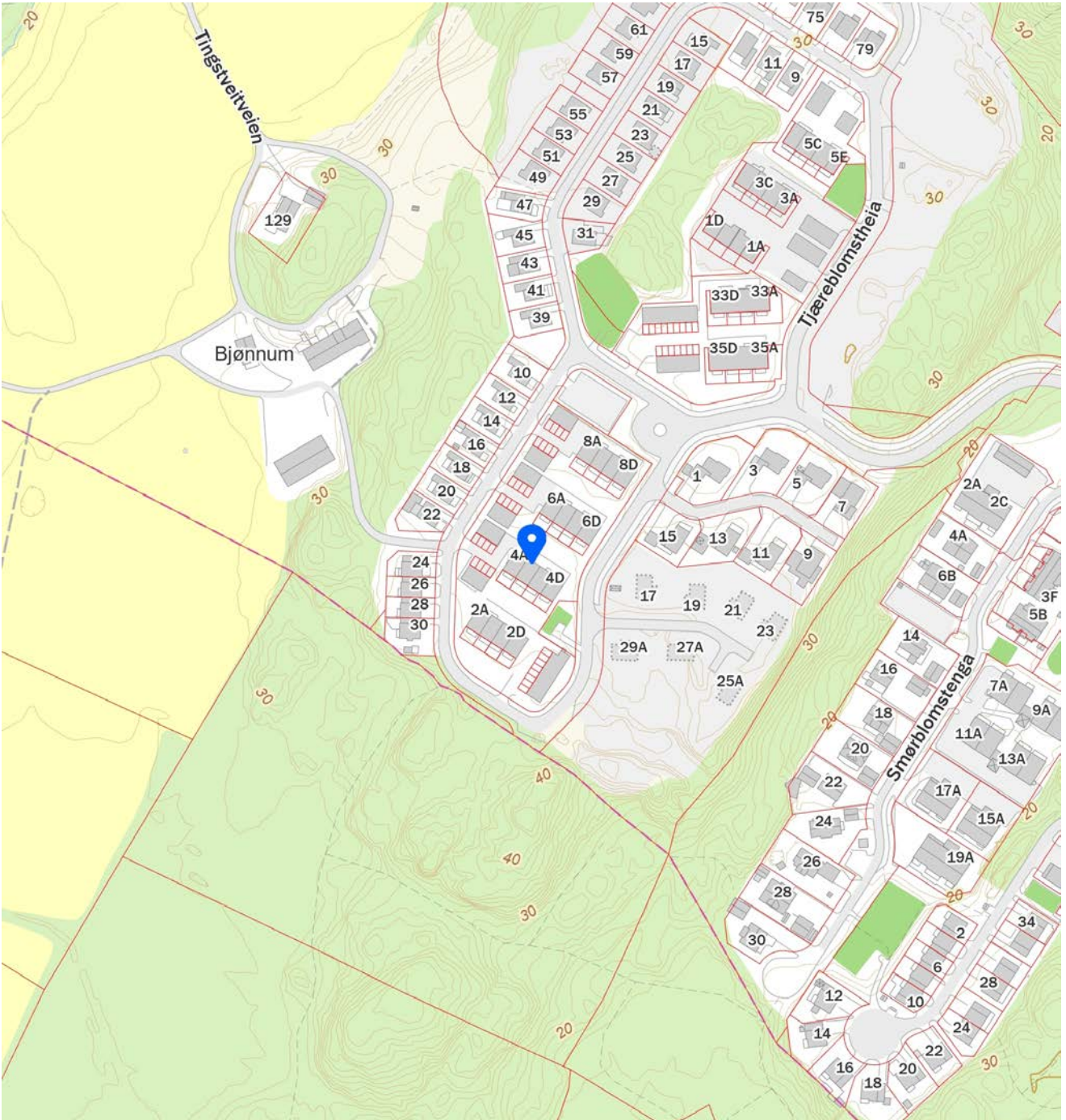
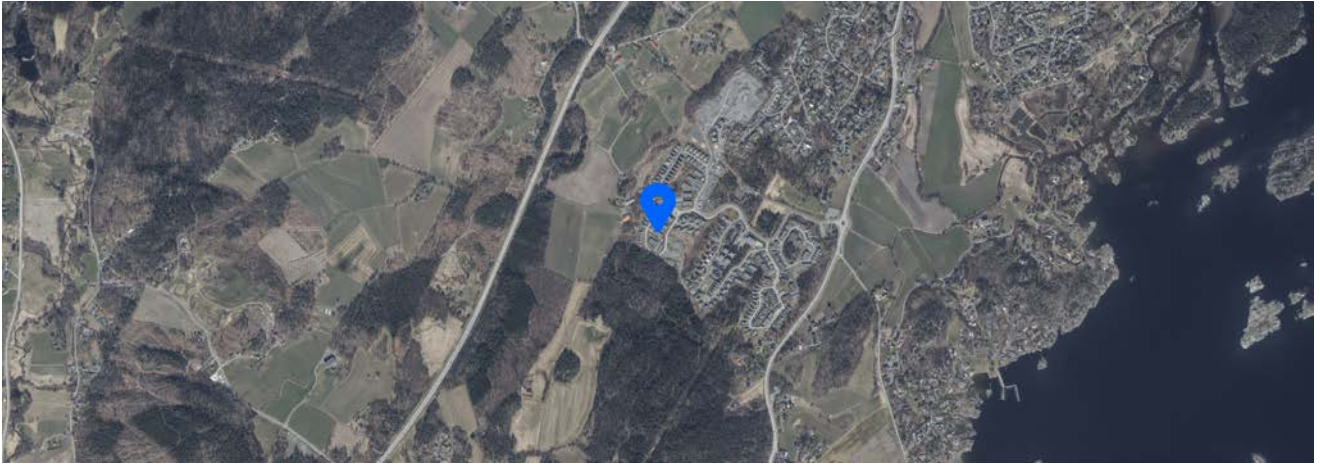
44%

-  Nedenes
-  Arendal
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%






# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Prestekrageveien 4 B, 4823 NEDENES

 ARENDAL kommune

 gnr. 426, bnr. 96, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 18.09.2024

Oppdragsnr.: 20249-1645

Referansenummer: NW1069

Autorisert foretak: His Bygg AS

Vår ref: Jens Christian  
Edvardsen/His  
bygg AS



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 takstrappportene 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.

## His Bygg AS

Org.nr 991059059

### Rapportansvarlig

*Jens Christian Edvardsen*

Jens Christian Edvardsen  
Uavhengig Takstingeniør  
jens@hisbygg.no  
901 96 262



# 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 fra 2015.

Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.

leiligheten fremstår normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

Visuell undersøkelse med enkle målinger viser ikke større avvik på befaringdagen.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

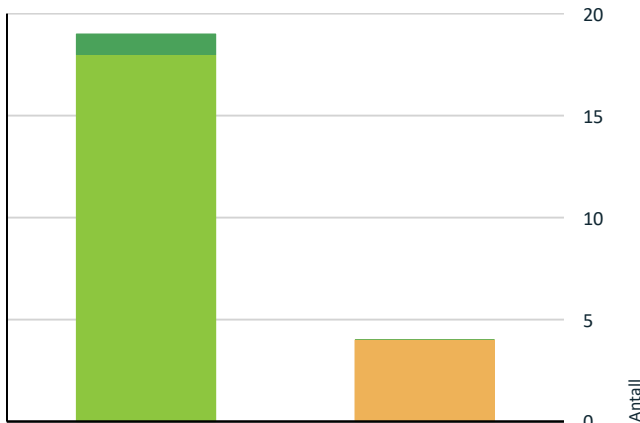
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# 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

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

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

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, ferdigattest med årstall 2016

**Standard**  
Normal standard alder tatt i betraktning

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikeholdt med påregnelig bruksslitasje og opphengsskader.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

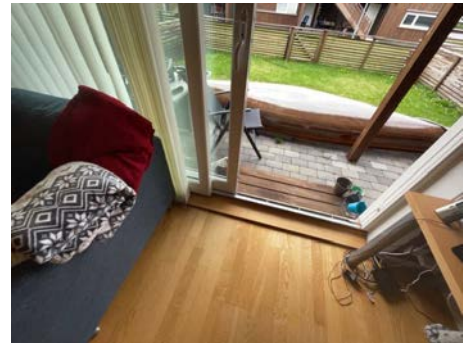
Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping



### TG 1 Dører

Enkel funksjonstest av dører viser ikke større avvik på befaringsdagen, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.



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

Terrasse utvendig med sement brostein  
Visuell befaring viser ikke større avvik på befaringsdagen.



### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

**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 kostnadsestimert ikke satt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater



# Tilstandsrapport

Det er utført visuell befarings av innvendige overflater.  
Visuell befarings er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.  
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.



## ! TG 2 Radon

Bygget skal utfra byggeår inneha radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

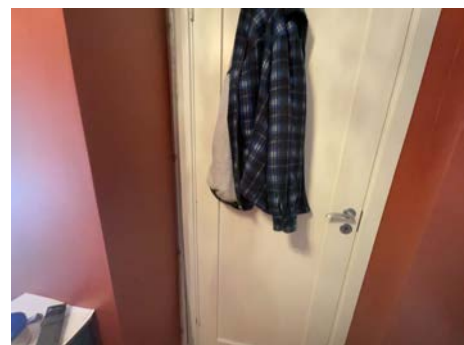
## ! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe med ildsted, visuell undersøkelse viser ikke større avvik på befaringsdagen.  
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.



## ! TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom, ingen dokumentasjon på utførelse fremlagt.



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

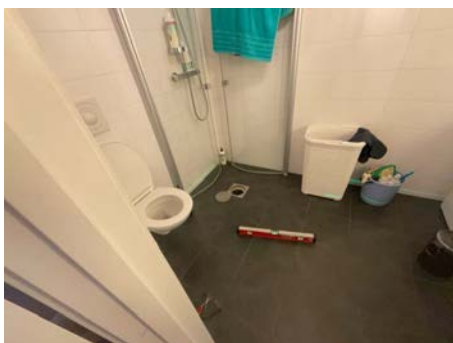
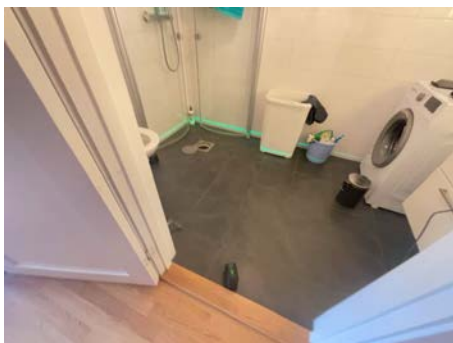
# Tilstandsrapport

Fliser på vegger.  
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.  
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.  
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

#### 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.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.  
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.

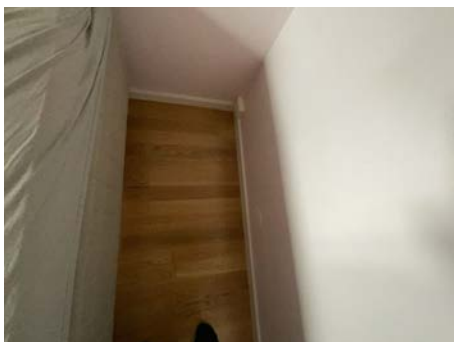


## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.  
Hullboring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.  
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.  
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap.  
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.  
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget.



#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.  
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.  
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

#### TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon, fungerende på befaringsdagen.  
Anbefales generelt utfra alder å utføre balansering av anlegget som service.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.  
**2015**

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

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?

**Ja**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

### Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.

Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)

## ! TG 0 Branntekniske forhold

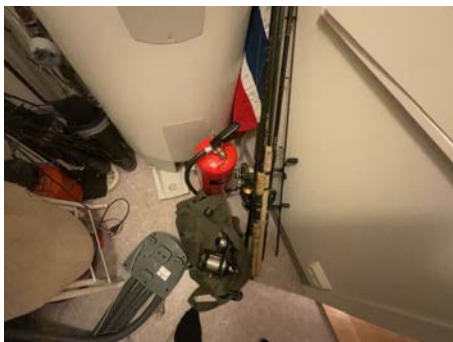
# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

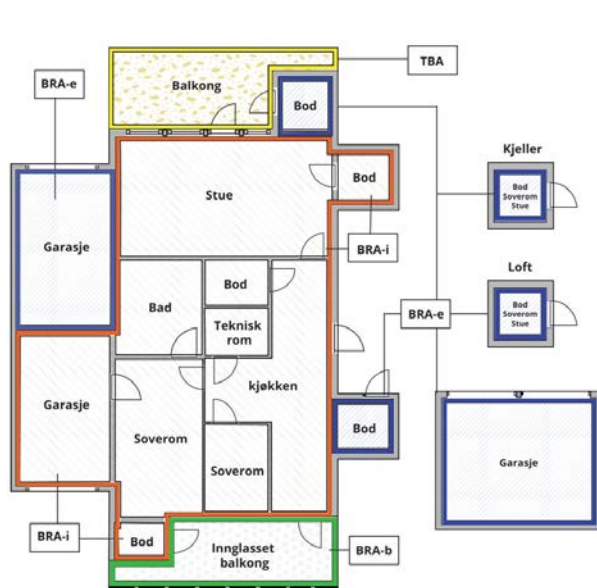
## Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62	5		67	12
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	2 soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Bod , Entré	Sportsbod	

### Kommentar

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør hva rommet defineres som. Trapp er medregnet i sin helhet for alle etasjer. Det er ikke foretatt kontroll om innredet rom er byggemeldt eller godkjent slik de benyttes idag. Det er ikke utført undersøkelse av lovligheten av TBA som er anlagt. Utført enkel måling av TBA og kan avvike fra faktiske mål, det er ikke foretatt målinger av gangveier etc.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	58	4

## Kommentar

Leilighet

Utvendig sportsbod i forbindelse med carport er ikke tatt med i totalarealet  
BRA S-rom: 5 m2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Stig Pedersen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	426	96		19	56.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Prestekrageveien 4 B

### Hjemmelshaver

Pedersen Stig

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 390 000	2022

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/NW1069>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Prestekrageveien 4B, 4823 NEDENES

30 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Prestekrageveien 4B

Postadresse

Prestekrageveien 4B

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?

Oktober 2022

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.

100%

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

Pedersen, Stig

## 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

## 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

## 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

## 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 94002617**

# Egenerklærings skjema

Name: Pedersen, Stig      Date: 2024-08-30

Identification:  Pedersen, Stig



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



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Pedersen, Stig

30/08-2024  
18:42:20

BANKID

# VEDTEKTER

## For

### Sameiet Prestekrageveien 2A - 8H, Nedenes

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

#### 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Prestekrageveien 2A - 8H, Nedenes.

#### 2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 426 bnr 96 i Arendal kommune ligger i sameie mellom de 32 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

#### 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

#### 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for

sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## **6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

## **7 Lovbestemt panterett**

De andre sameierne har lovbestemt 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 besluttet gjennomført, jf. esl. § 25.

## **8 Sameiermøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte 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.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 8.2 *Deltakere*

Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 8.3 *Ledelse og protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

### 8.4 *Stemmeberegning og flertallskrav*

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer 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 eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 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 felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

### 8.5 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

### 8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle styrets årsberetning
- 2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer som er på valg,
- 6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- 7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- 8) behandle forslag fra styret og
- 9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 9 Styret

### 9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### 9.2 Valg av styre

**Styret skal bestå av 3-4 medlemmer og 1-3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt blant styrets medlemmer.**

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

### 9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) 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 (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

#### *9.4 Ugildhet ved vedtak i styre*

Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

#### *9.5 Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

### **10 Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

### **11 Forretningsfører og funksjonærer**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

### **12 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

### **13 Mislighold**

#### *13.1 Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

#### *13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*

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 reglene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

## ORDENSREGLER FOR SAMEIET PRESTEKRAGEVEIEN 2 - 8

### §1

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

### §2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl. 22.00 på hverdager og etter kl. 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en uke i forveien. (det skal være ro etter kl.24.00). Raketter skal ikke sendes opp fra boligene.

### §3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl. 22.00 alle dager.

### §4

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skjer på oppmerkede plasser. Det er kun tillatt å parkere på gjesteparkering for biler, foran egen carport og oppmerket område for gjesteparkering. Området er ikke egnet for campingvogn, traktor, lastebil, bobiler eller større kjøretøyer. Gjesteparkering er kun tillatt parkering for inntil 24 timer av gangen. Beboerne plikter å informere gjestene om gjesteparkeringen

### §5

Banking og risting av tepper, matter, klær osv. må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaen. Da må de i 2 etg ha ett samarbeid med de under om hvor snøen blir kastet. Trappeoppgangene må være frie fra snø, her har 2 etg ansvar for dette.

### §6

Avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk. Matavfall pakkes godt inn i papirposen for mest mulig å unngå lukt og søl. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Juletrær og lignende må ikke kastes på eiendommen. Ingen søppel kastes på utsiden av dunkene.

### §7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel. Det skal holdes orden i carportene, feie ol.

### §8

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser. Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

### §9

Dur tillates, men det anmodes til å vise hensyn til naboene.

#### §10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda.

#### §11

Eier har ikke lov til å montere egne parabolantenner. Det er ikke tillatt med trampoline og hvitevarer på utsiden.

#### §12

Hver seksjon bestemmer selv over utseende på eget hageparti, rundt carportene og fellesområdet rundt leiligheter. Dersom det skal bygges platting eller gjerde må man informere styret først. Gjerder skal være i samsvar med gjerde på balkongene. Det vil si i treveranda, ikke statekitt eller messing er tillatt. Samme med busker. Hvis skillevegger skal settes opp nede må de være like.

Like solskjermingsopplegg oppe.

Det henstilles også til å ha like blomsterkasser på terrassen oppe.

#### § 13

Fremleie: Eier forplikter og informere styret om fremleie.

#### § 14

Det er møteplikt for alle beboere på fellesdugnad

Hver blokk (8-manns bolig) har ansvar for sin blokk.

Styret har ansvar for å sette opp en plan for vedlikehold av fellesarealene, som å rydde søppel og div og om nødvendig plenklipping.

#### § 15

Det oppfordres til enhetlig estetikk gjennomført gjennom hele sameiet.



## Budsjett

	Regnskap 30.11.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Inntekter felleskostnader	739 200	646 400	806 400	921 600
Andre driftsinntekter	14 013	125 540	12 000	15 000
Sum inntekter	753 213	771 940	818 400	936 600
<b>Drifts kostnader</b>				
Ljønnskostnader	57 050	33 089	40 655	64 616
Revisjonshonorar	8 135	8 250	8 800	9 400
i rskontigent boligbyggelag	9 600	9 600	9 600	12 160
Forretningsfjrrerhonorar bbl	59 820	56 172	59 821	63 410
Kabel-tv	189 353	201 325	212 000	195 000
Forsikring	74 145	72 742	81 000	97 468
Vedlikehold	114 487	465 071	245 524	322 000
Elektrisk energi	22 359	21 882	25 000	30 000
Andre driftskostnader	75 551	77 235	77 000	74 546
Sum driftskostnader	610 500	945 366	759 400	868 600
<b>Driftsresultat</b>	142 713	-173 426	59 000	68 000
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>				
Renteinntekter	67	1 115	1 000	4 000
Renter og avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n	0	74	0	72 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	67	1 041	1 000	-68 000
<b>i rsresultat</b>	142 780	-172 384	60 000	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	-172 384	0	0
Sum disponert	0	-172 384	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Wenche Madshaven  
Styreleder

Nils Langhelle  
Styremedlem

Kjetil d stebnj  
Styremedlem

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Prestekrageveien 2 - 8 torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbyggen, Vestregate 2.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder velges Berit Fjærbu

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær velges Berit Fjærbu

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Wenche Madshaven

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**

13 seksjonseiere møtte og 1 fullmakt 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 og revisjonsberetning

**Vedtak:**

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

#### **4. Budsjett 2024**

**Vedtak:**

Budsjettet vedtas.

#### **5. Godtgjørelse til styret**

**Vedtak:**

Styreleder honoreres med kr. 32.000,-  
Styremedlemmer inkludert vara honoreres med kr. 6.000,-  
(Nils Langhelle får kr. 5.000,- av honoraret som gavekort)

#### **6. Valg til styret**

##### **6.1 Valg av styreleder for to år**

**Vedtak:**

Som styreleder for to år velges: Kjetil Østebø

##### **6.2 Valg av et styremedlemmer for to år**

**Vedtak:**

Som styremedlem for ett år velges: Wenche Madshaven  
Som styremedlem for to år velges: Anne Øksenholt

##### **6.3 Valg av et varamedlemmer for ett år**

**Vedtak:**

Som varamedlem for ett år velges: Marit Susanne Johansen  
Som varamedlem for ett år velges: Morten S. Knudsen

## Protokoll for Sameiet Prestekrageveien 2 - 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Wenche Madshaven (sign.)	29.04.2024

**ARENDALE KOMMUNE**  
**Planbestemmelser**  
**for**  
**Detaljregulering Engene Terrasse**

**Arkivsak: 2010/4400**

**Arkivkode: 1403r3**

**Vedtatt i Arendal bystyre: 16.06.2011, sak 11184**

Plankartets utarbeidelsesdato: 30.06.2010, sist endret 25.05.2022

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **05.09.2011**, sak 2011/6906

Kort beskrivelse: Justere tomtegrenser i B11 og B19 og øke antall boliger i AB11 og AB19.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **07.06.2012**, sak 2011/6906

Kort beskrivelse: Justere områdeavgrensning, veitrase og tomtegrenser innenfor områdene B14 og B15. Forskyve område AB16 ca. 5 m mot nord. Senke høyden på vei oSV3 langs AB16 og AB17. Utvide og tilpasse avgrensningen av områdene f\_SP6 og f\_SP7.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **12.06.2012**, sak 2012/5270

Kort beskrivelse: Endring av utnyttelsesgraden i områdene AB14 og AB15 fra % BYA = 28 % TIL 30 %.

Mindre endring av kart, delegert myndighet: **10.06.2015**, sak 2013/8904

Kort beskrivelse: Endringer av boligbebyggelse og renovasjon.

Mindre endring, kommuneplanutvalget: **21.09.2016**, PS 16/139

Kort beskrivelse: Kommuneplanutvalget imøtekommer ikke anmodning om mindre endring, med hensikt å endre eierformen på regulerte lekeplasser og renovasjonsområder til offentlig formål. Bestemmelsene rettes i henhold til bystyrets vedtak 16.06.2011.

Mindre endring, vedtatt etter delegert myndighet: **06.12.2019**, sak 19/5190

Kort beskrivelse: Endring av eierform for renovasjonsområder f\_ARA1 og f\_ARA7 fra privat/felles til offentlig, omdisponere områdene AEA3 og ARA3 til grønnstruktur o\_GF5 og område ARA5 til grønnstruktur o\_GF6, omdisponere en sone rundt trafo-anlegg fra grønnstruktur til energianlegg.

Mindre endring, administrativt vedtak **23.04.2020**, sak 20/1252 (endring av planid. 09062017-3 Vestre Nedenes Panorama).

Kort beskrivelse: Justering av kryss mellom KV2 og SV4

Mindre endring, kommuneplanutvalget: **05.05.2021**, PS 21/46

Kort beskrivelse: omdisponering av områdene AB16 – AB17 fra blokkbebyggelse til eneboliger.

Mindre endring, administrativt vedtak **29.07.2021**, sak 21/1185

Kort beskrivelse: Justering av tomtegrenser på delområdene AB11 og AB13.

Mindre endring, vedtatt i kommuneplanutvalget **23.11.23**, PS 23/90 (plankart for *Engene Terrasse ABI – AB3*)

Kort beskrivelse: Omdisponering av områdene AB1 – AB3 fra blokkbebyggelse til 2 stk. 6-mannsboliger innenfor hvert område.

## 1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål i flg. plan- og bygningslovens § 12-5:

### Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1:

- boligbebyggelse	B9 - B13, B18 - B19, B21
- boligbebyggelse – frittliggende	AB14 – AB17
- boligbebyggelse – konsentrert	AB1 - AB4, AB20
- garasjeanlegg for boligbebyggelse	AG1-AG5
- energianlegg, trafo	o_AEA1, o_AEA4 – o_AEA5
- renovasjon	o_ARA1, f_ARA4, f_ARA6, o_ARA7, f_ARA8
- lekeplass	f_ALEK1, f_ALEK3 - f_ALEK4

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2:

- kjørevei	o_SV1 - o_SV5, f_SV7, a_SV8, f_SV9 - f_SV10
- fortau	o_SF1 – o_SF4
- gang/sykkelvei	o_GSG 1
- annen veigrunn - tekniske anlegg	-
- parkeringsplasser	f_SP1 – f_SP2, f_SP5 - f_SP7, f_P1, f_P4

### Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3:

- turvei	o_TV1 – o_TV2
- friområde	o_GF2 – o_GF7, f_GF8

### Landbruks-, natur- og friluftformål - § 12-5 nr. 5

- friluftformål a\_LNFF1

1.3 Følgende hensynssoner iflg. plan- og bygningslovens § 12-6 inngår:

#### Hensynssoner

- sikringssoner – frisikt	H140
- faresoner - høyspenningsanlegg, trafo	H370

1.4 Følgende bestemmelseområder i flg. plan- og bygningslovens § 12-7 inngår:

#### Bestemmelseområder

- krav om beplantning	#1 - #2
-----------------------	---------

## 2 FELLESBESTEMMELSER

### Detaljregulering

2.1 Utbygging kan gjennomføres direkte på grunnlag av reguleringsplanen. Illustrasjonsplan og 3D-modell som følger som vedlegg til reguleringsplanen, skal være retningsgivende for disponering av områdene - blant annet med hensyn til valg av hustyper og -plasseringer. Kravet gjelder ikke for bebyggelsen i områdene AB1 – AB3 og AB16 – AB17 (etter senere revisjoner).

### Forstøtningsmurer

2.2 Forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utforming i naturstein (eller overflate mot det fri i naturstein). Forstøtningsmurer kan plasseres i tomtegrense.

2.3 Byggeområder som grenser til friluftsområde a\_LNFF1 skal avgrenses mot friluftsområdet med forstøtningsmur. Utførelsen tilpasses terreng.

### **Energianlegg**

2.4 Areal for trafokiosker er vist på plankartet. Områdenes størrelse, utforming og plassering tilpasses ved detaljprosjektering. Område o\_AEA5 nyttes til utvidelse av tomt til trafoanlegget tilhørende Agder Energi Nett AS.

### **Renovasjon**

2.5 Arealer f\_ARA4 og f\_ARA6 kan nyttes til felles postkassestativ. Arealer o\_ARA1 og o\_ARA7 er offentlige og kan nyttes til nedgravde renovasjonsanlegg.

Tabellen under angir hvilke boliger fellesområdene er felles for:

<i>Arealer</i>	<i>Boliger i områdene</i>
f_ARA4	AB14, AB15
f_ARA6	AB20
f_ARA8	AB16 – AB17

### **Støy**

2.6 Ved utbygging skal det foretas beregninger av støy fra transformatoranlegget. Dersom beregnet støy nivå overskrider gjeldene grenseverdier må nødvendig tiltak gjennomføres.

### **Krav til bilparkering**

2.7 Hver boenhet må disponere minst det antall p-plasser som framgår av tabellen:

<i>Type bebyggelse</i>	<i>Områder</i>	<i>Krav pr. enhet</i>
Småhusbebyggelse	AB9 – AB19	2,0
Flermannsboliger	AB4, AB20	1,5
Flermannsboliger	AB1 – AB3	1,25

Følgende forutsetninger legges til grunn:

- For småhusbebyggelsen skal parkeringsplassene anlegges på egen tomt, i det fri eller i garasje/carport.
- For flermannsboligene skal det anlegges minst 1 plass på fellesområde eller i garasje/carport i tilknytning til bebyggelsen. Øvrige plasser pr. enhet kan anlegges på nærliggende felles parkeringsanlegg for flere delområder.
- For bebyggelsen i områdene AB1 – AB3 skal parkering etableres innenfor følgende områder:

<i>Område</i>	<i>Parkeringsplass</i>
AB1	f_SP1
AB2	f_SP2
AB3	f_P4

I områdene f\_SP1 - 2 og f\_P4 kan det etableres carporter som vist på illustrasjonsplanen til detaljreguleringen.

### **Krav til sykkelparkering**

2.8 Flermannsboliger må ha tilfredsstillende opplegg for sykkelparkering. I områdene AB1 – AB3 skal antall plasser utgjøre minst 2 pr. leilighet. Plassene skal være overbygd.

### **Minste utomhusareal (MUA)**

2.9 Hver boenhet skal disponere minimum 50 m<sup>2</sup> areal for uteopphold. Terrasser/balkonger og tilrettelagt del av fellesområde eller tilstøtende friområde medregnes i MUA.

### **Tilgjengelighet**

2.10 Innenfor hvert av parkeringsanleggene for besøkende skal minst 1 plass være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

I felles parkeringsanlegg for bebyggelse med mer enn 4 boenheter skal minst 1 plass være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

I bebyggelse med mer enn 8 boenheter skal minst 5 % av p-plassene være tilrettelagt for bevegelseshemmede og alle leilighetene være tilgjengelig for bevegelseshemmede fra biloppstillingsplass.

Plasser for bevegelseshemmede skal være tydelig merket og ligge så nær bygningens hovedinngang som mulig.

Avkjørsler fra offentlig vei fram til boligens inngang skal ha maks stigning 8 %.

2.11 Lekeområder og fellesanlegg skal så langt det er mulig uten for store terrenginngrep, tilrettelegges for bevegelseshemmede.

### **Driftsavkjørsler**

2.12 Avkjørsler og traktorsleper for skogbruksdrift kan etableres som vist på plankartet.

### **Brannvann**

2.13 Brannvannforsyning skal dimensjoneres for minst 20 l/sek for småhusbebyggelse og minst 50 l/sek for annen bebyggelse. Som småhusbebyggelse regnes frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil 3 målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 70.

## **3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **Grad av utnyttning**

3.1 Grad av utnyttning er angitt på plankartet i %-BYA. Utnyttelsen beregnes for hele delområdet sett under ett.

Følgende arealer medregnes ikke i grad av utnyttning:

- Parkering med tilhørende manøvreringsareal i det fri – til sammen 18 m<sup>2</sup> pr. plass.
- Balkonger/terrasser og svalganger med minst 1 åpen side.

### **Bebyggelsens plassering**

3.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

3.3 Frittliggende bygninger i en etasje med grunnflate under 50 m<sup>2</sup> kan plasseres inn til 1,0 meter fra nabogrense og inn til 2,0 meter fra bolighuset. Garasje som vender med åpningen mot vei, må

plasseres minst 5,0 meter fra tomtegrense/formålsgrense mot vei.



### **Bebyggelsens høyder**

3.4 I områdene AB1 – AB3 og AB16 – AB17 er maks gesims- og mønehøyde angitt på plankartet.

3.5 For øvrige områder gjelder plan- og bygningslovens generelle krav.

3.6 Garasje/carport og andre uthusbygninger kan ikke være høyere enn 3,8 meter målt fra innvendig gulv til øverste del av takkonstruksjon. Garasje/carport med takterrasse kan ha tett rekkverk opp til 4,5 m målt fra innvendig gulv. Levegg/ pergola over tillatt høyde for rekkverk må være i gjennomsiktig materiale/utførelse.

### **Utforming av bygninger**

3.7 Bygninger i samme delområde/bygningsgruppe skal tilpasses hverandre og ha et enhetlig arkitektonisk fasadeuttrykk.

### **Terrengtilpassing**

3.8 Småhusbebyggelsen kan oppføres i inn til 2 etasjer over terreng. Bebyggelse i skrått terreng skal ha underetasje-/overetasje. Med skrått terreng menes at naturlig terrenget faller mer enn 1,5 meter i husets bredde.

Forstøtningsmurer er vist som illustrasjon langs formåls grensen i områdene AB1 – AB3 på plankartet til detaljregulering for *Engene Terrasse AB1 – AB3*. Hvor mursymbol er vist kan forstøtningsmurer oppføres med inntil 2,0 m høyde mot grønnstrukturområde o\_GF2.

### **Boligbebyggelse (AB9 - AB13, AB18 - AB19, B21)**

3.9 I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger og eneboliger i rekke-/kjede.

### **Boligbebyggelse - frittliggende (AB14 - AB17)**

3.10 I områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg.

### **Boligbebyggelse - konsentrert (AB1 - AB3)**

3.11 I områdene kan oppføres flermannsboliger med tilhørende anlegg, med inntil 12 boenheter innenfor hvert område.

Boligene i områdene AB1 – AB3 skal ha renovasjon i godkjent nedgravd anlegg i område o\_ARA1.

### **Boligbebyggelse - konsentrert (AB4, AB20)**

3.12 I områdene kan det oppføres flermannsboliger med inntil 8 boenheter i hver bygning.

### **Garasjeanlegg for boligbebyggelse (AG1 - AG5)**

3.13 Områdene nyttes til garasjer/carporter og parkering for tilliggende boligbebyggelse. Garasjer og carporter oppføres i 1 etasje.

### **Lekeområder**

3.14 Lekeområdene skal opparbeides i takt med utbyggingen av området. Tabellen viser hvilke byggeområder de forskjellige lekeområdene tilhører i forhold til krav om ferdigstillelse, jfr. punkt 8.1:

<i>Lekeområde</i>	<i>Boliger i områdene</i>
f_ALEK1	AB1 - AB3, del av AB4, AB9 – AB10
f_ALEK3	Del av AB4, AB11 - AB13, AB18
f_ALEK4	AB14 - AB17, AB19 - AB20

Kommunen kan godkjenne en annen inndeling/tilhørighet dersom den anleggsmessige gjennomføringen av området gjør det nødvendig eller hensiktsmessig.

3.15 Lekeområdene skal opparbeides og utstyres i tråd med kommunale retningslinjer/krav.

#### **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

##### **Offentlige veianlegg**

4.1 Veianleggene o\_SV1 - o\_SV5 med tilhørende fortau, gang-/sykkelveier og side areal skal overtas av kommunen til drift og vedlikehold når anleggene er ferdig opparbeidet og godkjent. Nærmere vilkår for overtakelse fastsettes i utbyggingsavtale.

4.2 Veianleggene skal gjennomføres i samsvar med godkjente tekniske planer.

##### **Private veianlegg**

4.3 Vei f\_SV7 er felles for boligene i områdene AB14 - AB15. Veiene holdes ved like av beboerne i fellesskap. Anleggene skal ha tilsvarende standard som offentlig veinett.

Vei f\_SV9 er felles for boligene i område AB16. Vei f\_SV10 er felles for boligene i område AB17. Avkjørsler er vist med pilsymbol. Eksakt plassering tilpasses disponering av tomten.

Tilstøtende tomter kan i nødvendig grad nyttes til snøopplag og anleggsområde i forbindelse med drift og vedlikehold.

4.4 Vei a\_SV8 nyttes til privat atkomst til eiendommen gnr. 426, bnr. 4. Veien ut til plangrensen kan nyttes av allmennheten som forbindelse til tursti gjennom område LNFF2.

##### **Private parkeringsanlegg**

4.5 Felles parkeringsplasser er felles for følgende områder/boliger:

f_SP1	AB1
f_SP2	AB2
f_P1	Alle
f_P4	AB3
f_SP5	AB4, AB20

4.6 Parkeringsplasser skal ha tilsvarende standard som offentlig veinett.

#### **5 GRØNNSTRUKTUR**

5.1 Områdene nyttes til lek, sport og rekreasjon. Områdene overskjøtes til kommunen i samsvar med vilkårene i utbyggingsavtale.

5.2 Tynningshogst og skjøtsel er tillatt i forbindelse med anlegg av turstier/løyper, tilrettelegging for bruk av friområdene i tråd med formålet og for å skaffe rimelig grad av sol og utsikt for bebyggelsen.

5.3 Friområder i tilknytning til blokkbebyggelsen kan tilrettelegges for uteopphold for beboerne.

5.4 Friområdene kan i nødvendig utstrekning nyttes midlertidig til anleggsområde, rigg, lagerplass mv. i forbindelse med utbygging. Områdene skal tilbakeføres/istandsettes umiddelbart når anlegget er gjennomført.

5.5 f\_GF8 er felles for alle boligene innenfor områdene AB16 og AB17. I området skal det etableres en gruset sti med bredde minst 1,5 m. Stien skal ikke ha større stigning enn 1:6.

5.6 Turvei o\_TV2 opparbeides med fast grusdekke i min. 2,0 meter bredde. Turveien kan nyttes til landbrukskjøretøyer for drift av eiendommen gnr. 426/bnr. 10.

5.7 I område o\_GF2 kan terrenget fylles opp mot område AB3 som illustrert med koter på plankartet (for Engene Terrasse AB1 – AB3).

## **6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

6.1 Områdene a\_LNFF1 og a\_LNFF2 nyttes som buffersone mellom bebyggelsen og Landbruksarealene utenfor planområdet. Tynningshogst kan bare foretas etter avtale med grunneier.

## **7 HENSYNSSONER OG BESTEMMELSEOMRÅDER**

### **Sikringsone – frisikt**

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

### **Faresone - høyspenningsanlegg**

7.2 Transformatorbygg med tilhørende sikringsone avsettes som hensynssone - faresone.

### **Bestemmelseområder**

1.1 Innenfor bestemmelseområdene #1 - #2 skal det etableres beplantning med tette busker med høyde mellom 0,75 og 1,5 m ferdig utvokst.

## **8 REKKEFØLGEKRAV**

8.1 Utomhusarealer og lekeplasser skal være opparbeidet og ferdigstilt før tilstøtende boliger tas i bruk. Jfr. punkt 2.9.

8.2 Ballslette (ball-lek) innenfor nærmiljøanlegg f\_NA1 i reguleringsplan for Vestre Nedenes Panorama, skal være anlagt før det gis brukstillatelse til mer enn 100 boliger innenfor planområdet.

8.3 Atkomst og parkering i tråd med kravene i punkt 2.7 må være opparbeidet før tilhørende boliger tas i bruk.

8.4 Snuplass for buss og buss-stopp som vist på planen, skal være etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boliger innenfor planområdet.

8.5 Siktsoner etableres samtidig med veianleggene.

8.6 Høyspentlinjen gjennom området må være lagt i jordkabel før det kan oppføres bebyggelse nærmere enn 10 meter til hver side av linjen målt fra senter.

8.7 Sti i område f\_GF8 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse på tilstøtende tomter.

8.8 Beplantning innenfor bestemmelsesområdene #1 – 2 skal være utført før første bolig i tilhørende område tas i bruk.

8.9 Turvei o\_TV2 skal være ferdig opparbeidet før første bolig i områdene AB1 – AB3 tas i bruk.

8.10 Nedgravd renovasjonsanlegg i område o\_ARA1 skal være etablert før første bolig i områdene AB1 – AB3 tas i bruk.

Arendal, 16.06.2011  
RoyVindvik  
Saksbehandler

Løpenummer for forretning: 601492117  
 Vedlegg: Ja

## Melding til tinglysing

 Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

### Rekvirent av tinglysing

 Organisasjonsnr 940493021  
 Navn ARENDAL KOMMUNE

Adresse Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

### Rekvirent(er) av forretning

 Fødselsdato/Orignr 220849  
 Navn BJØNNUM GAUT

 Bruksenhet  
 Adresse TINGSTVEITVEIEN 129, 4823 NEDENES

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

 Knr 0906  
 Gnr 426  
 Bnr 96

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	426	96	0	1	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	2	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	3	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	4	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	5	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	6	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	7	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	8	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	9	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	10	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	11	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	12	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	13	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	14	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	15	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	16	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	17	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	18	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	19	1/32	Boligseksjon	Ja	Ja


 Doknr: 774808 Tinglyst: 13.09.2013  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Oppmålt G: Matrikkelen*

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	426	96	0	20	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	21	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	22	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	23	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	24	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	25	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	26	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	27	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	28	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	29	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	30	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	31	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja
0906	426	96	0	32	1 / 32	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Ret.nr 0050

Jnr. 273/13

PE8/96

 Returneres til:  
 Arendal kommune  
 Postboks 780 Stoa  
 4809 Arendal

 Fødselsnr./Org.nr:  
 940493021  
 Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen							
Kommunenr	Kommunens navn			Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	Arendal			426	96		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Idell andel <sup>3)</sup>
220845	Gaut Bjønnum	



0 2 1 N F / 117483

Geomatikk

2013/2045-1 SØK

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	1	BG	13	B	1	BG	25	B	1	BG	37			49
2	B	1	BG	14	B	1	BG	26	B	1	BG	38			50
3	B	1	BG	15	B	1	BG	27	B	1	BG	39			51
4	B	1	BG	16	B	1	BG	28	B	1	BG	40			52
5	B	1	BG	17	B	1	BG	29	B	1	BG	41			53
6	B	1	BG	18	B	1	BG	30	B	1	BG	42			54
7	B	1	BG	19	B	1	BG	31	B	1	BG	43			55
8	B	1	BG	20	B	1	BG	32	B	1	BG	44			56
9	B	1	BG	21	B	1	BG	33				45			57
10	B	1	BG	22	B	1	BG	34				46			58
11	B	1	BG	23	B	1	BG	35				47			59
12	B	1	BG	24	B	1	BG	36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 32 = nevner: 32


4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
1/3-2013	Gaut Bjønnum

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetsets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Arendal, 1/3-2013	Saul Bjønnum	



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>9)</sup>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
426	96			Arendal kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Arendal 4/9-13		 ARENDAL KOMMUNE geodata Ole Egil Andreasen		

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

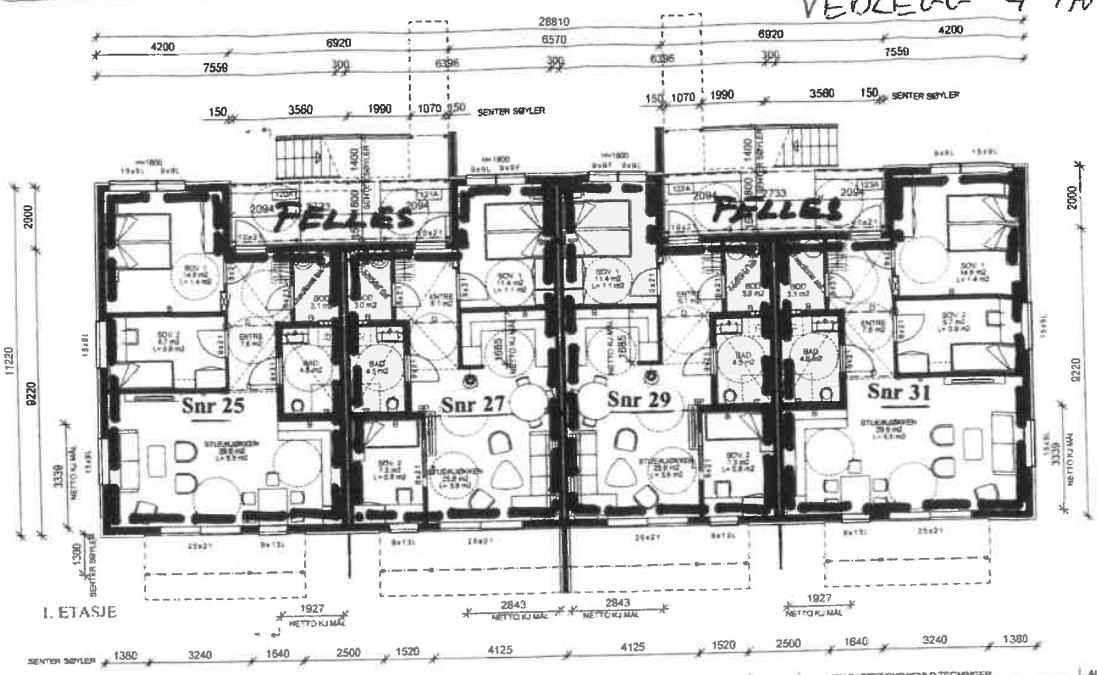
Dato	Partenes underskrift
1/3-2013	Scout Bjønnum







VEDLEGG 4 AV 12

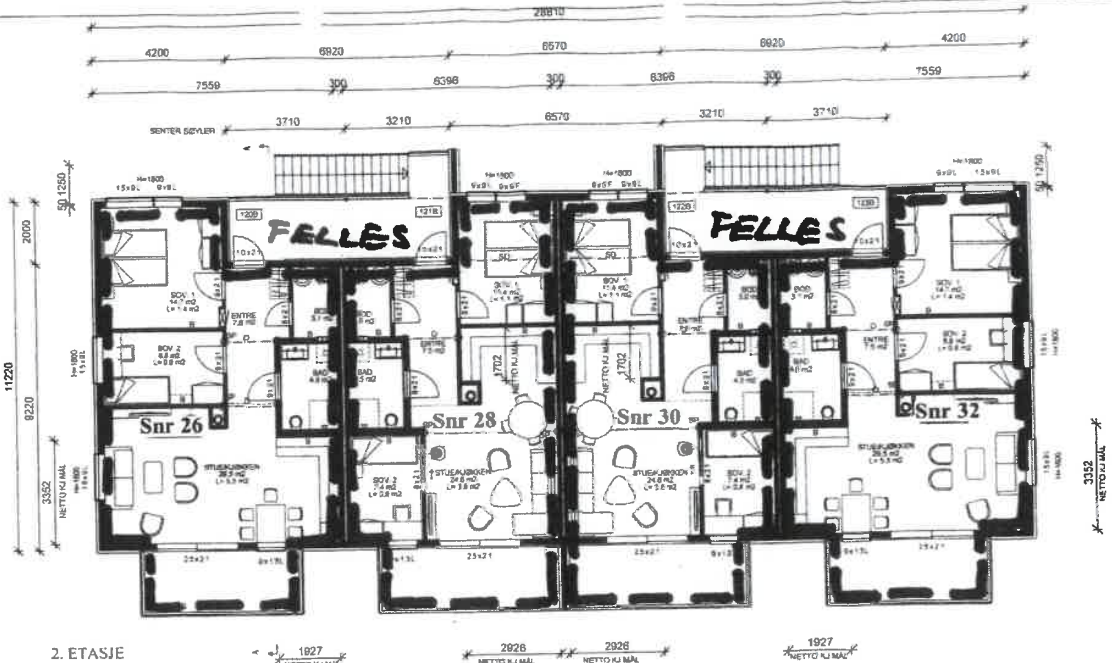


	Leilighet stor		Leilighet liten	
	BRA-bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet
1. ETO	300,3 m <sup>2</sup>	72,0 m <sup>2</sup>	66,2 m <sup>2</sup>	62,1 m <sup>2</sup>
2. ETO	289,6 m <sup>2</sup>	73,8 m <sup>2</sup>	67,6 m <sup>2</sup>	62,1 m <sup>2</sup>
	595,1 m <sup>2</sup>			
BTA	388,3 m <sup>2</sup>			

SD = SYNLIG DRAGER  
D = SKJULT DRAGER  
B = BAREVEGG  
L = NETTO LYSAREAL  
F = FAST KÅPPE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDE TILPASSET BYGGEMELDINGSTEGNINGER	ALX	09.08.11
REV	BEREDELSE	SKL	SPD
TILDRAGER	BLOCK WATNE AS	BLK	1 100
PROSJEKT	AR30-nr 120-123, ENGENE PLATÅ, ARENDAL	DRUG	29.03
TEGNER	PLAN 1. ETG.	ADRESSE	PROSJEKTORENE B W.P.
		KOMPLETT	
		PROSJEKT	6235-AB20_123
		ANSØRER	BLOCK WATNE PROSJEKTER
			PB 1917 2064 0129 OSLO
			TLF 22048000 FAX 22048000

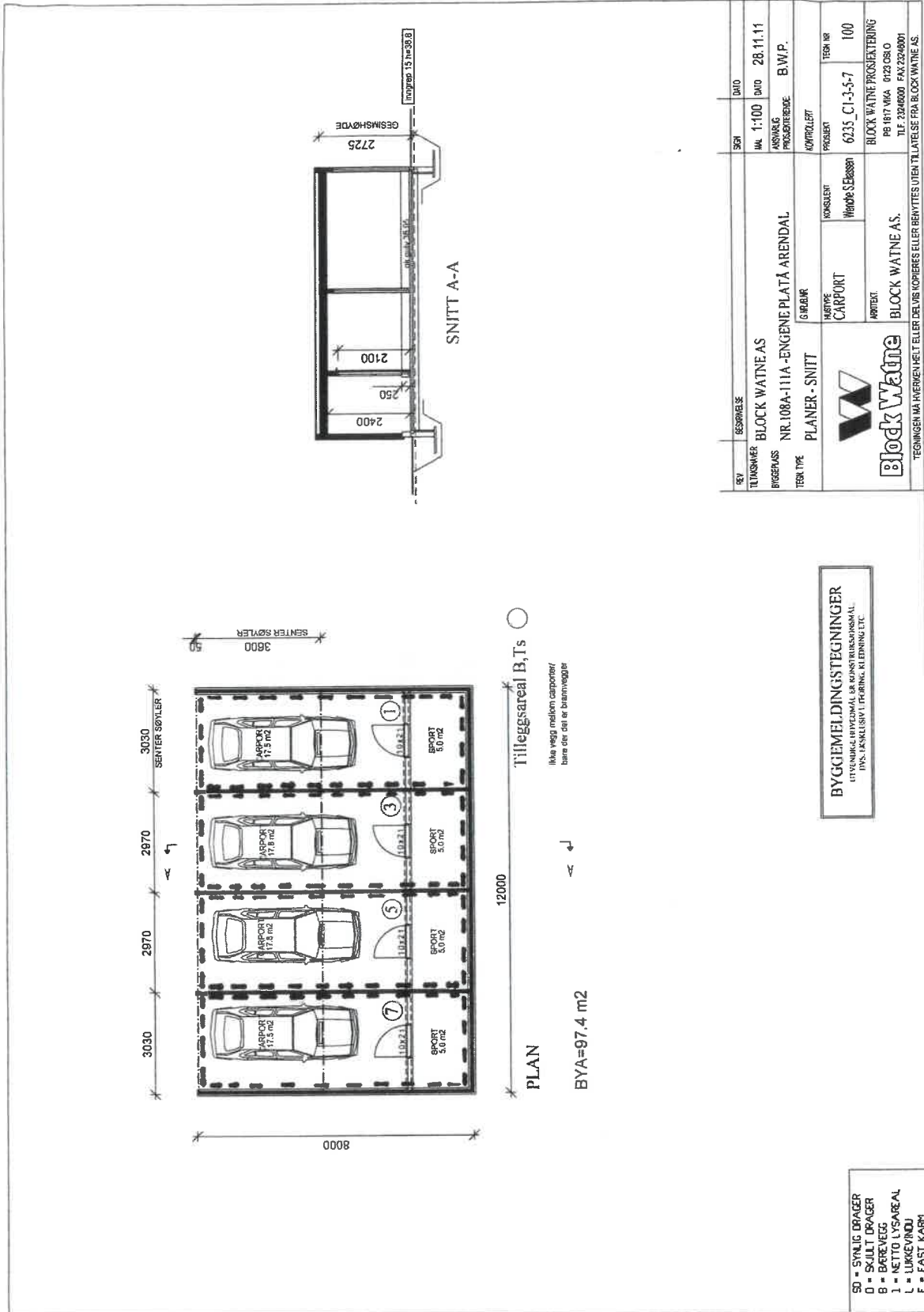


SD = SYNLIG DRAGER  
D = SKJULT DRAGER  
B = BAREVEGG  
L = NETTO LYSAREAL

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDE TILPASSET BYGGEMELDINGSTEGNINGER	ALX	01
REV	BEREDELSE	SKL	SPD
TILDRAGER	BLOCK WATNE AS	BLK	1 100
PROSJEKT	AR30-nr 120-123 ENGENE PLATÅ, ARENDAL	DRUG	2
TEGNER	PLAN 2. ETG.	ADRESSE	PROSJEKTORENE B W.P.
		KOMPLETT	
		PROSJEKT	6235-AB20_123
		ANSØRER	BLOCK WATNE PROSJEKTER
			PB 1917 2064 0129 OSLO

VEOLEGG 5 AV 12



BY	ESPERVISE	SGR	DRØ
TILSHYER	BLOCK WATNE AS	MA	1:100 DRØ 28.11.11
BIGGEPLASS	NR.108A-111A - ENGENE PLATA ARENDAL	ANSVARG	PROSJEKTERING B.W.P.
TEK. TYPE	PLANER - SNITT	KONTROLERT	
		PROSJEKT	TEK. NR
		KONSULENT	6235 C1-3-7 100
		Metode/Seisshen	BLOCK WATNE PROSJEKTERING
		ARTIKKEL	PE 1817 VMA 0123 OSLO
		BLOK WATNE AS	T.F. 23246000 FAX 23246001
			TEKNINGEN MÅ PÅSENEHJELP ELLER DE LØSE KOPIERES ELLER BEVYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOK WATNE AS.

**BYGGMELDINGS-TEGNINGER**  
 UTVEKSLINGSPÅSØKTE KONSTRUKSjonsMAL  
 (VVS, ASKULSIV, LUKKING, KLENNING ETC.)

- SD = SYNLIG DRAGER
- D = SKJULT DRAGER
- B = BAREVEGG
- L = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARM

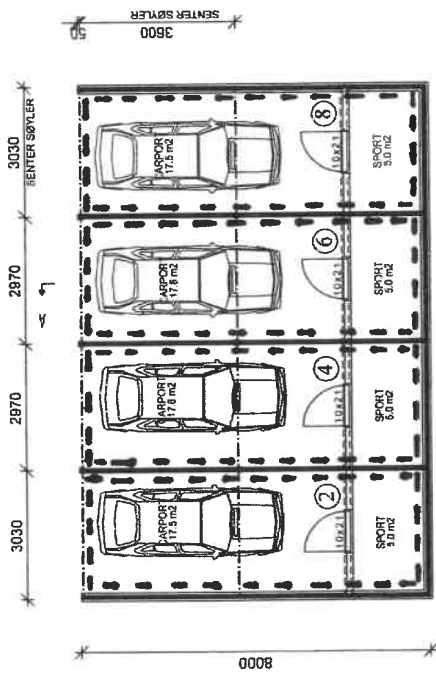
Tilleggsareal B, Ts

Ikke veig mellom camponer/ bura der det er brannvegger

PLAN

BYA=97.4 m2

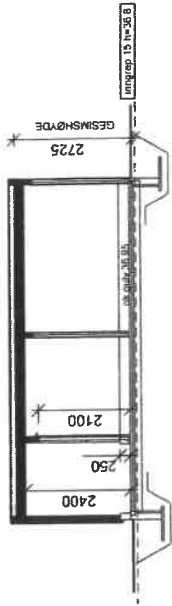
VEDLEGG 6 AV 12



Tilleggsareal B.Ts

PLAN

BYA=97,4 m<sup>2</sup>



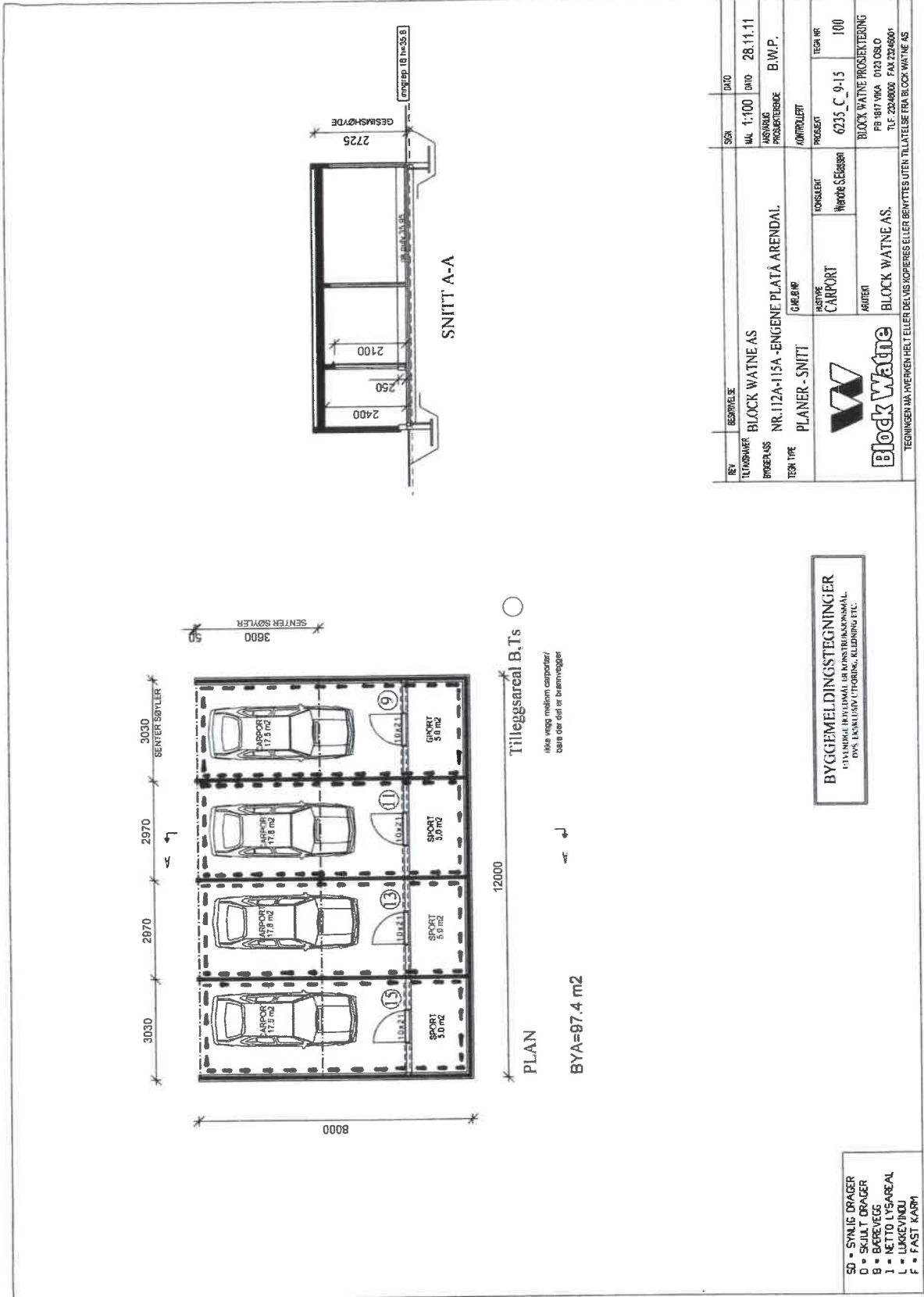
SNITT A-A

PROJ. BEBRINGELSE	SEK. DATO	VAL. DATO	
TEK. NUMMER BLOCK WATNE AS	VAL. 1:100	DATO 25.11.11	
PROSJEKT NR. 108B-111B-ENGENE PLATA ARENDAL	ANSVARLIG PROSJEKTERER	B.W.P.	
TEGN. TYPE PLANER - SNITT	KONTROLLETT		
<p>TEGNINGEN HAR INNEBENNINGHET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS</p>	PROSJEKT	TEGN. NR.	
	ANSV. ARKITEKT CARFURT	6235_C_2-4-6-8	100
	ANSV. INGENIØR Wencke S. Eksson	BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
	ANSV. ARKITEKT BLOCK WATNE AS.	PB 1817 VÅKA 0123 OSLO	
		TLF 232 48 000 FAX 232 48 001	

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**  
 TILSYNSKONTORET FOR KONSERVIERINGSPERSONAL  
 DVS. EKSKLUSTV. UTLEIRING, KLEDDING, ETC.

- SD = SYNLIG DRAGER
- O = SKJULT DRAGER
- B = BAREVEGS
- L = NETTO LYSAREAL
- L = LUKKEVINDU
- F = FAST KARM

VEDLEGG 7 AV 12



PROSJEKT	DATE	NO
BLOCK WATNE AS	1:100	28.11.11
NR.112A-115A - ENGENE PLATA ARENDAL	ANSVARLIG	B.W.P.
PLANER - SNITT	PROSJEKTERENDE	
GRUBER	ADMINISTRERT	
INNSIDE	KONSULENT	TEGN NR
CARPORT	Woods Selskassen	6235_C_9-15
ARBEID	TEKNIKER	100
BLOCK WATNE AS	PROSJEKTERING	PER 1817 VIKA 0123 OSLO
TEKNIKER	TEKNIKER	T.L.F. 22048000 FAX 22046901

**BYGGEMELDINGSTEGNINGER**  
 UTVIKLING, BEREDNING, TILBEHOV, ANSVAL, TIPS, TILBUD, TILBUDSUTVALG, KLARING, ETC.

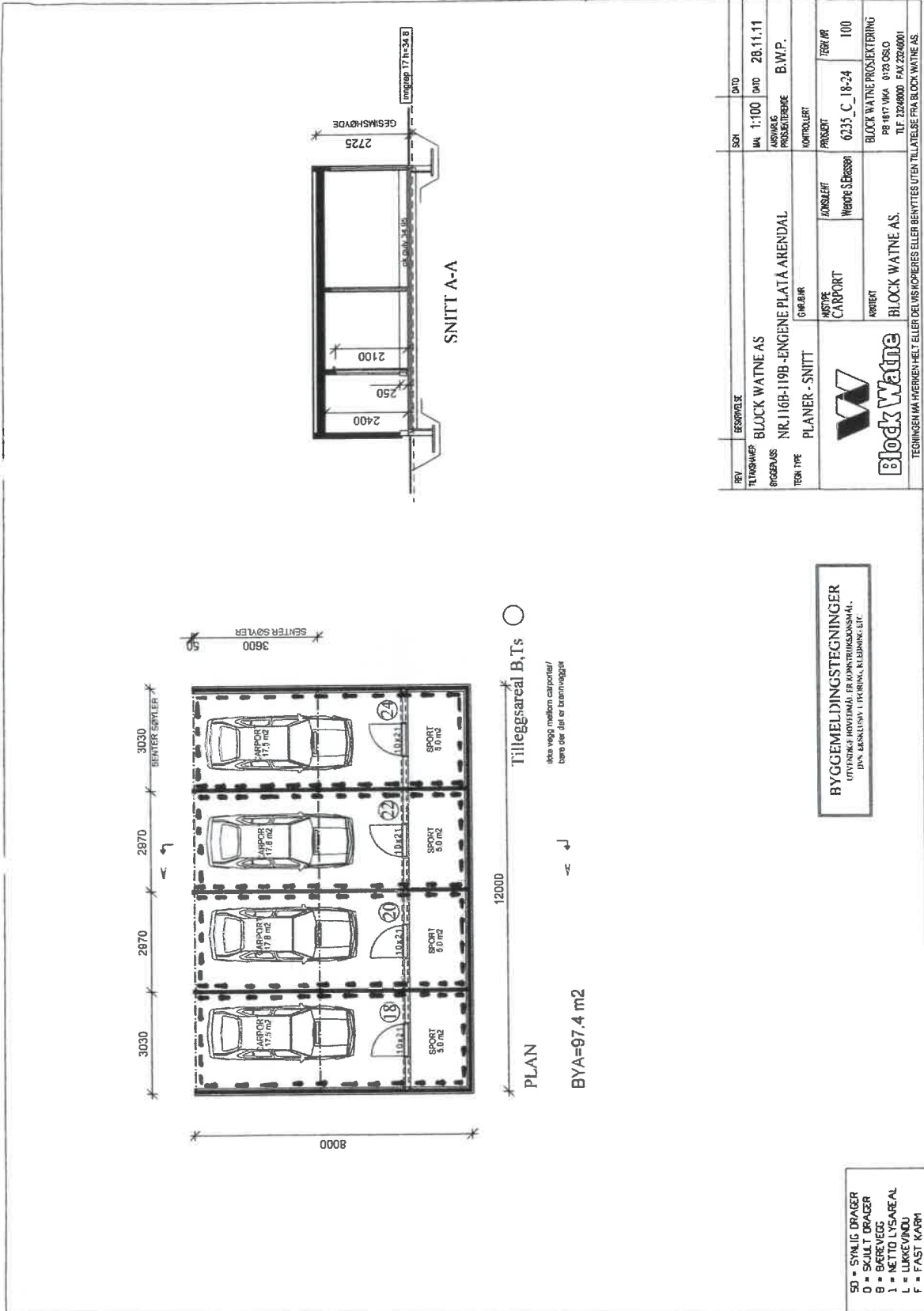
SD = SYNIG DRAGER  
 D = SKJULT DRAGER  
 B = BÆREVEGG  
 J = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINJUL  
 F = FAST KARM







VEDLEGG 10 AV 12

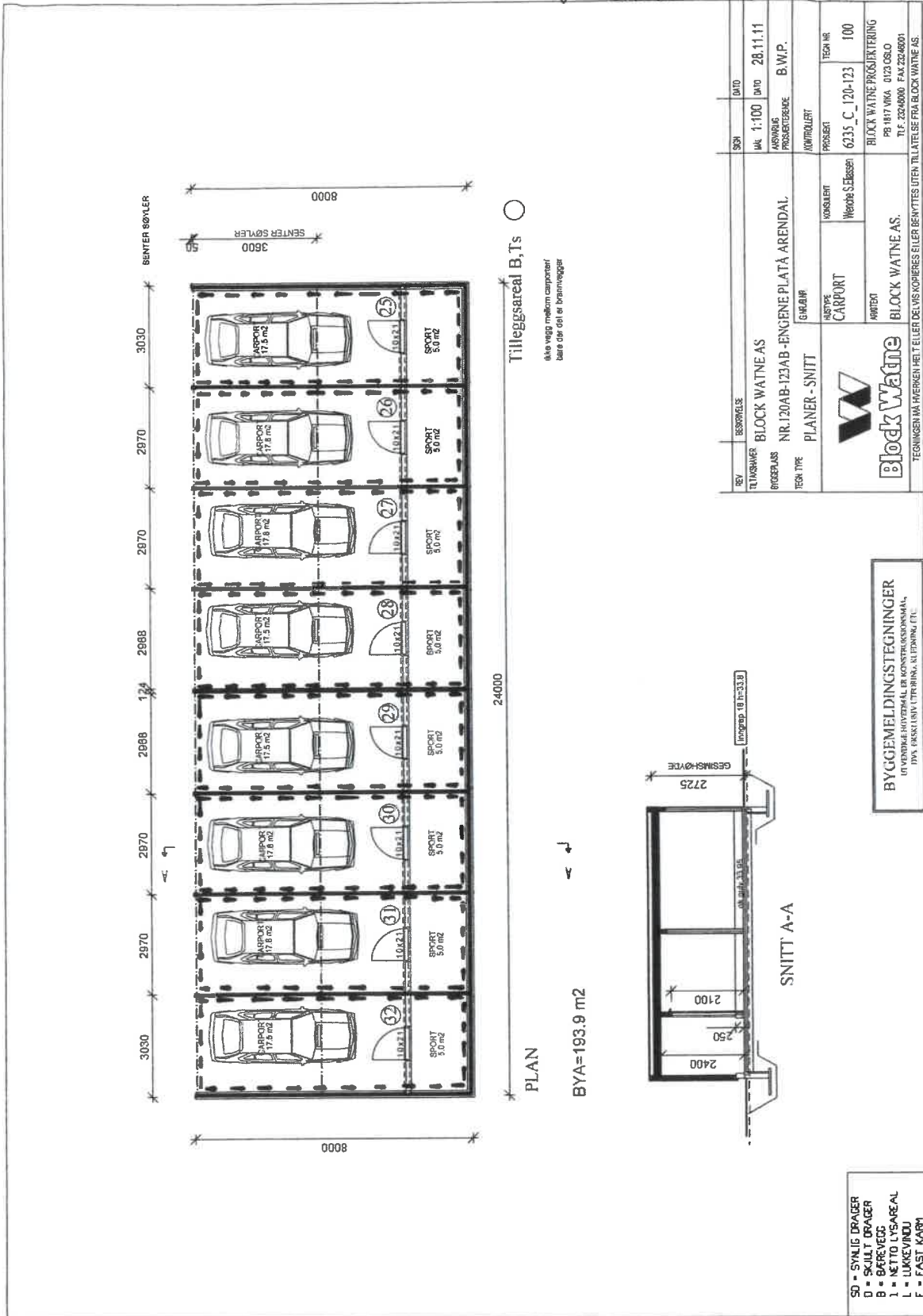


**BYGEMELDINGSTEGNINGER**  
 UTVENNING, HOVEDMÅLER, KONSTRUKSJONSMÅL,  
 D.V.S. BESKILLING, TILRORING, KLINGNING, ETC.

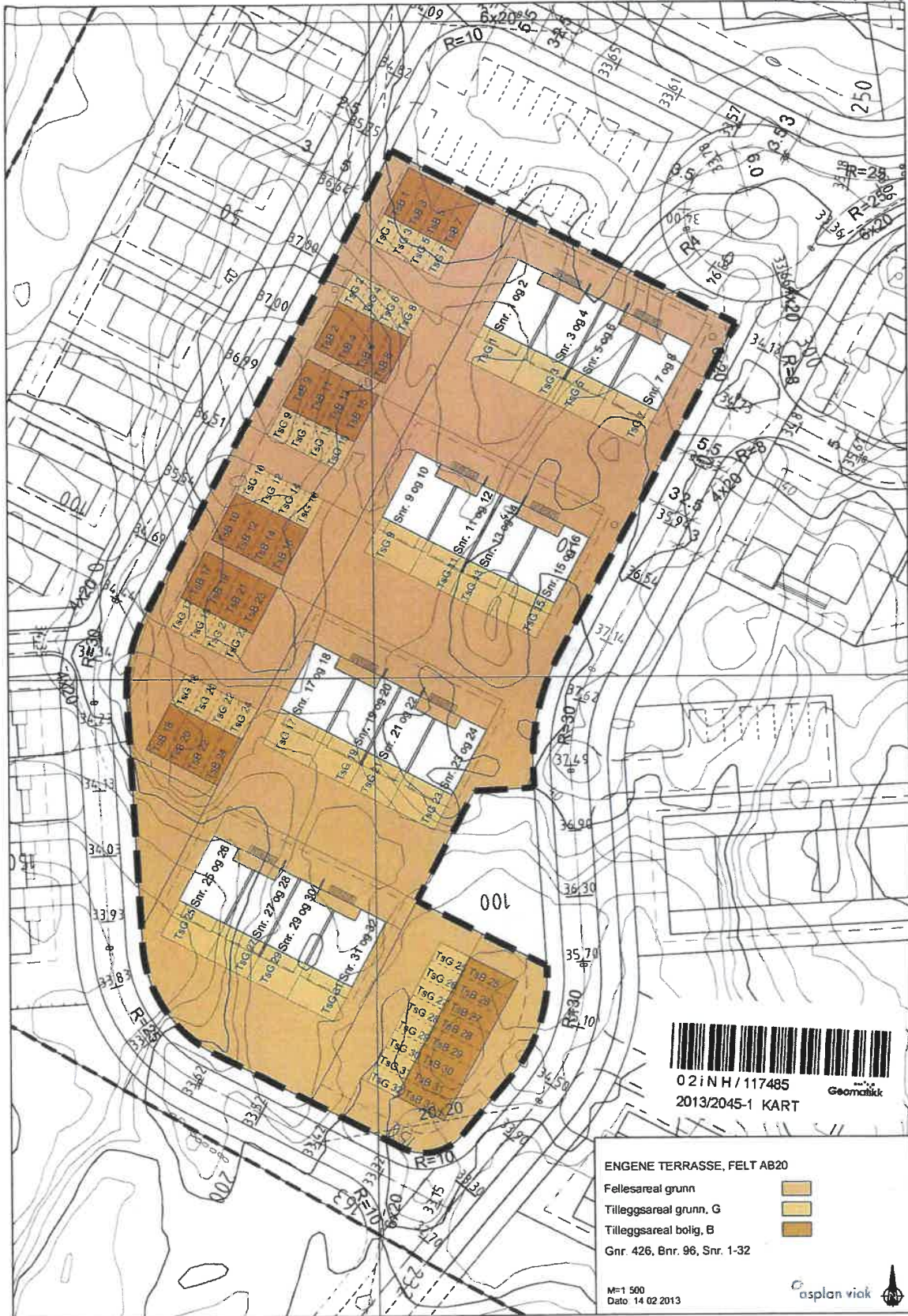
S0 = SYVILIG DRAGER  
 D = SKJILT, DRAGER  
 B = BAREVEGG  
 J = NETTO LYSAREAL  
 L = LUKKEVINDU  
 F = FAST KARR

REV	ESKREVELSE	SOPI	DATE
1	BLOCK WATNE AS	WA	1:100   DATE 28.11.11
PROJEKT	NR.116B-119B-ENGENE PLATA ARENDAL	ANSVARIG	PROSJEKTERENDE
TEK. TYPE	PLANER - SNITT	KONTROLLER	B.W.P.
KONSULENT		PROSJEKT	TEK. NR.
HISTORIE		6235_C_18-24	100
CARPORT		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
ARBEIT		PR 1817 WVA 0123 OSLO	
BLOCK WATNE AS.		T.L.F. 23248000 FAX 23248001	
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATTELSE FRA BLOCK WATNE AS.			

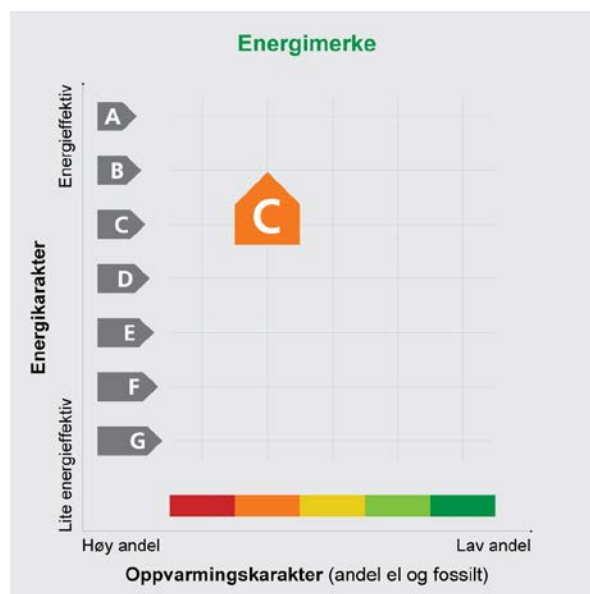
VEDLEGG 11 AV 12



VEOLEGG 12 AV 12



Adresse	Prestekrageveien 4 B
Postnr	4823
Sted	NEDENES
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	426
Bnr.	96
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	300242697
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1432541
Dato	17.08.2022



Innmeldt av Anders Magne Hagen

**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](http://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: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 3: Luft kort og effektivt**

**Tips 4: Luft kort og effektivt**

---

## 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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- 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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	62
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra ventilasjonsluft
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert
<b>Detaljering varmesystem:</b>	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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Prestekrageveien 4 B

Postnr/Sted: 4823 NEDENES

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 17.08.2022 23:18:48

Energimerkenummer: A2022-1432541

Ansvarlig for energiattesten: Anders Magne Hagen

Energimerking er utført av: Anders Magne Hagen

Gnr: 426

Bnr: 96

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr: 300242697

**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 3: 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.

**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 3: 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 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 7: 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 9: 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 11: 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 13: 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 15: 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 17: 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 19: 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.



# 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](mailto: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](mailto: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 oppjøret 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Prestekrageveien 4B, 4823 NEDENES

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 salgsgjørelse 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**

**MIA CATHERINA GOGGSBO** | Eiendomsmegler | **452 06 360**

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