

Brones 9C

Tromøy



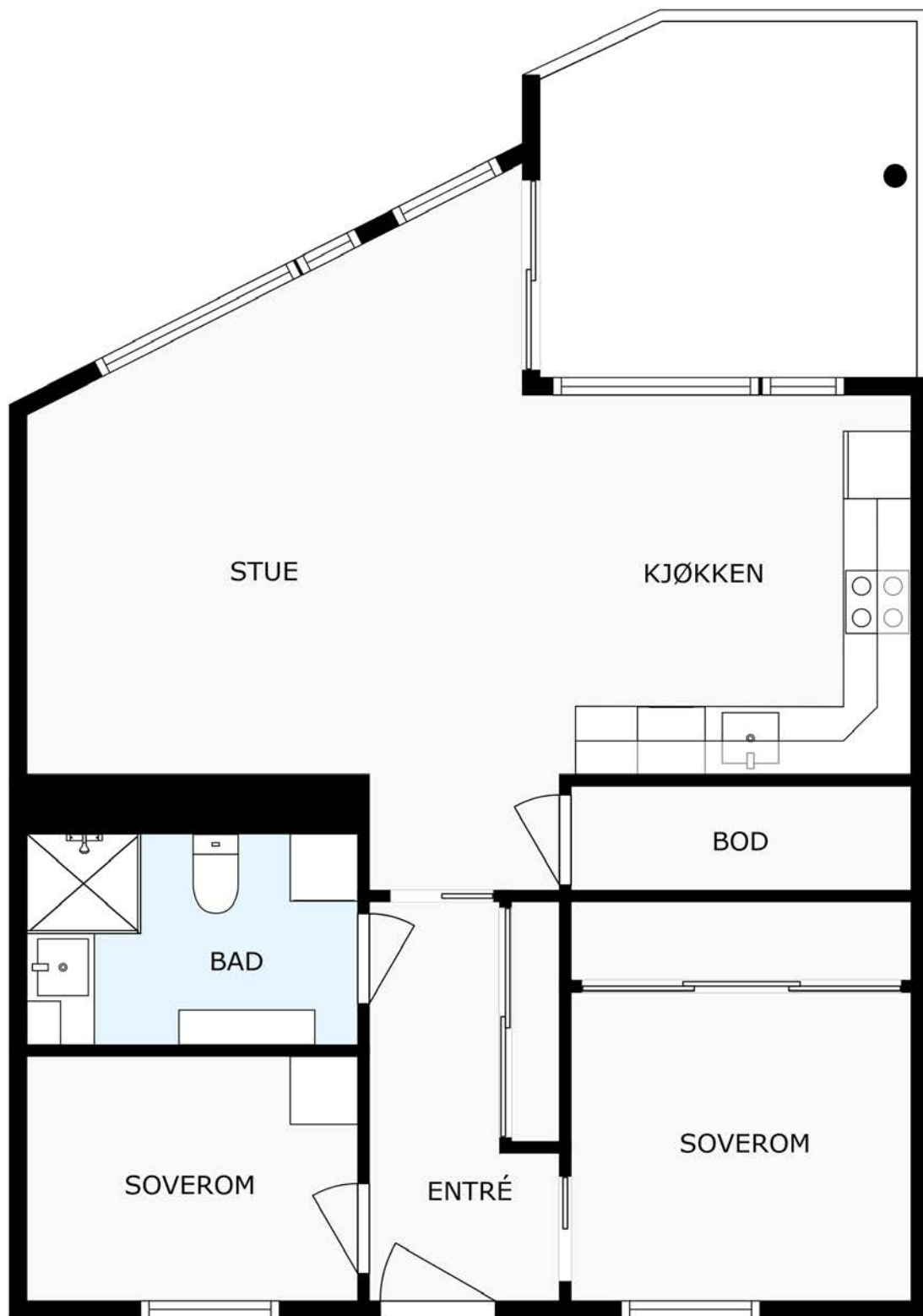
Prisantydning: **kr 3 200 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Lækker selveierleilighet med utsikt til Tromøysund og gode solforhold - Parkering i garasjeanlegg - Heis

OMRÅDE

Tromøy

ADRESSE

Brones 9C, 4818 FÆRVIK

Prisantydning

kr 3 200 000,-

Omkostninger: **kr 93 790,-**

Totalpris: **kr 3 293 790,-**

Formuesverdi: **kr 678 734,-**

Kommunale avgifter: **kr 5 105,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 615,- pr. år**

Fellesutgifter: **kr 3 517,- pr. mnd.**



BRA-i: 65 m²
BRA Total: 65 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2015
Soverom: 2
Rom: 3
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3870.2 m²

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

45 20 63 60

mia.goggsbo@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Arendal

Vesterveien 1B, 4801 Arendal

37 02 05 00

sormegleren.no

Brones 9C

Lys og lekker selveierleilighet med store vindusflater og praktisk planløsning. Romslig balkong med gode solforhold og utsikt mot Tromøysund.

Leiligheten har lite slitasje og fremstår i god stand. På Broneset kan du kjøre inn i garasjeanlegget og ta heisen eller trappen opp til leiligheten, uten å måtte tenke på snømåking. Området er svært sentralt med kun 10 min. kjøreavstand til Arendal sentrum. Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Tybakken med kun kort gangavstand til bussforbindelse, Tromøytunet med dagligvarebutikk, legesenter, apotek, frisør og café. Det er også kort avstand til Krøgenes næringsområde med et bredt utvalg av butikker, treningssenter, bakeri m.m. Det er ca. 5 minutters lett gange til busstopp med hyppige avganger til sentrum.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 213, bruksnummer 202, seksjonsnummer 37 i Arendal kommune.

Gårdsnummer 213, bruksnummer 203 i Arendal kommune.

Innhold

Inneholder åpen stue- kjøkkenløsning med utgang til balkong, bad/vaskerom, 2 soverom, bod og entre.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 m² Inkl. entré, to soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en funksjonell planløsning. Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen. Tilgjengelig bodareal i tilknytning til parkeringskjeller. Boden utgjør om lag 4 m² BRA (Bruksareal - sekundærrrom). Videre er det anvist parkering for en personbil, hvor det er montert elbil-lader. Arealet av sekundærrrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m². Nettoarealet i boden utgjør om lag 3 m². Arealet avrundes til 4 m² i arealoppstillingen, som følge av tilstøtende delevegger.

Byggemåte og tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 17.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leiligheten har normal standard og fremstår med moderat bruksslitasje. I følge eier er det nylig installert nye dusjdører. Det ble registret motfall på deler av baderomsgulvet. Det må påregnes service / vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Byggtekniske kommentarer og merknader fremgår av rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Utvendig

Treterasse - Terrasseplattning, TG2

Treterasse over betongopparbeidelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Deler av terrassegulvet har synlig vedlikeholdsetterslep.

Konstruksjonen ligger i nær / umiddelbar tilknytning til betongdekke og er utsatt for smeltevann og fuktbelastning fra underlaget.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatevedlikehold av terrassegulvet.

Fellesarealer, TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

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

Innvendig

Radon, TG2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmåling.

Våtrom

2.Etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flisfuger og silikonfuger i nedre del av dusjonen har slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

- Overflatevedlikehold av flis og silikonfuger i dusjonen.

2.Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv, TG3

Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det ble registrert motfall på deler av gulvet i området ved vaskemaskinen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt.

Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Tilstandsgraden settes ut fra avvik fra funksjonskravet i gjeldende byggeforskrift.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2.Etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG2

Nedstøpt plastsluk i gulv med synlig tettesjikt under klemring i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Slukrist og tilstøtende fliser er sideforskjøvet over sluket, noe som medfører utfordringer med vedlikehold og rens av vannlås.

Tiltak

- Tiltak:

- Utbedringstiltak for tilstrekkelig tilgang til rens og vedlikehold av vannlås.

2.Etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Vegghengt toalett, servantinnredning, dusjhjørne med nye dører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Det ble registret overflateskall i tilknytning til vaskeservanten.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Innhent dokumentasjon for skjult toalettsysterne, om mulig. Lokal overflaterhabilitering av overflateskall i servant.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør, TG2

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Øvrige deler av anlegget inngår i fellesarealene.

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluker i tilknytning til fellesarealene.

Ventilasjon, TG2

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner.

Ventilasjonsaggregatet er plassert i innvendig bod.

Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen. I følge eier er det etablert felles abonnementsavtale for årlig utskiftning av pollenfiltre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ikke instillingsprotokoll for anlegget og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført service (kanalrens og etterstillinger) etter oppføringsår. Det ble registrert tilsmussing i tilknytning til avtrekksventilen i bad/vaskerommet.

Tiltak

- Tiltak:

- Anbefaler å kontakte ventilatør / servicepersonell for rekvirering av service, kanalrens og etterkontroll med instillinger for ventilåpninger.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Installert nye dusjdører i November 2024.

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

Standard: Leiligheten har normal standard.

Vedlikehold: Leiligheten fremstår med moderat bruksslitasje.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Skjeggkre.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: kjøleskap, komfyr/ koketopp, oppvaskmaskin.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Området er svært sentralt med kun 10 min. kjøreavstand til Arendal sentrum. Leiligheten ligger i et veletablert boligområde på Tybakken med kun kort gangavstand til bussforbindelse, Tromøytunet med dagligvarebutikk, legesenter, apotek, frisør og café. Det er også kort avstand til Krøgenes næringsområde med et bredt utvalg av butikker, treningssenter, bakeri m.m. Det er ca. 5 minutters lett gange til busstopp med hyppige avganger til sentrum.

Tomt

3870.2 m², eiet

Adkomst

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i garasjekjeller med heis og trappeadkomst opp til leiligheten.

Barnehage/Skole/Fritid

- Roligheden skole (1-10 kl.) (2.8 km)
- Sandnes skole (1-7 kl.) (5.2 km)
- Stuenes skole (1-10 kl.) (5.1 km)
- Birkenlund skole (1-10 kl.) (5.4 km)
- Arendal videregående skole (7.6 km)

Utdrag fra nabolagsprofilen

Offentlig kommunikasjon

Her er mulighetene for offentlig transport som er nevnt i nabolagsprofilen:

- Holtet (0.4 km)
- Vindholmen kai (3.1 km)
- Skilsø ferjekai (4.7 km)
- Arendal stasjon (6.1 km)
- Arendal bussterminal (7.3 km)

ENERGI

Oppvarming

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

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 678 734 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 714 936 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 5 105 pr 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp.

Eiendomsskatt

Kr 5 615 pr 2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.2015. Ferdigattesten gjelder 4 stk boligblokker inkl. parkeringskjeller. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2015.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er installert felles vannmåler i bygget.

Privat vei. Utgifter til brøyting og vedlikehold må påberegnes.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse/ blokkbebyggelse, tilhører reguleringsplan Broneset boligområde, datert 19.11.2009. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan. Gjeldene reguleringsplan styrer arealbruksformålene i området.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/213/202/37:

04.12.2013 - Dokumentnr: 1055124 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3480

04.12.2013 - Dokumentnr: 1055124 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3480

4203/213/203:

04.12.2013 - Dokumentnr: 1055124 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3480

04.12.2013 - Dokumentnr: 1055124 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/3480

Adgang til utleie

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.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 517

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter herav lønnskostnader, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar bbl, kabel-tv, felles byggforsikring, vedlikehold, elektrisk

energi og andre driftskostnader kr. 1 850, andel av forsikring kr. 218, renovasjon kr. 256, tv og internett kr. 598, gulvvarme kr. 459 og kaldt vann og kloakk kr. 136.

Andel fellesformue

Kr 27 795

Fellesgjeld pr. dato 11.12.2024

SAMEIE

Sameienavn

Boligsameiet Brones 3-9 Orgnr. 813252082

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse. Innmelding Arendal Boligbyggelag kr. 500,-, påfølgende år koster medlemskapet kr. 380,- årlig. Faktureres direkte fra Arendal Boligbyggelag. Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Anskaffelse av hund/katt eller annet husdyr meldes til styret. Evt. dyr skal ikke ferdes fritt i ganger eller fellesarealer og ellers ikke være til ulempe.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 3 200 000

Totalpris

Kr 3 293 790

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 80 000,-
Tinglysning av skjøte: kr 545,-
Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 93 790,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

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.

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. Sørmegleren 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,00 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 16.000,-

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 105 500,00,- 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.

Forsikring

If Skadeforsikring

Polisenummer: SP0002793586

Selger

Benedicte Terjesen

Oppdragsansvarlig

Mia Catherina Goggsbo

Eiendomsmegler

mia.goggsbo@sormegleren.no

Tlf: 452 06 360

Robin Bjørn Jensen

Eiendomsmegler

robin.jensen@sormegleren.no

Tlf: 975 12 197

Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B

4801 Arendal

Tlf: 370 20 500

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

31240321

Salgsoppgavedato

30.01.2025



Hyggelige og rolige omgivelser



God plass til sittegruppe og tilhørende møblement



Lyst og luftig med store vindusflater



Fin planløsning med gode møbleringsmuligheter



Leiligheten har lite slitasje og fremstår i god stand



God plass til sittegruppe



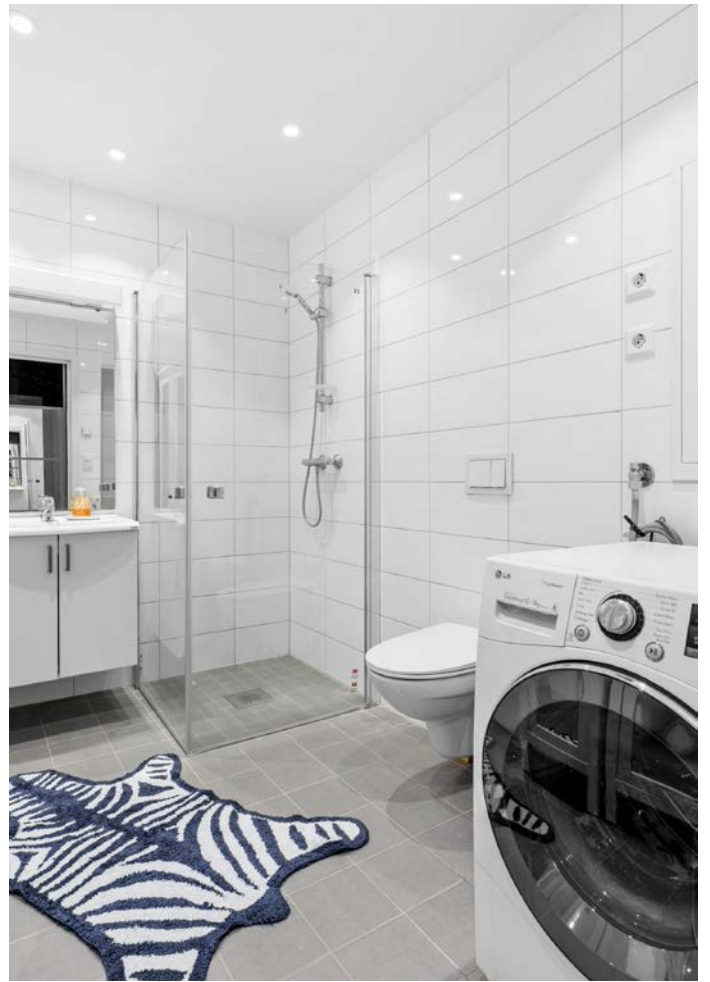
Hyggelig spiseplass



Romslig, godt utstyrt kjøkken



Her er det godt med skap- og benkeplass



Pent flislagt bad/ vaskerom



Romslig hovedsoverom med skyvedørgarderobe





Soverom nr. 2 - perfekt som gjesterom eller kontor





Rikelig med skapplass i gangen



Overbygd inngangsparti



Heis og trappeadkomst i hele bygget

Nabolagsprofil

Brones 9C - Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holtet Linje 102, 103	6 min	0.4 km
Vindholmen kai Linje 001	5 min	3.1 km
Skilsø ferjekai Linje 191	8 min	4.7 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min	6.1 km
Arendal bussterminal Totalt 24 ulike linjer	12 min	7.3 km

Skoler

Roligheden skole (1-10 kl.) 526 elever, 35 klasser	5 min	2.8 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 200 elever, 13 klasser	7 min	5.2 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 514 elever, 23 klasser	8 min	5.1 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 440 elever, 23 klasser	9 min	5.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min	
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	14 min	7.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

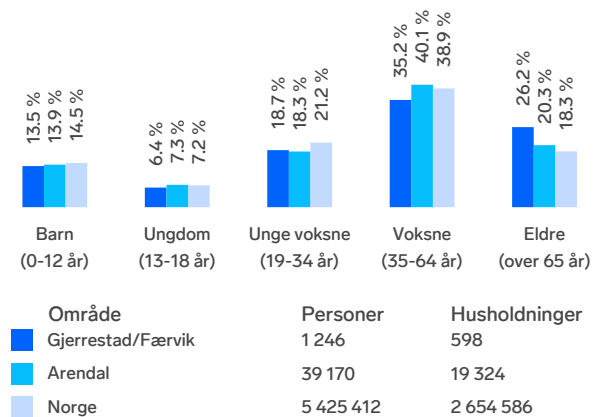
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager



Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	19 min	1.3 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	20 min	1.4 km
Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min	2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Tromøytunet PostNord	12 min	0.8 km
Rema 1000 Krøgenes Post i butikk, PostNord	4 min	2.3 km




Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

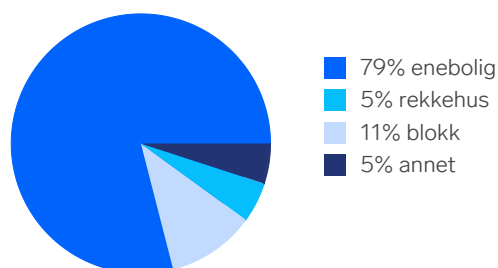
 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100


Sport

-  Ekornveien Tybakken nærmiljøanleg... 17 min 
Ballspill 1.2 km
-  Roligheden skole 5 min 
Ballspill, fotball 2.5 km
-  MOVA Krøgenes 4 min 
-  Arendal Sport og Fitnessenter 12 min 

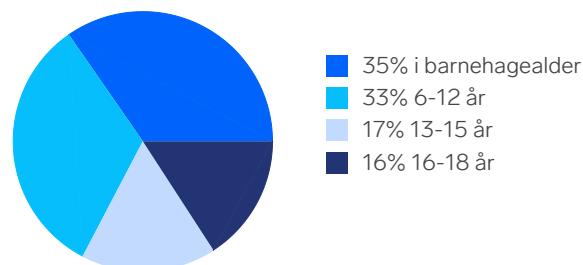
Boligmasse



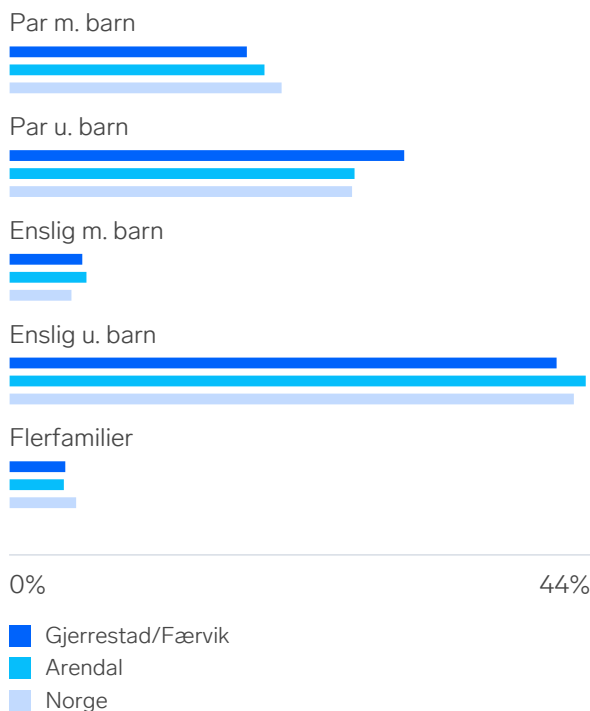
Varer/Tjenester

-  Saltrød Senter 7 min 
-  Vitusapotek Tromøy 12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

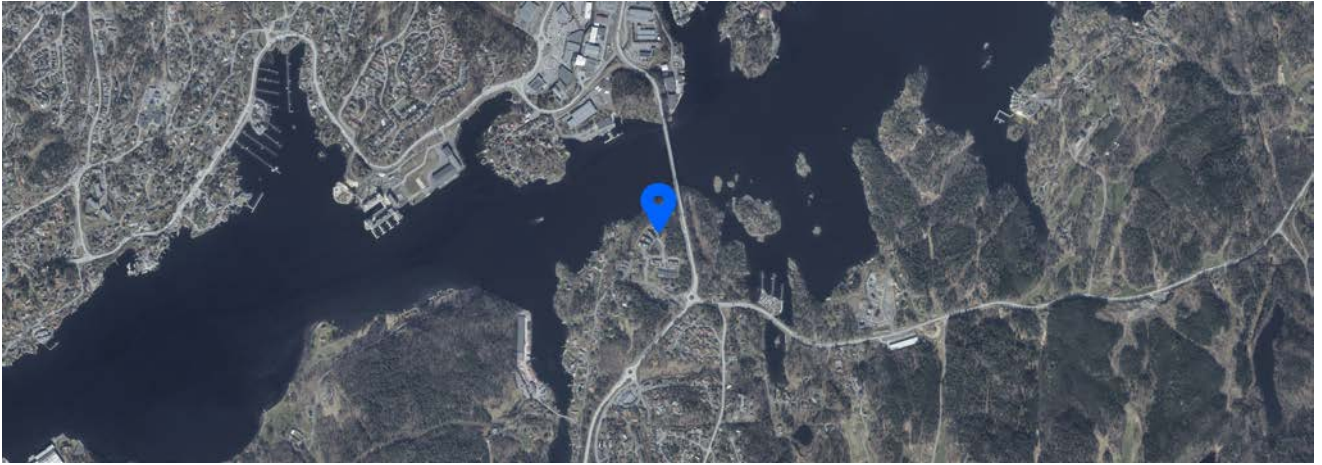


Familiesammensetning







Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Tilstandsrapport

 Leilighet - Eierseksjon
 Brones 9 C, 4818 FÆRVIK
 ARENDAL kommune
 # gnr. 213, bnr. 202, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.01.2025

Rapportdato: 19.01.2025

Oppdragsnr.: 20201-1582

Referansenummer: PU6434

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 åndsverkløven 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/eierseksjon fra 2015, i bygningens 2.etasje.

Leiligheten har normal standard og fremstår med moderat bruksslitasje.

I følge eier er det nylig installert nye dusjdører.

Det ble registret motfall på deler av baderomsgulvet. Det må påregnes service / vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

Byggtekniske kommentarer og merknader fremgår av rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

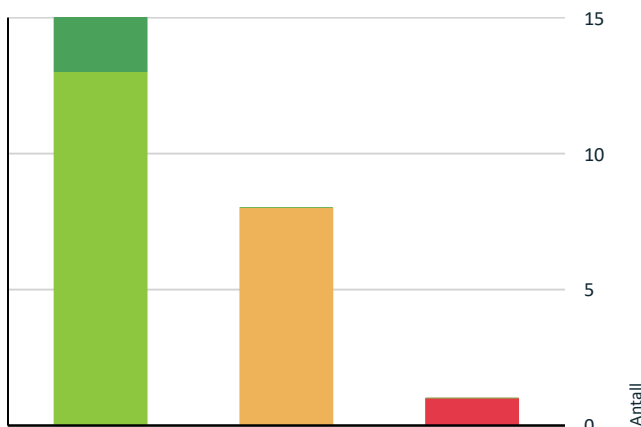
[Gå til side](#)

Leilighet - Eierseksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

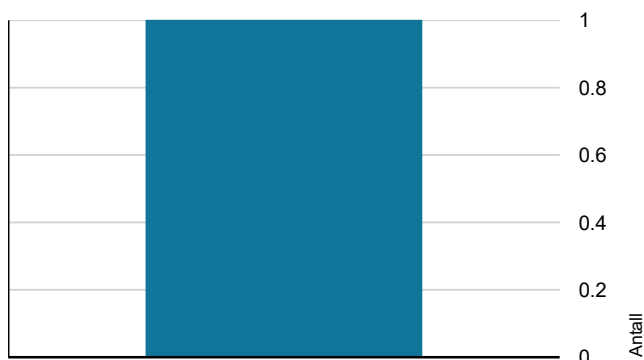
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

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

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet / eierseksjon.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet - Eierseksjon

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet i området ved vaskemaskinen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Treterasse - Terrasseplattning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av terrassegulvet har synlig vedlikeholdsetterslep. Konstruksjonen ligger i nær / umiddelbar tilknytning til betongdekke og er utsatt for smeltevann og fuktbelastning fra underlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flisfuger og silikonfuger i nedre del av dusjonen har slitasje.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Slukrist og tilstøtende fliser er sideforskjøvet over sluket, noe som medfører utfordringer med vedlikehold og rens av vannlås.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det ble registrert overflateskall i tilknytning til vaskeservanten.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Det er avvik:

Det foreligger ikke instillingsprotokoll for anlegget og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført service (kanalrens og etterinnstillinger) etter oppføringsår. Det ble registrert tilsmussing i tilknytning til avtrekksventilen i bad/vaskerommet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET - EIERSEKSJON



Byggeår
2015

Kommentar

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

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har normal standard.

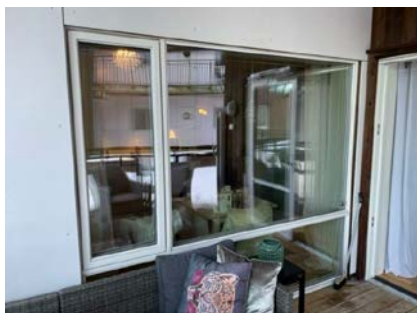
Vedlikehold

Leiligheten fremstår med moderat bruksslitasje.

UTVENDIG

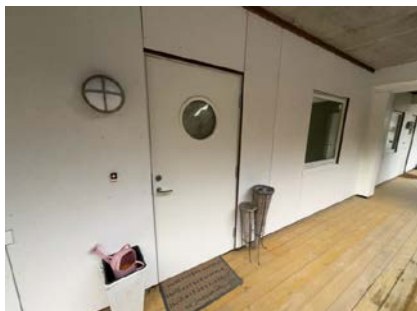
TE1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lag glass.



TE1 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.



Tilstandsrapport

TE 1 Terrassedør

Skyvedør i tre med med 3-lag glass.
Det er behov for rens og smøring av glideskinne og låsekasse.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE 2 Treterasse - Terrasseplatting

Treterasse over betongopparbeidelse.

Vurdering av avvik:

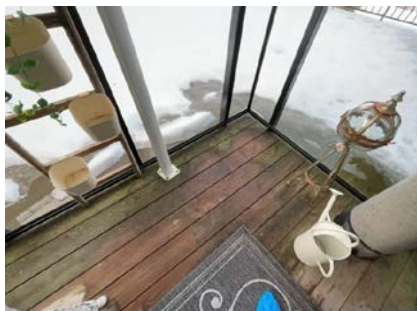
- Det er avvik:

Deler av terrassegulvet har synlig vedlikeholdsetterslep. Konstruksjonen ligger i nær / umiddelbar tilknytning til betongdekke og er utsatt for smeltevann og fuktbelastning fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold av terrassegulvet.



TE 2 Fellesarealer

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med parkett.
Vegg og takflatene er utført med slette malte overflater.

Stedvis tørkespalter i overganger og oppheng etter mekaniske innfestinger. Normale symptomer.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fellesareal:
Ukjent oppbygning. Skillekonstruksjonen er sannsynligvis oppført i betong eller betongelementer.

Ingen åpenbare sviktsymptomer eller horisontalavvik av vesentlig betydning. Dimensjonering og utførelse av lyd/brannskille er ikke tilgjengelig for vurdering.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmåling.

Pipe og ildsted

Leiligheten er ikke utført med vedfyring som oppvarmingskilde. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

TG 1 Innvendige dører

Slette malte lettdører og skyvedør.
Løs lås / vriderplate i tilknytning til boddøren må etterstrammes.



VÅTROM

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom fra byggeår.
Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med fliser og det er benyttet slette malte plater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisfuger og silikonfuger i nedre del av dusjsonen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold av flis og silikonfuger i dusjsonen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert motfall på deler av gulvet i området ved vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan ikke konstateres at avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Tilstandsgraden settes ut fra avvik fra funksjonskravet i gjeldende byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med synlig tettesjikt under klemring i sluk.
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene. Slukrist og tilstøtende fliser er sideforskjøvet over sluket, noe som medfører utfordringer med vedlikehold og rens av vannlås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringstiltak for tilstrekkelig tilgang til rens og vedlikehold av vannlås.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servanttinnredning, dusjhjørne med nye dører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det ble registrert overflateskall i tilknytning til vaskeservanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for skjult toalettsysterne, om mulig.
Lokal overflaterhabilitering av overflateskall i servant.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

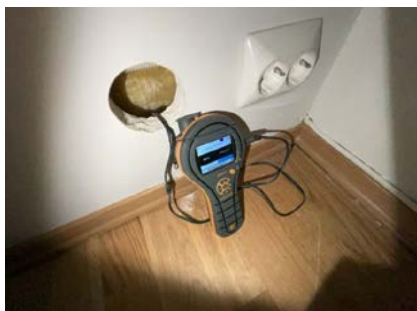
Ventilasjon

Avtrekkventil tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørrblad og terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue, mot dusjonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med under og overskaper. Innredningen har malte fronter.

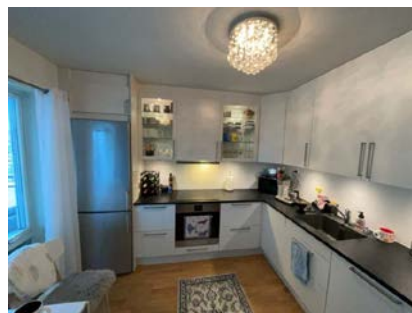
Det ble registrert noe overflateslitasje i tilknytning til deler av benkplate-overflaten.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Avsatt plass til kjøleskap.

Komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper er montert.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut eller via ventilasjonsanlegget.

Det må påregnes rens av filter og avkastslanger.



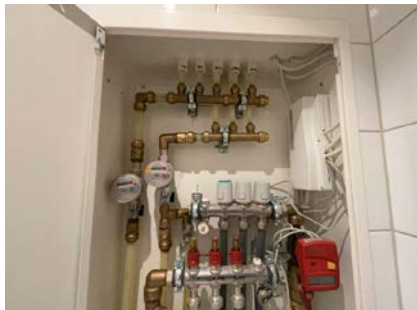
TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Øvrige deler av anlegget inngår i fellesarealene.

Leiligheten har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap i bad / vaskerommet. Hoveddelen av røropplegget er tilknyttet bygningens fellesarealer.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er kun vvs-installasjoner i tilknytning til leiligheten som er vurdert. Øvrige deler av anlegget inngår i fellesarealene. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør, med mindre det er etablert stakeluker i tilknytning til fellesarealene.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Ventilasjonsaggregatet er plassert i innvendig bod. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

I følge eier er det etablert felles abonnementsavtale for årlig utskiftning av pollenfiltre.

Vurdering av avvik:

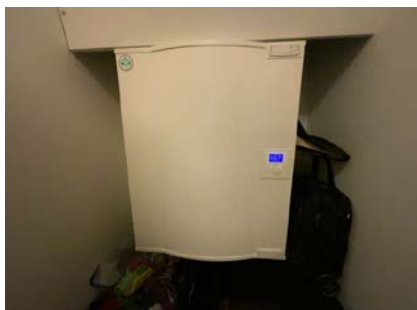
- Det er avvik:

Det foreligger ikke innstillingsprotokoll for anlegget og det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er utført service (kanalrens og etterinnstillinger) etter oppføringsår. Det ble registrert tilsussing i tilknytning til avtrekksventilen i bad/vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte ventilatør / servicepersonell for rekvirering av service, kanalrens og etterkontroll med innstillinger for ventilåpninger.



ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten blir forsynt med varmtvann / oppvarmet forbruksvann fra bygningens fellesanlegg. Videre er vannbåren gulvvarme tilknyttet fellesanlegget.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet fordelerskap i bad/vaskerom. Ingen synlige lekkasjesymptomer. Anlegget er tilknyttet felles varmtvannsforsyning.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrommet.
Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

Det foreligger ingen kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Det ble installert da leiligheten var ny i 2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Har ikke kjennskap til dette
4. 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?
Har ikke kjennskap til dette
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Det foreligger ingen kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utført med røykvarsler.

Brannslukningsapparat er produksjonsmerket 2023.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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

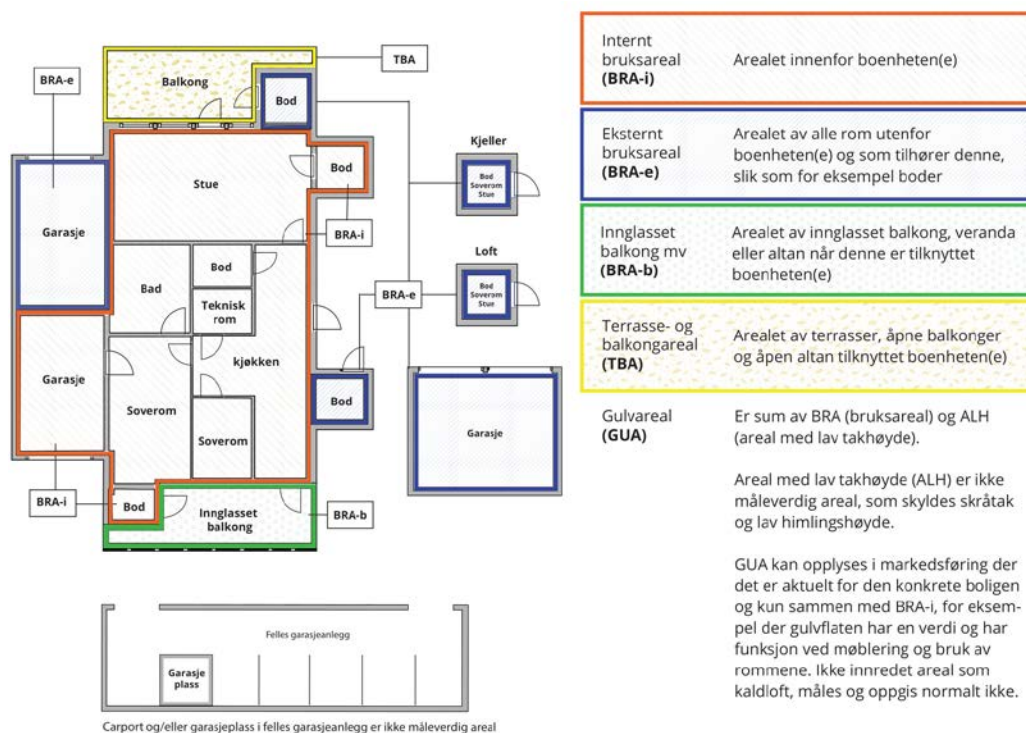
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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?](#)

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet - Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	65			65	10
SUM	65				10
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten har en funksjonell planløsning.

Andel i fellesarealer er ikke inkludert i arealberegningen.

Tilgjengelig bodareal i tilknytning til parkeringskjeller. Bodene utgjør om lag 4 m² BRA (Bruksareal - sekundærrrom). Videre er det anvist parkering for en personbil, hvor det er montert elbil-lader.

Arealet av Sekundærrrom (boder) beregnes ut fra rommets nettoareal summert med delevegger mot tilstøtende rom, men ikke ytterkonstruksjon. Videre avrundes arealet til nærmeste hele m². Nettoarealet i bodene utgjør om lag 3 m². Arealet avrundes til 4 m² i arealoppstillingen, som følge av tilstøtende delevegger.

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

Kommentar: Installert nye dusjdører i November 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet - Eierseksjon	61	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2025	Benedicte Terjesen	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	213	202		37	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brones 9 C

Hjemmelshaver

Terjesen Benedicte

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Om tomten

Det er ikke avsatt eget tomteareal for leiligheten. Sameiets felles tomteareal er oppgitt til 3870,2 m².

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning. Datert 01.11.2011.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 07.12.2015			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.			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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/PU6434>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Brones 9C, 4818 FÆRVIK

15 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brones 9C	Brones 9C	

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?

2015

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.

Jeg har bodd i leiligheten fra jeg kjøpte den til nå. Ca 10 år

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Terjesen, Benedicte

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre



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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklærings skjema

Name

Terjesen, Benedicte

Date

2025-01-15

Identification

 Terjesen, Benedicte



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Terjesen, Benedicte

15/01-2025
14:16:16

BANKID



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

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

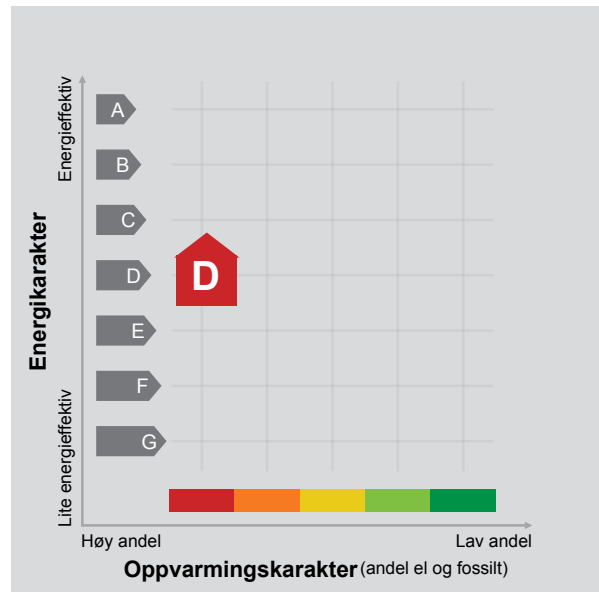
Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Terjesen, Benedicte	18.03.1982	BANKID	29.01.2025 13:40



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Brones 9C
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300298174
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-71874
Dato	27.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Vask med fulle maskiner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SAMEIEVEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BRONES 3-9

**(Vedtatt på konstituerende sameiermøte 13.11.13)
(Endret på ordinært sameiermøte 08.04.2014)
(Endret i ekstraordinært årsmøte 13.11. 2018)
(Endret i ordinært årsmøte 30.04. 2019)**

§1 Innledning

Eiendommen, Boligsameiet Brones 3,5,7 og 9, gnr.213, bnr.202 i Arendal kommune, er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 04.12.2013 delt opp i 44 ideelle eiendomsandeler. Etter reseksjonering av 08. februar 2017 er antall ideelle eiendomsandeler redusert til 43.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere.

Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder lovreglene i lov om eierseksjoner av. 16. juni 2017 nr. 65

§2 Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes seksjon. Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert bod og en nummerert biloppstillingsplass i garasjelegget. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v. Eierseksjoner 1,3,4,5,12, 14,15,16,23, 25,26,27,34,36,37 og 38 har disposisjonsrett til arealer som fremgår av kart dat.08.10.2013. Bruksretten til felles tomteanlegg m/ grønntanlegg, veier og fellesinnretninger skal deles med del-felt B1-4.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 26 2. ledd

§3

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandel må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i overnevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Ved eierskifte betaler ny eier et gebyr(eierskiftegebyr) på Kr. 3.750,- til sameiet.

Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§4

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle eierne og leietakerne elektronisk. Det er den enkelte eiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

§5

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, innvendige vegger, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr og apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger som han selv har satt opp. Sameieren er ansvarlig for vann, varme og sanitærledninger fra forgreiningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Vedlikehold omfatter også terrassen/ balkongen. Unnlater denne å foreta det vedlikehold for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning.

§6

Forandringer i boligen, antenne, markise, varmepumpe m.m.

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, Innvendig vedlikehold av bruksenheten som medfører ulempe for de øvrige sameierne, eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. Styret kan ikke nekte forandringer uten saklig grunn. Ombygging/ending av felles installasjoner (TV-antenne, luftekanal og vann/kloakkrør) som er ført gjennom den enkelte leilighet, er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å montere varmepumpe, aircondition og lignende.

§7

Boligsameiets plikter

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.
- c) Forvalte garasjeanlegget.

§8

Fellesutgifter/Fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til snørydding, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantning inkludert evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene og heisene.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning, Jf. esl. § 29 3. ledd..

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§9

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sammeiemøtet og styre. Framleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§10

Mislighold

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke

pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonene kreves solgt ved tvangsauksjon, jfr. els § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse første ledd og esl. § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere

§11

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen utgangen av juni, skal det avholdes ordinært årsmøte. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøtet ledes av styrets leder.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf esl § 43 5. ledd. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse saken behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret.
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styre og varamedlemmer
7. Valg av valgkomite på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret

9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. jf. esl. § 50 1. og 2. ledd. § 51
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesareal.
4. Om beregning av flertallet i sameiet.

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ , kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller annen måte, jf Esl §§ 50 og 51.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§12 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 4 styremedlemmer med 1 varamedlem. varamedlemmet tar plass i styret med tale- og forslagsrett. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at to styremedlemmer etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. I leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. esl § 60, 1. ledd.

§13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører..
Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samarbeid med styret. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§14 Pantesikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med 10.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har ikke opptrinnsrett.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne kan ikke framsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§15 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneing som rette verneing.

§16 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27, 2. ledd.

Så lenge det er lån fra Husbanken på en eller flere av seksjonene, kan boligsameiet ikke oppløses og vedtektene ikke endres uten Husbankens samtykke.

§17 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler Husbanklån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

Husordensregler for Boligsameiet Brones 3 – 9

1. Alle som bor i Brones 3 – 9 har plikt til å følge husordensreglene og har ansvar for at de blir fulgt av andre som blir gitt adgang til leiligheten.
Saker angående husorden som man ønsker å ta opp med styret, må være skriftlig.
2. Beboerne plikter å holde ro og orden i og utenfor leiligheten og huset.
Mellom 2400 (0100 natt til søndag) og 0700 må det være stille slik at naboene ikke forstyrres av musikk og høylytt tale på veranda eller gjennom åpne vinduer.
Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Kulegrill må ikke brukes.
3. Det må ikke røykes inne i fellesarealene.
4. Inngangsdørene og porten til garasjen skal normalt være stengt.
Ingen beboere skal slippe inn personer i bygget som ikke har avtale eller ikke har en legitim grunn for å slippes inn.
5. Anskaffelse av hund/katt eller annet husdyr meldes til styret. Evt. Dyr skal ikke ferdes fritt i ganger eller fellesarealer, og ellers ikke være til ulempe.
6. Det er ikke adgang til å plassere gjenstander på vegg eller gulv i fellesarealene inne eller ute uten godkjenning av styret. Utenfor inngangsdør til leilighet skal det ikke være bruksgjenstander som skostativ o.l. Dørmatter, navskilt og dørdekorasjoner kan plasseres. Det er anledning til å plassere dekorasjon ved dør, men må selv gjøre rent rundt/under denne. Skilt på postkasser og utvendig ringeklokke skal være enhetlig og bestilles av styret. Sameiet kan på møte bli enig om utsmykning o.l. av fellesarealer.

Uten godkjenning fra styret er det ikke anledning til å foreta utvendige endringer av fasade som f.eks. delevegger, skilt, antenner, markiser, utvendige persienner eller andre faste innretninger. Ref. Vedtektene §6.
Solavskjerming. På generelt grunnlag er det anledning for seksjoner med terrasse og balkonger uten tak å sette opp takmarkiser. Parasoller kan også brukes. Anbefalte farger er grått /oker(beige) Fargekode spør styret. For annen solavskjerming, screening, anbefales det samme farge området.
Gjenstander på veranda skal holdes under nivå for rekkverket.
7. Biler, motorsykler og sykler parkeres på sine anviste plasser. Gjester kan parkere i gjesteparkeringen ved besøk. Det er ikke anledning til langtidsparkering.
Biler/motorsykler skal ikke vaskes i garasjeanleggene.
8. Det er ikke lov å foreta innvendige endringer i leiligheten som fører til inngrep i bærende konstruksjoner eller som kan være til ulempe for nabo.

Vedtatt på sameiermøte 08.04.2014

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Brones 3 - 9 tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Teltet oppsatt oppe ved hovedinngangen på Brones.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Birger Lassesen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Arnt Severin Hansen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Kjell Christian Knarvik

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

26 seksjonseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 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: 40.000,-
Nestleder honoreres med kr: 20.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 600,- pr møte

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges Birger Lassesen

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges Kay Lystvedt
Som styremedlem for to år velges Sigurd Benum

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges Grethe Havold

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteen har bestått av Tor Ivar Kristiansen, leder og Håkon Opsahl.

Vedtak:

Til valgkomité velges styret.

Protokoll for Boligsameiet Brones 3 - 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Birger Lassesen (sign.)	08.05.2024
Sekretær	Arnt Severin Hansen (sign.)	08.05.2024
Protokollvitne	Kjell Christian Knarvik (sign.)	08.05.2024

Budsjett

	Regnskap 30.11.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	805 800	877 200	877 200	954 600
Inntekter a-konto strøm	2 388	0	0	0
Andre driftsinntekter	1 030 598	997 219	843 184	989 902
Sum inntekter	1 838 786	1 874 419	1 720 384	1 944 502
Drifts kostnader				
Lønnskostnader	87 664	100 508	79 870	101 321
Revisjonshonorar	11 354	10 813	11 600	12 300
Forretningsfjørerhonorar bbl	91 812	66 534	91 809	97 318
Kommunale avgifter	218 772	192 984	228 000	251 000
Kabel-tv	246 931	255 880	257 484	288 444
Forsikring	113 412	115 088	123 700	142 300
Vedlikehold	410 691	459 661	220 000	220 000
Elektrisk energi	345 572	505 966	480 000	400 000
Andre driftskostnader	295 035	153 839	181 500	250 400
Sum driftskostnader	1 821 243	1 861 273	1 673 963	1 763 083
Driftsresultat	17 543	13 146	46 421	181 419
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	19 220	0	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	0	19 220	0	20 000
Driftsresultat	17 543	32 366	46 421	201 419
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	32 366	0	0
Sum disponert	0	32 366	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

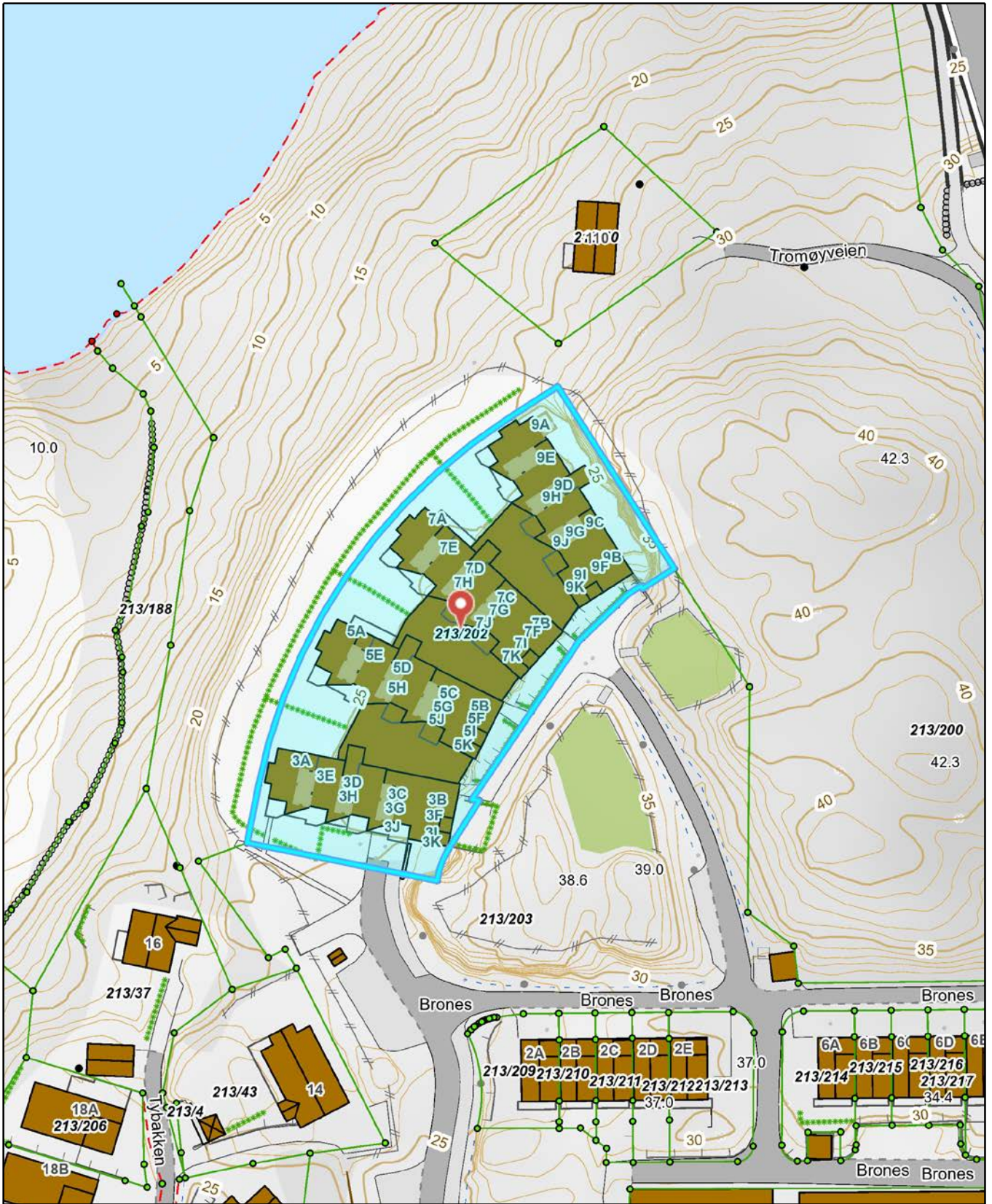
Birger Lassesen
Styreleder




Lisbeth Sjørsvand Gulbrandsen
Styremedlem

Tor Svein Halvorsen
Styremedlem

Amt Severin Hansen
Styremedlem

Aud Frivold
Styremedlem



 <p>ARENDA KOMMUNE</p>	213/202 Grunnkart		
	Dato: 06.06.2023 Sign: hital		

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

Tegnforklaring:

Adressnr_punkt	— Fortauskant	BekkerOgGrofter_0_6000	— Høydekurve, Fullt ut synlig/i
Adressnr_linje	— FortauskantYtre	— ElvBekk, <Null>, <Null>	--- Høydekurve, Middels synlig
Gatenavn	— GangSykkelvegkant	— ElvBekk, <Null>, Under terre	— Terrenklinje, <Null>
Tekstlinje	— GangfeltAvgrensning	--- ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	— Terrenklinje, Fullt ut synlig/i
Tekstpunkt	— Gangvegkant	— ElvBekk, Dårlig/ikke synlig i f	--- Terrenklinje, Middels synlig
EiendomPunktTekst	— KantUtsnitt	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, <Null>
Teiggrensepunkt	- - Lysløype	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	--- TerrenklinjeVeg, Dårlig/ikke
• Innmålt	— ParkeringsområdeAvgrensni	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	— TerrenklinjeVeg, Fullt ut syn
• Usikker	--- Sti	— ElvBekk, Fullt ut synlig/gjenf	
• <all other values>	— Sykkelfelt	--- ElvBekk, Middels synlig i flyt	
Eiendomsgrenser	— Trafikkøykant	— ElvBekkKant, <Null>, <Null>	
— Innmålt	— Traktorveg	--- ElvBekkKant, Dårlig/ikke syn	
- - Usikker	— Traktorvegkant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
--- FiktivEiendomsgrenser	— Vegdekkekant	— ElvBekkKant, Fullt ut synlig/i	
Eiendom	- - VeggrøftÅpen	--- ElvBekkKant, Middels synlig	
TiltakPunkt_0_1500	- - VegkantAnnetVegareal	— ElveElvSpærre, <Null>, <Null>	
R Riving	- - VegkantAvkjørsel	— Innsjøkant, <Null>, <Null>	
* Øvrige tiltak	— Vegrekkeverk	— Innsjøkant, Dårlig/ikke synlig	
--- TiltakLinje_0_6000	— Vegsperring	— Innsjøkant, Fullt ut synlig/gj	
■ TiltakFlate	Veiflate_0_12000	— Innsjøkant, Middels synlig i f	
StolperOgMaster_0_1500	■ Veg	— InnsjøkantRegulert, Fullt ut :	
• EL_Nettstasjon	■ GangSykkelveg	— KanalGrøft, <Null>, <Null>	
• EL_Belysningspunkt	■ Parkeringsområde	--- KanalGrøft, Dårlig/ikke synli	
• Mast	■ Trafikkøy	— KanalGrøft, Fullt ut synlig/gj	
□ Skap	■ Traktorveg	--- KanalGrøftKant, Fullt ut synl	
— LedningerILuft_0_3000	■ <all other values>	— Kystkontur, <Null>, <Null>	
☼ InnmaltTre	- - Tunnel_0_5000	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
*** HekkOgAlle	BygningsmessigeAnleggPunkt	— Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
▨ Stor stein	□ BautaStatue	--- Kystkontur, Middels synlig i	
BygningsLinjer	□ Flaggstang	— KystkonturGrøftKant, Fullt ut synl	
- - BygningsavgrensningTiltak	• Alle andre punkt, bygningsr	--- Kystkontur, <Null>, <Null>	
- - Fasadeli	BygningsmessigeAnleggLinje_	--- Kystkontur, Dårlig/ikke synli	
- - Grunnmur	≠ AnnetGjerde	--- Kystkontur, Fullt ut synlig/gj	
— <all other values>	— BeskrivendeHjelpelinjeAnleg	--- Kystkontur, Middels synlig i	
— BygningsvedhengLinje_0_300	— Idrettsanlegg	— KystkonturTekniskeAnlegg, *	
Bygg	— Kulvert, tunnelportal	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Bolig	┌ MurFrittstående	— KystkonturTekniskeAnlegg, l	
■ Fritidsbolig	┌ MurLoddrett		
■ Annen næring	≡ Rørgate	VannFlate_0_50000	■ ElvBekk
■ <all other values>	— Skjerm, båtslipp	■ Havflate	■ Innsjø
TakFlate_0_6000	○○○○ Steingjerde	■ KanalGrøft	■ <all other values>
■ AnnenBygning	- - Stikkrenne	Terrengpunkt_0_1500	○ Forskningspunkt
■ Takoverbygg	— VeggFrittstående	• Terrengpunkt	× Toppunkt
• Bygninger_punkt	— Voll	— Kotelinje5m	
Jernbane	— Annet	— Kotelinje_0_3000	
— Spormidt, tunnel	BygningsmessigeAnleggFlate_	— Forskningskurve, <Null>	
▢ Spormidt	— Bru	— Forskningskurve, Fullt ut :	
— Plattformkant	■ Svømmebasseng	— FyllingKant, <Null>	
■ Trafikksignal_0_1250	■ Pipe	— Høydekurve, <Null>	
Traktorveg_Sti	■ Tank, tårn o.l.	--- Høydekurve, Dårlig/ikke syn	
--- Sti	■ Brygge, tribune, trapp o.l.		
=== Traktorveg	Arealbrukflate		
Veiliner_0_5000	■ Anlegg- og industriområde		
— AnnetVegarealAvgrensning	■ Leke- og idrettsplass, gravlu		
— FartsdemperAvgrensning	■ Skytebane		
— FeristAvgrensning	■ Andre arealbruksformål		



Arendal kommune

Arealplanstatus

Gnr.:	213	Bnr.:	202	Fnr.:		Seksj. nr.:	37
Adresse:	Brones 9C					Dato:	12.12.2024 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringszone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).
Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
2415r1	Broneset boligområde <i>Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg</i>	19.11.2009

Formål:

Boligbebyggelse/blokkbebyggelse
Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:

<input checked="" type="checkbox"/>	NEI	<input type="checkbox"/>	JA
-------------------------------------	-----	--------------------------	----

Merknader:

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

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

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

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

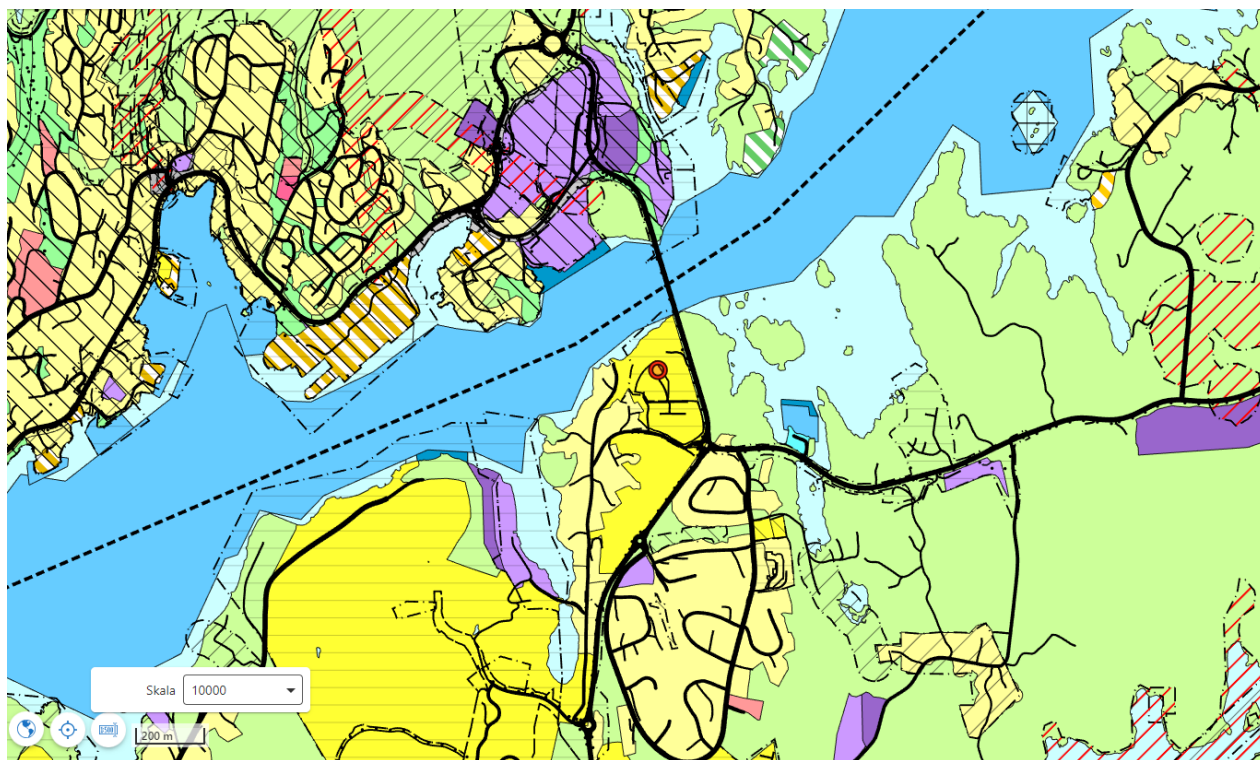


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Utsnitt av REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPÅN/PUA

Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

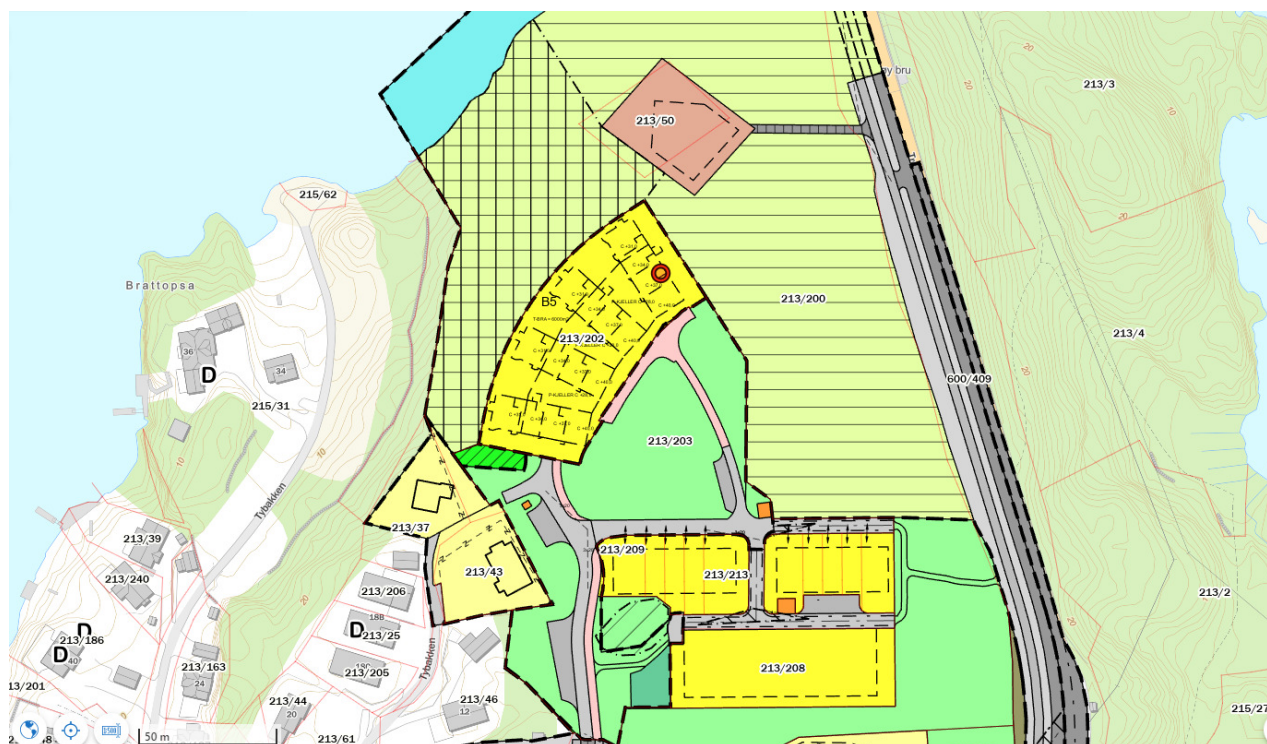


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



ARENDALE KOMMUNE
Enhet for service og forvaltning

Ark. Bengt G. Michalsen AS
Nygata 3
4876 GRIMSTAD

Dato: 07.12.2015
Vår ref: 2012/1246 - 39
Deres ref:
Arkivkode: 213/3
Saksbeh.: Jostein Aasbø
Tlf.: 37013780

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Broneset **Gnr/Bnr:** 213 /202
Tiltaket: 4 stk boligblokker inkl. parkeringskjeller
Tiltakshaver: Broneset AS
Ansvarlig søker: Ark. Bengt G. Michalsen AS

Søknad om ferdigattest er mottatt her 3.12.2015.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Kopi til: Broneset AS, Gyldenløves gate 99, 4614 KRISTIANSAND S

Side 1 av 1

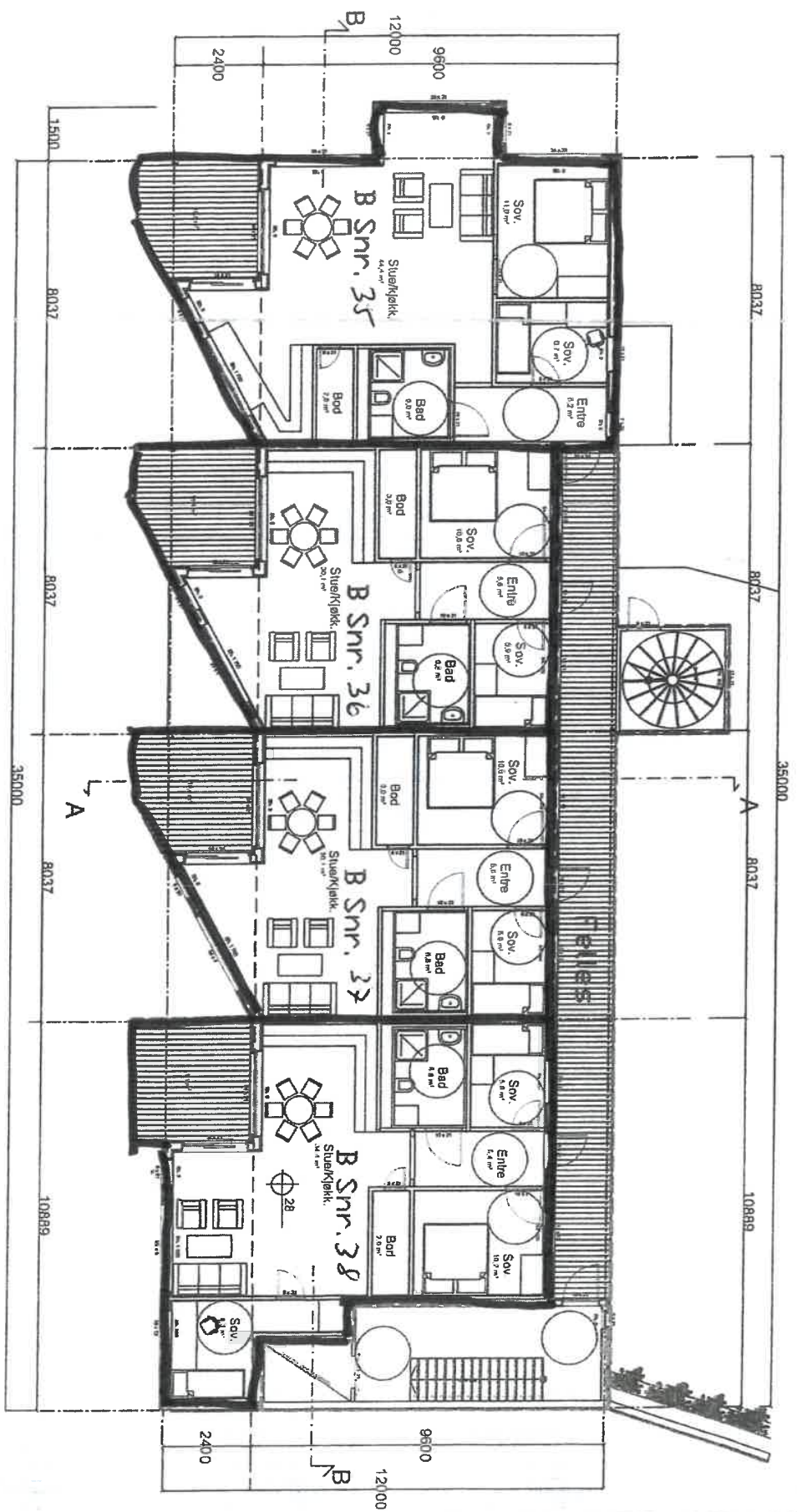
Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

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

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

Vedlegg 19 av 22



Seksjonerings-tegning

Adresse: Brones 9
4818 Færvik

Gnr: 213
Bnr:

Ø	H.	AA	DA
1:50			12.06.18
11.11.11			
BRONESET/Snr 35-38			
Agderbygg Arendal AS			
Plan 2etg.			

Agderbygg Arendal AS

Plan 2etg.

Agderbygg

Oppgitt nr. 1117
Partnr. 201
B



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Jan Erik Kristensen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 05 37

Mob.: 97 99 43 03

janerik.kristensen@sor.no



Mette Fidje Andersen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 03 15

Mob.: 97 99 42 17

mette.fidje.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett 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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Brones 9C, 4818 FÆRVIK

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MIA CATHERINA GOGGSBO | Eiendomsmegler | **45 20 63 60**

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