

Klevgaten 2C



Velkommen til

Klevgaten 2C



Salgsoppgaven produsert 21. februar 2025

Arendal

Romslig selveierleilighet - 2 soverom - enkel adkomst rett inn fra bakkeplan - kort vei til alt av fasiliteter

Prisantydning	2 090 000,-
Fellesgjeld	118 914,-
Omkostninger	56 550,-
Totalpris	2 265 464,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 057,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1860
Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no




Klevgaten 2c
HAGEDESIGN



Kort fortalt

Leilighet med sentral og rolig beliggenhet i sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til skoler og barnehager. Arendal sentrum ligger kun ett steinkast unna. Hvor det er butikker, restauranter, shoppingsenter, treningssenter, utendørsbasseng, badestrand og historiske områder. Ferge til Hisøy og Tromøya hele året går fra kaia ved Tyholmen og om sommeren går Merdøferga til Merdø.

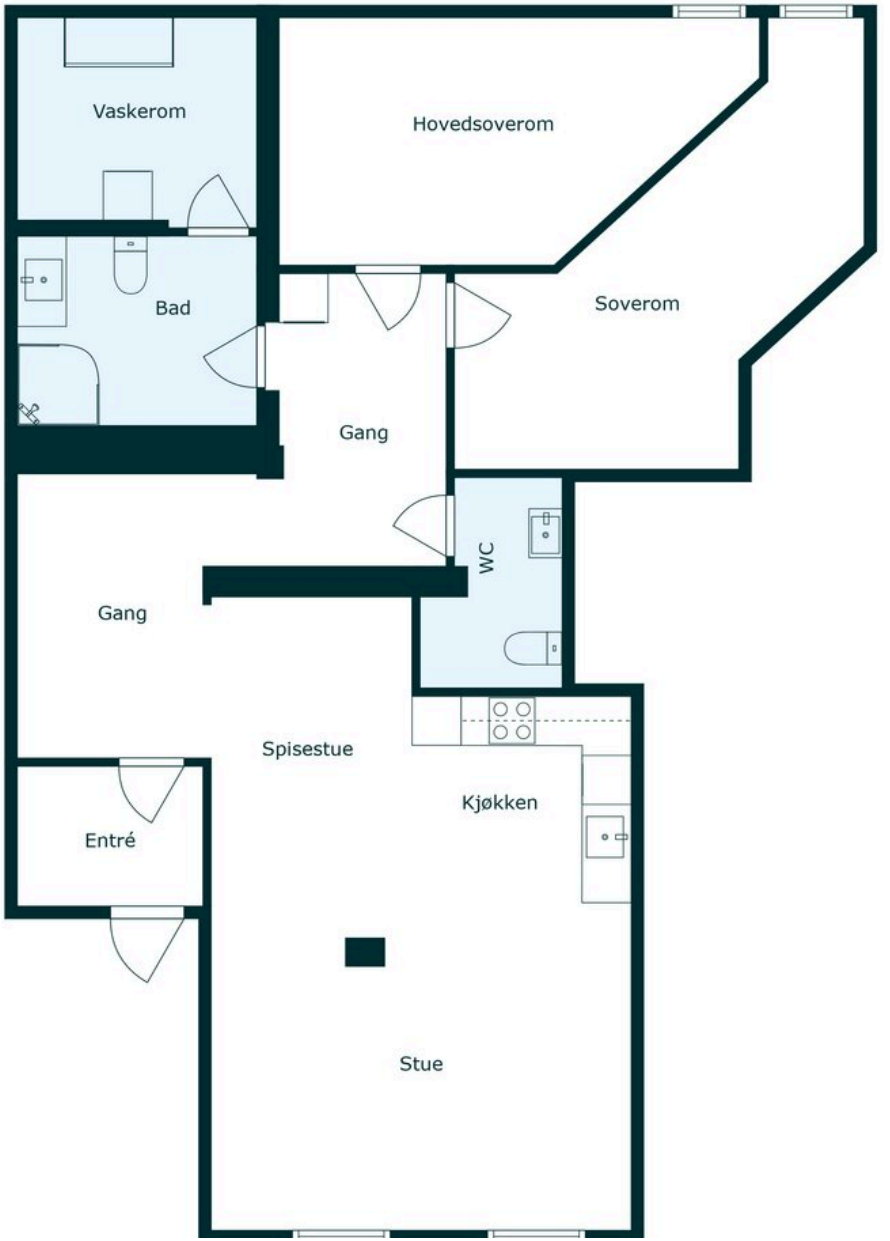
- Kort vei til skole og barnehage
- Sentrumsnært
- Sentralt med kort vei til Arendal sentrum, Harebakken og Myra aktivitetsområde
- Gate parkering rett ved leiligheten
- Fiber

Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
Totalt BRA:	102 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og toalettrom
Total BRA: 102 kvm.



Plantegning
























Wright

Informasjon

Klevgaten 2C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0012/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501, bnr 114, snr 3 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Tone Minde
Harry Martin Isaksen

Kjøpesum og omkostninger
2 090 000,- (Prisantydning)
118 914,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 208 914,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
55 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
69 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 265 464,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 278 164,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1860

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
Totalt BRA: 102 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og

toalettrom
Total BRA: 102 kvm.

Innhold

Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og toalettrom

Standard

Entré
Velkommen inn i en innbydende og praktisk entré med god plass til oppbevaring av klær og sko – en lun start på hjemmet.

Gang
En romslig og luftig gang binder rommene sammen på en harmonisk måte.

Stue/kjøkken
Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en sosial og luftig atmosfære, med god plass til både spisegruppe, sofakrok og TV-møbler.
Kjøkkenet har stilrene, glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate. Her er det plass til kjøl/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin – alt du trenger for et funksjonelt og innbydende kjøkken.

Bad
Et lyst og moderne bad med fliser på gulv og vegger, samt behagelig gulvvarme. Innredet med elegant servant, toalett og dusjkabinett. Badet har mekanisk avtrekk og en nyere avtrekksvifte som sikrer godt inneklima.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med malte panelplater på veggene og malt himling.
Her er det opplegg for vaskemaskin, samt en varmtvannstank. Mekanisk og elektrisk avtrekksvifte sørger for god luftsirkulasjon.

Toalettrom
Lyst og praktisk toalettrom utstyrt med toalett og servant.

Soverom
To romslige og innbydende soverom med plass til både seng og oppbevaring.
Hovedsoverommet har garderobeskap for ekstra oppbevaringsmuligheter.

Parkering

Det medfølger ingen parkeringsplass med salget. Rett på utsiden av bygget er det gateparkering som er avgiftsbelagt deler av døgnet.
P-hus Vest som har døgnåpent, ligger kun en kort gåtur fra leiligheten. Her tilbys det også leie av fast parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. februar 2008
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: SP0002039831
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Nye fliser, dusjkabinett, baderomsmøbel, malerarbeid.

Generell oppussing.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2009
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort via sameiet. Agder Entreprenør har gjort noe av det.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder Entreprenør
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei
Eventuell kommentar: Caverion
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion. Lagt ned ny jordelektrode. Oktober 2024.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Refererer til seksjonering som ble gjennomført i 1990.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder Entreprenør har gjort vedlikehold på tak og vegg i bakgården.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Pipen brukes ikke. Det er ikke ildsted i leiligheten.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Vann og fukt på vegg og bakkeplan i bakgården. Dette er nå utbedret i bakgården, med drenering ved vegg i bakkeplan og fasaden. Dette gav ikke skade inn på denne enheten.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Vinduer mot Klevgaten trenger vedlikehold
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: Jordfeil. Denne er nå utbedret. Caverion utførte arbeidet.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Roy Paulsen gjorde takst den 18.2.2025 Areal er også oppgitt i salgsoppgave.
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgiften er nettopp økt pga planlagt utbedringer i 2025.

Bygningssakkyndig

Roy Paulsen

Byggemåte

UTVENDIG

TG 2 Vinduer
Malte trevinduer av forskjellig årgang. Mot Klevgaten er eldst. Og av alder ca 1986.
Vinduer i soverom er av nyere dato ca 2011.
Årstall: 1986
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vinduer mot Klevgaten er slitt og trenger vedlikehold. (har alder).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører
Ytterdør inn til leilighet er ikke en lyd og brann dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er ikke dør med lyd og brannkrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ytterdør bør byttes.

Innvendig

TG 2 overflater
Laminat på gulv og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Gulvene har noe tupping. og sprekker

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Noe vedlikehold må påregnes.

TG 2 Radon
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted
Her er pipe, men ikke ildsted,

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Hvis her monteres ovn.

Våtrom

Bad
TG 2 Overflater gulv
3mm fall og liten oppkant ved dør.
Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt
Plast sluk med belegg oppi.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vaskerom
TG 2 Overflater gulv
Her er 10mm fall til sluk, men tre-gulvlister rundt mot vegg. Og det vil si at her er ingen våtromsnorm.
Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Her er gulvlister rundt mot vegg og dermed ingen våtromsnorm,

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
Men her bør vurderes oppgradering. I forhold til risiko for vannlekkasje ut til andre rom/i vegger.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt
Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Her er synlig en liten bit av mansjett til membran for sluk

Konsekvens/tiltak• Tiltak:
Nærmere undersøkelse bør utføres

Tekniske installasjoner

TG 2 Vannledninger
Kobber rør av eldre årgang. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør
Avløpsrør av plast. Men rør i grunnen kan ha mye eldre årgang

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18
inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert
elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler
som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg av eldre årgang, fornyet med smart måler og automatsikringer. Strøm målerne står i salongen på hjørnet. Caverion holder på med oppgradering og flytting av strøm målerne

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig
utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025 Caverion holder på med oppgradering og flytting av strøm målerne.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Eksisterer det samsvarserklæring? Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens
elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk
samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank? Nei

Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei

Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget
ha en utvidet el-kontroll? Nei

Generell kommentar
TG2 gis kun på grunn av at her mangler Samsvarserklæring.

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei

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

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja
Begge soverom har for lite lysflate/vindu i forhold til gulv flate (skal være 10%)

Lovlighet
Boligbygg med flere boenheter
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Hele leiligheten ble oppgradert i 2012. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Utleie må meldes skriftlig til styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon fra selger om strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 057,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr 1.581,-
Rentekostnader andel fellesgjeld kr 697,-
Avdrag andel fellesgjeld kr 779,-

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2025 utgjøre ca kr 866,00 per måned for denne boligen.

Fellesutgifter inkluderer: Lønnskostnader, kontingent ABBL, forretningsfører ABBL, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester ABBL, vedlikehold, felles strøm og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 18 066,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 2 728,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 717 526,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 870 102,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Klevgata 2, orgnr. 920208185

Om sameiet

Sameiet navn er Sameiet Klevgaten 2. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

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

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

Sameiermøte kan fastsette vanlige ordensregler.

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

Felleskostnader med eiendommen skal fordeles likt mellom sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostandene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det betales forskuddsvis hver måned ett Akontobeløp som er fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet. Beløpet skal dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en styreleder og fra 1-2 andre medlemmer med 1-3 varamedlemmer.
Styret velges på sameiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Det øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Fra årsmøte i Sameiet 08.04.2024:

Fellesutgifter - info

Styret informerer om hva som inngår i fellesutgiftene.
Fremover er det store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne.

Vedtak:
Styret informerte -Det er store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne. Styret vurderer bistand fra Arendal Boligbyggelag ifbm. med vedlikeholdsprosjektene. Teknisk avdeling hos ABBL tar kontakt med styreleder

Porttelefon
Pr. dagsdato finnes det ikke ringeklokke eller system for å betjene inngangsdøren fra leilighetene. Vil sameiet koste installasjonen av en ny porttelefon eller er det en privat sak som må dekkes?

Vedtak:
Sameiet kommer ikke til å bekoste ringeklokker/ porttelefoner. Andelseierne kan installere dette privat.

Brannvarslingssystem
Det gamle brannvarslingssystemet er ikke funksjonelt.
Pr. i dag, er det kun røykvarsler i hver leilighet som gjelder. De er heller ikke sammenkoblet. Vil et brannvarslingssystem plassert kun i trappeoppgangen tilstrekkelig nok?
Det er flere tykke betongvegger i hver leilighet og det er usikker på om en eventuell varsling kan høres fra soverommene.
Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner installasjon.

Vedtak:
Brannvarslingssystem inngår i avtalen med Caverion ifbm. oppgradering av det elektriske anlegget. Etter planen skal dette arbeidet starte i september.

Fasadeendring
Serge Teyssere ønsker å sette inn 1-2 vinduer som vist på vedlagt bilde. Det vil benyttes samme type vinduer som alle andre vinduer og det vil ikke endre fasaden negativt utseendemessig (se bilde). Alle kostnader (byggkostnader, henting av tillatelse...) dekkes av Serge.

Vedtak:
Årsmøte er positiv til fasadeendringen med innsetting av 1-2 vinduer. Men før igangsetting må mer dokumentasjon fremlegges for styret. (kommunal godkjenning, detaljert plan med tegninger etc.) Årsmøte gi styret fullmakt til å godkjenne ny søknad med dokumentasjon.

Vedlikehold Klevgt. 2C
Glasset i inngangsdøra er punktert. Det skulle allerede være byttet i fjor.
Takrennen bak bygget er tett, og vann renner langs muren (se bilde 2).
Det er en skade i murpuss som vist på vedlagt bilde.
Trappa trenger overflatebehandling (maling/lakk). Serge har snakket med beboeren i 3.etg. og har tilbudt seg å gjøre arbeid vederlagsfritt hvis det er i orden for styret/sameie

Vedtak:
Glasset i inngangsdør - Avventes inntil eventuell avtale med teknisk avd. ABBL
Takrenner - Styret tar saken videre, må finne ut hvor lekkasjen kommer fra.
Overflatebehandling av trappa - Årsmøte er positiv til at innmelder vil gjøre dette. Men før igangsetting må detaljene avklares med styret

Styreleder opplyser at på forrige årsmøte ble det bestemt å gjennomføre tiltak

som løfter selve bygget. I førsteomgang blir det fokusert på yttervegger og tak. Styreleder har pr i dag ikke kunne gi kostnadsestimat og om det vil medføre økte felleskostnader.

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet. Styret skal underrettes skriftlig om overdragelse.
Ved eierskifte betales det eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 914,- pr. 26.02.2025
Avdrag: Kr 779,-
Rentekostnader: Kr 697,-

Lånenummer: 60308126288, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.02.2025: 1 205 000
Andel av saldo: 118 914
Neste termin/avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2025
utgjøre ca kr 866,00 per måned for denne boligen.

Fellesformue

Kr 5 662,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2025 utgjøre ca. kr 866,00 per måned for denne boligen.
Fremover er det store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne. Styret vurderer bistand fra Arendal Boligbyggelag ifbm. med vedlikeholdsprosjektene.
Styreleder opplyser at på forrige årsmøte ble det bestemt å gjennomføre tiltak som løfter selve bygget. I førsteomgang blir det fokusert på yttervegger og tak. Styreleder har pr i dag ikke kunne gi kostnadsestimat og om dette vil medføre økte felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad gjennomføres ved behov.

Dyrehold

Fra vedtektene:
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

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

Styleleder opplyser at dyrehold at det er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for de andre seksjonseierne.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP0002039831

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 642 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Adkomst

Følg Vestregate fra sentrum mot Blødekjær. Klevgaten går inn til venstre midt i bakken. Leiligheten er i første bygget på høyre hånd i Klevgaten.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.
Velkommen!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leilighet med sentral og rolig beliggenhet i sentrum. Fra leiligheten er det kort vei til skoler og barnehager. Arendal sentrum ligger kun ett steinkast unna. Hvor det er butikker, restauranter, shoppingsenter, treningssenter, utendørsbasseng, badestrand og historiske områder. Ferge til Hisøy og Tromøya hele året går fra kaia ved Tyholmen og om sommeren går Merdøferga til Merdø.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Tinghuset - 17 ulike linje- ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 2 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
St. Franciskus barnehage (0-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Tyholmen barnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Springkleiv barnehage (1-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.

Skoler
Stinta skole (1-10 klasse) - ca. 7 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 klasse) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 klasse) - ca. 24 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 klasse) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 10 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 21 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 22.12.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I henhold til informasjon fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler.

Byggeår 1860 i følge tilstandsrapporten. Leiligheten ble fornyet i 2012.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
Det er satt opp vegg og dør mellom entré og gang. Veggen mellom entreen og kjøkkenet er forlenget.
Det er åpnet opp mellom stuen og kjøkkenet og det er i dag åpen løsning.
Det opprinnelige badet er i dag i bruk som toalettrom. Vaskerommet er i dag i bruk som bad og boden som vaskerom. Døren mellom disse rommene er flyttet.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Arealplaner under arbeid - planid: 09062012-20 - 42032022-18, 42032023-8, 42032022-21, 42032023-2.
Nabovarsel - Oppstart detaljregulering av Østre gate 18 og Munkejordet 2 - Tomstad AS.
Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum - Asplan Viak.
Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15 - Haarklau og Lindeberg AS.
Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommeplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/501/114/3:
22.04.1899 - Dokumentnr: 900135 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:132
Bestemmelse om adkomstrett over denne eiendom.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

30.11.1904 - Dokumentnr: 904835 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:132
Rett til bruk av en 4 fot bred gang mot godtgjørelse.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

02.11.1961 - Dokumentnr: 3194 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Arendal kommunale Elektrisitetsverk
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale med Arendal kommune ang. elektriske kraftlinjer.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

26.01.1990 - Dokumentnr: 697 - Urådighet
PANTERETT TIL SAMEIET
SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER
FOR:NOK 10,000
OVERDRAGELSE SKAL GODKJENNES AV STYRET

Prioritetsbestemmelse
prior etter Husbanken og senere med 90% av lånetakst
Betyr: Panterett til sameiet som sikkerhet for fellesutgifter.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

26.01.1990 - Dokumentnr: 697 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:11
Rett til å disponere arealet i bakgården.
Betyr: Skjøte gir s.nr. 1 rett og udelt til å disponere arealet i bakgården.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

24.06.2020 - Dokumentnr: 2645321 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:114 Snr:11
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om utleie
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir en oversikt over hvilke seksjoner som har tilgang til parkering.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon

22.01.1990 - Dokumentnr: 529 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/1279
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagte servitutt for utfyllende informasjon.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.
Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging egentlig kr. 6 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 95 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Vedlegg

Klevgaten 2C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 501, bnr. 114, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 20132-1838 **Referansenummer:** EJ6390

Autorisert foretak: Roy Paulsen

TAKSTMANN
Roy Paulsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Roy Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
roy@roypaulsen.no
915 85 038

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **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.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2 — **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.

TG 3 — **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.

TG IU — **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

Sentrumsnær leilighet i et leilighetsbygg i 1. etasje.
Fremstår som bra .
Leiligheten ble fornyet i 2012.
Se rapportens punkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer av forskjellig årgang. Mot Klevgaten er eldst. Og av ukjent alder .
Vinduer i soverom er av nyere dato ca 2011.
Ytterdør inn til leilighet er ikke en lyd og brann dør.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv og malte vegger og tak.
Betong dekke med varmekabel, under laminat
Boligen har ikke Radon sperre. Det var ikke krav til dette på byggetidspunktet.
Her er pipe, men ikke ildsted,
Malte fyllings-dører, av forskjellige årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fungerende bad, med dusj kabinett, standard toalett og baderoms innredning.
Badegulv med minimalt fall på hovedgulv, og litt oppkant ved dør.
Her er flis på vegger og malt himling.
3mm fall og liten oppkant ved dør.
Plast sluk med belegg oppi.
Baderoms innredning , standard toalett, dusj kabinett. Fremstår som OK.
Her er mekanisk avtrekk, samt nyere avtrekks vifter.
Hulltaking er ikke utført. Bad og vaskerom har betongvegger rundt.

Vaskerom
Fungerende vaskerom. Uten våtromsnorm.
Her er malte panel-plater på vegger og malt himling
Her er 10mm fall til sluk, men trelister rundt mot vegg. Og det vil si at her er Ingen våtromsnorm.
Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.
Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og varmt vanns tank.
Her er mekanisk og elektrisk avtrekks vifte.
Hulltaking er ikke utført. Her er på forede betongvegger rundt på alle vegger.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber rør av eldre årgang.
Avløpsrør av plast. Men rør i grunnen kan ha mye eldre årgang
Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.
Varmtvannstank på 200 liter, i fra 2012.
Elektrisk anlegg av eldre årgang, fornyet med smart måler og automatsikringer.
Strøm målerne står i salongen på hjørnet. Caverion holder på med oppgradering og flytting av strøm målerne.
Her er 2 røkvarslere og 1 brannslukke apparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

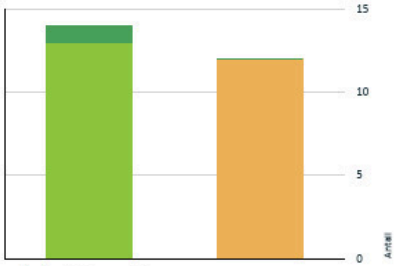
Hele leiligheten ble oppgradert i 2012. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

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.

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport laget etter Norsk Takst sine etiske regler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1860

Standard
bra

Vedlikehold
Bra

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer av forskjellig årgang. Mot Klevgaten er eldst. Og av alder ca 1986.
Vinduer i soverom er av nyere dato ca 2011.

Årstall: 1986 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer mot Klevgaten er slitt og trenger vedlikehold. (har alder).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Disse trenger vedlikhold ute og inne.



TG 2 Dører

Ytterdør inn til leilighet er ikke en lyd og brann dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er ikke dør med lyd og brannkrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdør bør byttes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulv og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvene har noe tupping. og sprekker

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.



Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke med varmekabel, under laminat

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

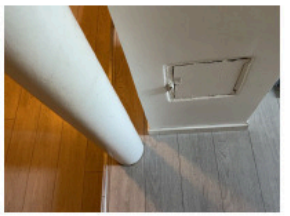
TG 2 Pipe og ildsted

Her er pipe, men ikke ildsted,

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Hvis her monteres ovn.



TG 1 Innvendige dører

Malte fyllings-dører, av forskjellige årstall.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Fungerende bad, med dusj kabinett, standard toalett og baderoms innredning.
Badegulv med minimalt fall på hovedgulv, og litt oppkant ved dør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Her er flis på vegger og malt himling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

3mm fall og liten oppkant ved dør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

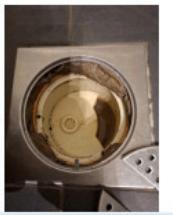
ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med belegg oppi.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderoms innredning , standard toalett, dusj kabinett. Fremstår som OK.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Her er mekanisk avtrekk, samt nyere avtrekks vifter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Bad og vaskerom har betongvegger rundt.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Fungerende vaskerom. Uten våtromsnorm.

Årstall: 2012

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Her er malte panel-plater på vegger og malt himling

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Her er 10mm fall til sluk, men tre-gulvlister rundt mot vegg. Og det vil si at her er ingen våtromsnorm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Her er gulvlister rundt mot vegg og dermed ingen våtromsnorm,

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Men her bør vurderes oppgradering. I forhold til risiko for vannlekkasje ut til andre rom/i vegger.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plast sluk med smøre membran av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Her er synlig en liten bit av mansjett til membran for sluk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelse bør utføres.



Her er litt synlig membran.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og varmt vanns tank.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Her er mekanisk og elektrisk avtrekks vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Her er på forede betongvegger rundt på alle vegger.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Utstyrsmessig; kjøl/fryseskap, komfyr med kokeplate og oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator med rør ut av vegg/tak.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

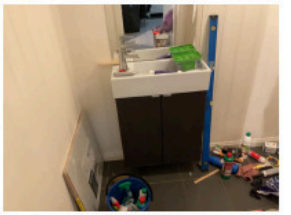
SPESIALROM

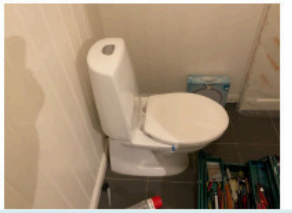
ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalett rom med toalett og servant.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Kobber rør av eldre årgang. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Men rør i grunnen kan ha mye eldre årgang

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 **Ventilasjon**

Kun naturlig ventilasjon. Bad og kjøkken, har avtrekks vifte.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstank på 200 liter, i fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Elektrisk anlegg av eldre årgang, fornyet med smart måler og automatsikringer.
Strøm målerne står i salongen på hjørnet. Caverion holder på med oppgradering og flytting av strøm målerne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Caverion holder på med oppgradering og flytting av strøm målerne.

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

TG2 gis kun på grunn av at her mangler Samsvarserklæring.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Her er 2 røkvarslere og 1 brannslukke apparat.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og felles garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	102			102	
SUM	**102**				
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Hele leiligheten ble oppgradert i 2012. Det finnes ikke ferdigmelding VA på denne eiendommen, kun ferdigmeldt vannmåler

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Begge soverom har for lite lysflate/vindu i forhold til gulv flate (skal være 10%)

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Roy Paulsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	114		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Klevgaten 2C

Hjemmelshaver
Isaksen Harry Martin,Minde Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendom med sentrumsnær beliggenhet i et leilighets kompleks i Klevgaten 2C

Adkomstvei
Kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
825 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 114
4203 ARENDAL

Roy Paulsen
Jens Gjerløwsvei 14
4841 ARENDAL
Norsk takst

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 fremhever 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/EJ6390

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isaksen, Harry Martin	9578-5993-4-4059690	2025-02-20 11:47:34
Minde, Tone	9578-5995-4-302180	2025-02-20 11:47:01

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. feb. 2025

Oppdragsnummer
39-0012/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Tone Minde, Harry Martin Isaksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002039831
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nye fliser, dusjkabinett, baderomsmøbel, malerarbeid. Generell opppussing

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjort via sameiet. Agder Entreprenør har gjort noe av det

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder Entreprenør

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Caverion

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Caverion. Lagt ned ny jordelektrode. Oktober 2024.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Refererer til seksjonering som ble gjennomført i 1990.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Agder Entreprenør har gjort vedlikehold på tak og vegg i bakgården.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Pipen brukes ikke. Det er ikke ildsted i leiligheten.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vann og fukt på vegg og bakkeplan i bakgården. Dette er nå utbedret i bakgården, med drenering ved vegg i bakkeplan og fasaden. Dette gav ikke skade inn på denne enheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer mot Klevgaten trenger vedlikehold

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jordfeil. Denne er nå utbedret. Caverion utførte arbeidet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Roy Paulsen gjorde takst den 18.2.2025 Areal er også oppgitt i salgsoppgave

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgiften er nettopp økt pga planlagt utbedringer i 2025

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0012/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Minde, Tone	**2025-02-20**	**Isaksen, Harry Martin**	**2025-02-20**

Identifikasjon

bankID Minde, Tone

Identifikasjon

bankID Isaksen, Harry Martin

SIGNICAT

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

(Kommune)

ARENDAL

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

SIVARK. KARL V. HAUGLAND

MUNKEJORDET 23, ARENDAL

Byggherre (navn, adresse)

KNUT SKJEGGEDAL
NESBAKKEN II
4820 FROLAND

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
KLEVGATEN 2 C	1	114		

Deres søknad	Dato 22.11.1987		
Arbeidets art	BRUKSENDRING FRA BAKERI TIL BOLIGER		
Byggets art	LEILIGHETER I BYGÅRD		
Behandling/vedtak	BYGNINGSRÅDET	Vedtak dato 22.03.88	Saksnr. 41/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen el
bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93
forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

1. ETASJE 1 GTH. LEILIGHET MED BRA = 120 m²
2. " " = 120 "
3. " " = 119 "
SUM BRA = 359 m²

- LEILIGHET I 3. ETASJE MANGLER AVTREKK PÅ BAD
- DET MÅ FREMLEGGES EN BEKREFTELSE FRA NIDARKRETSEN AT RØKVARSLERE I HVER LEILIGHET KAN ERSTATTE BRANNALARM SOM ER FORLANGT HERFRA (DETTE MANGLER)

C0DLB/20173007 Geomatikk
501/114/0/1, 501/114/0/2, 501/114/

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
ARENDAL	22.12.89	Dagfinn Tjaff

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende		
	☒ andre	TEKNISK SJEF	

K-blankett 5129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo 6 87

Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Adresse:		Postnr./ sted:	
Kontaktperson:	JørnGotaas		
Telefon:	93269880	Epost:	gotaas@badenett.no

Eiendommen			
Gnr.:	501	Bnr.:	114
Fnr.:	0	Snr.:	3
Gateadresse:	Klevgaten0		
Eier:	MINDE TONE		
Adresse:	SKAUVEIEN 20	Postnr./ sted:	4839ARENDAL

Innstallasjonsordre

Type bygg:

☐ Brakkerigg	☐ Forsamlingshus lag og foreninger	☐ Hytte Fritidsbolig
☐ Næring	☒ Privat	☐ Borettslag og Sameie

Type søknad:

	Maks beregnet vannmengde i m3 pr time:	Antall skap med brannslange:
Vannmåler	3	0

Tilleggsopplysninger

Tilleggsopplysninger	Leilighet 2 C.

Skatteetaten

Dato
06.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 501 Bnr 114 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

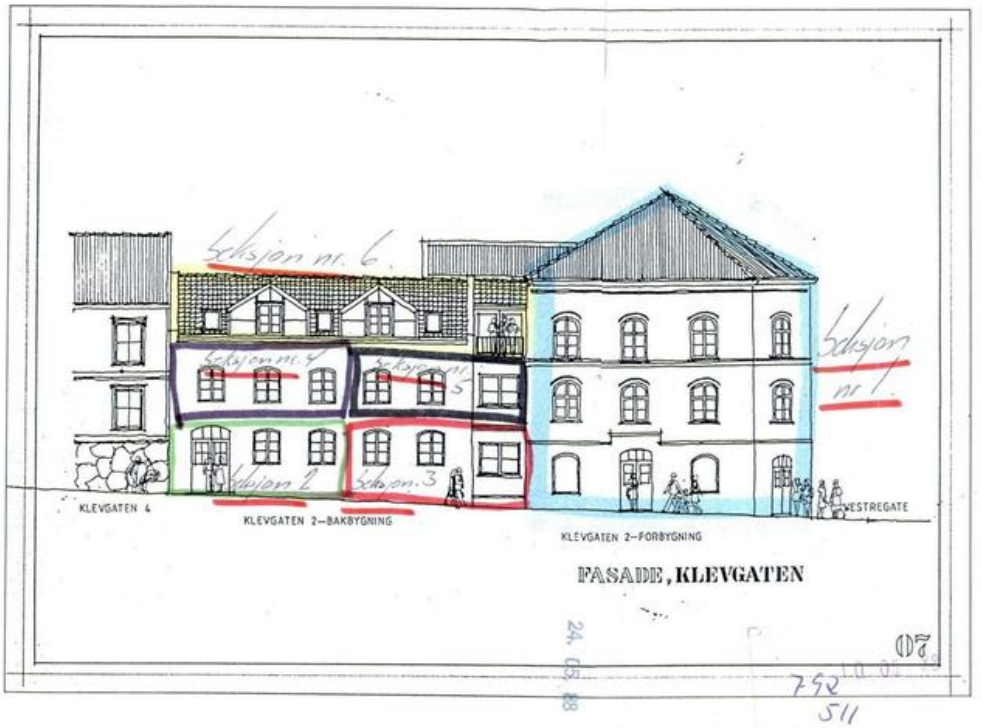
Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 717 526
Som sekundærbolig:	kr 2 870 102

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

C O D L 5 / 20173001 Geomatikk
501/114/0/1, 501/114/0/2, 501/114/



FASADE, KLEVGATEN

07

24. 06. 88

792
511

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

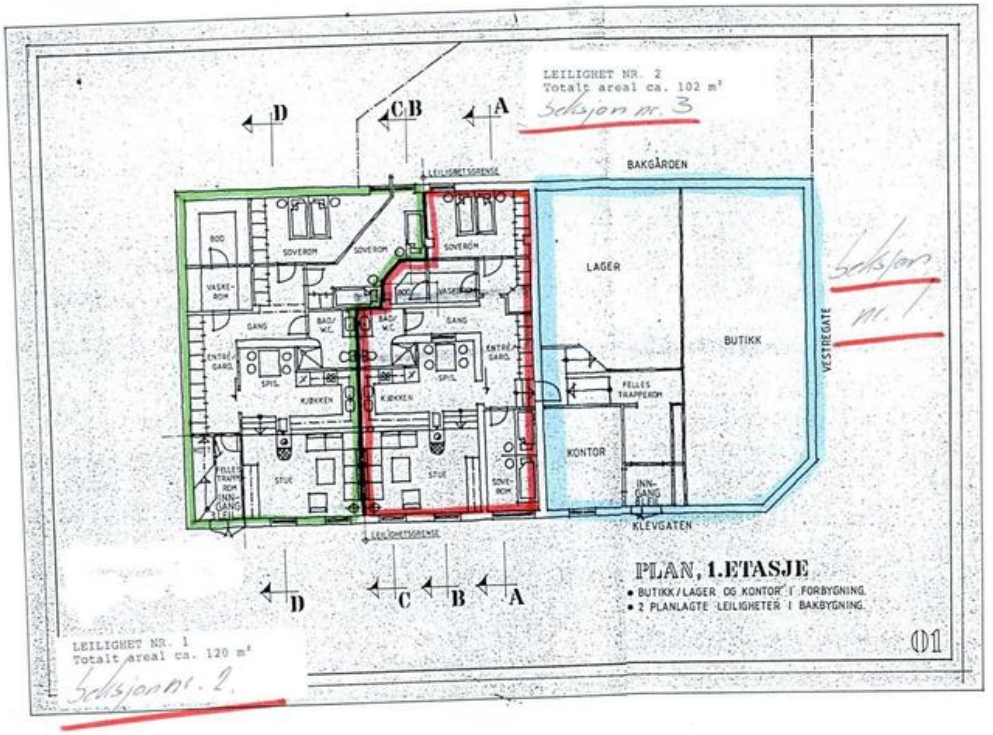
REVISJONER

FASADE,
KLEVGATEN
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

07



PLAN, 1.ETASJE

- BUTIKK/LAGER OG KONTOR I FORBYGNING.
- 2 PLANLAGTE LEILIGHETER I BAKBYGNING.

01

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

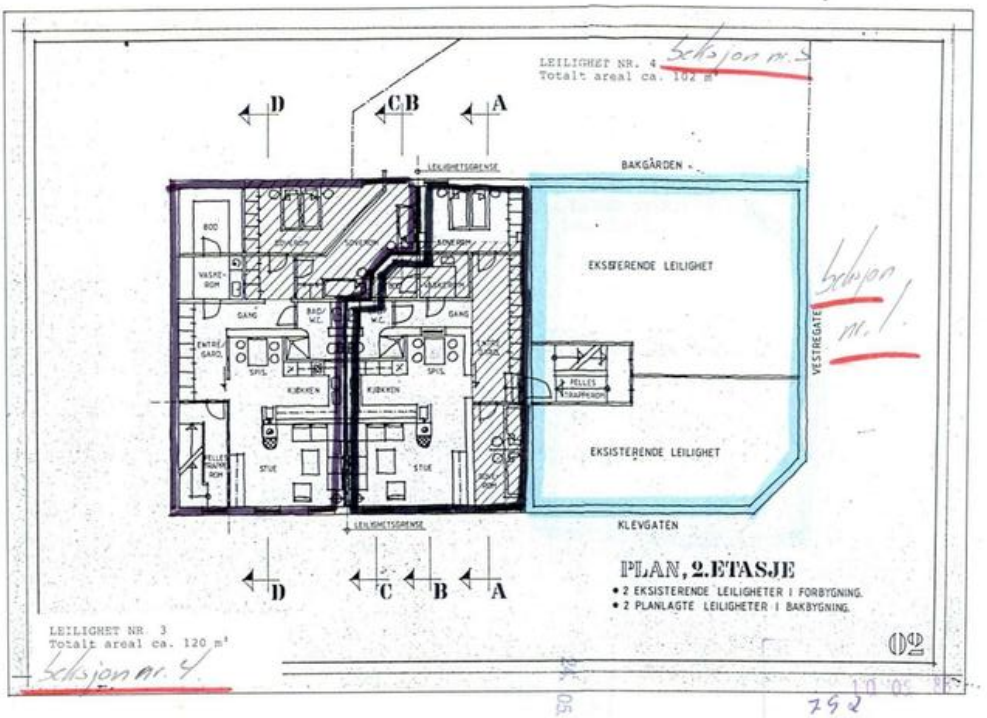
REVISJONER

PLAN,
1.ETASJE
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

01



BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

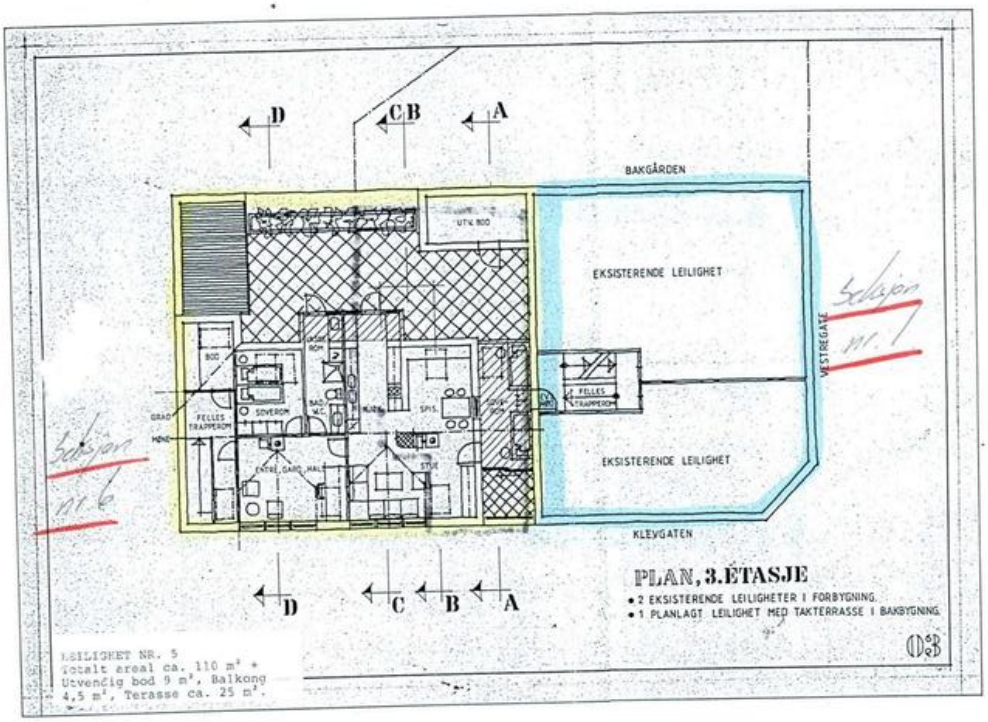
REVISJONER

PLAN, **2. ETASJE** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV. ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

02



BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

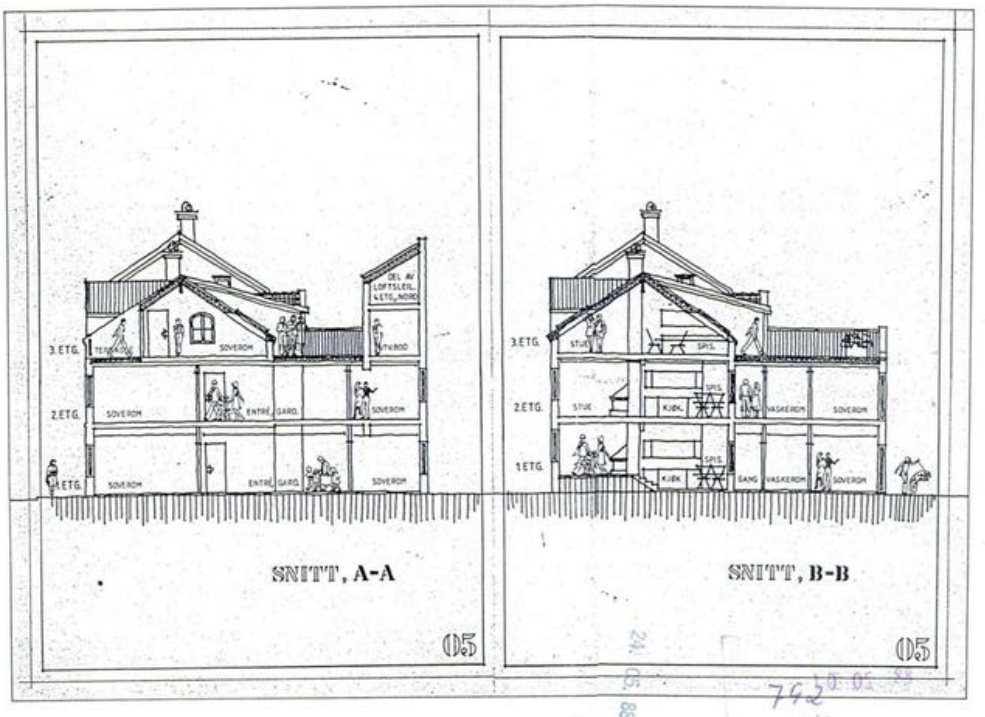
REVISJONER

PLAN, **3. ETASJE** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV. ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

03



SNITT, A-A

05

SNITT, B-B

05

24.05.88

7620.01.88

511

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

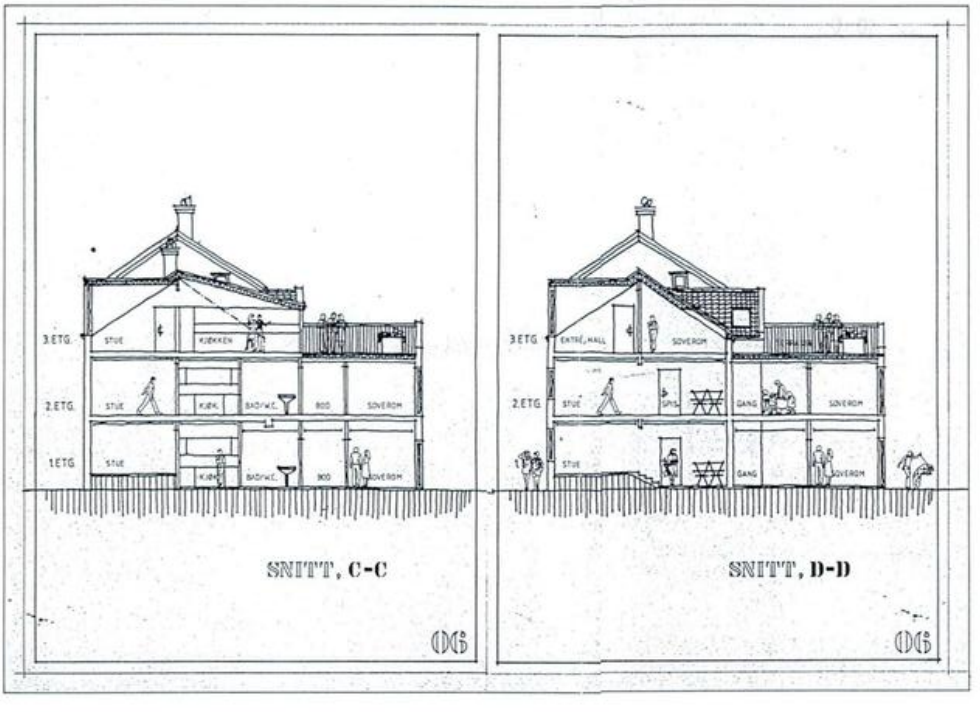
REVISJONER

SNITT, **A-A & B-B** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

05



SNITT, C-C

06

SNITT, D-D

06

BOLIGER KLEVGATEN.

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

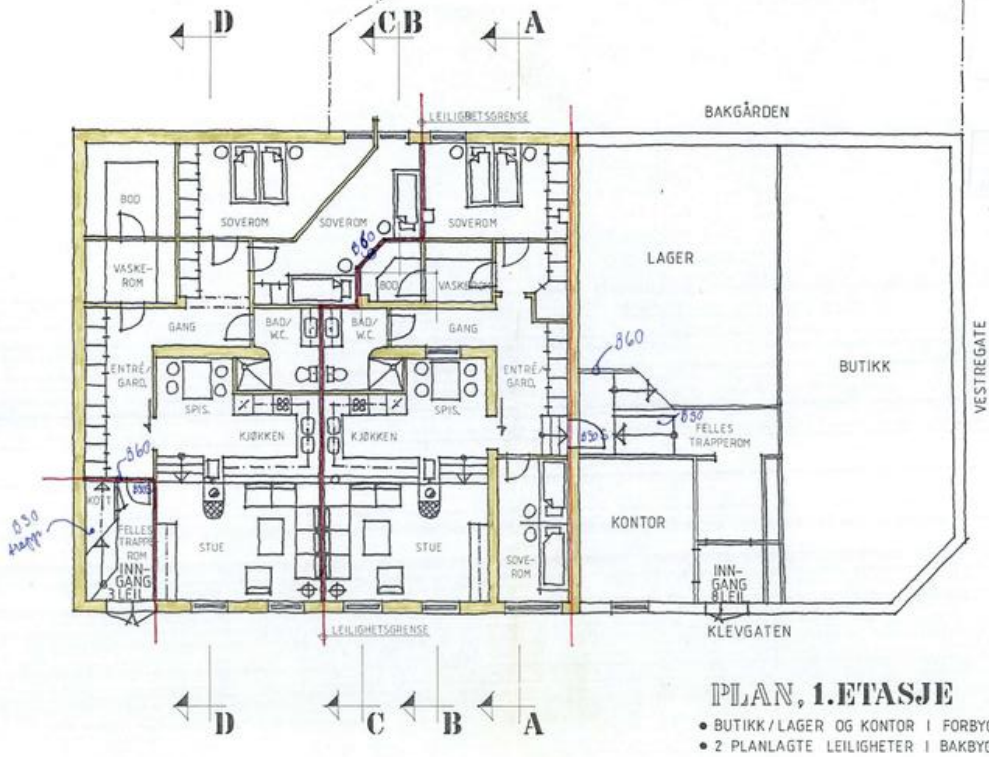
REVISJONER

SNITT, **C-C & D-D** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

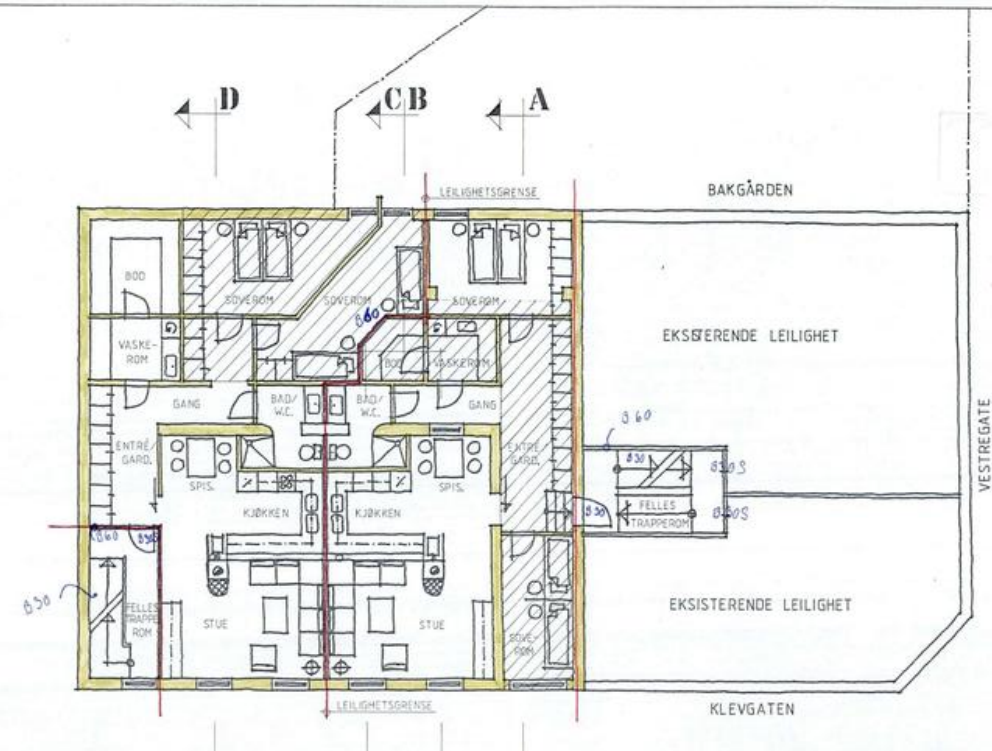
06



PLAN, 1. ETASJE

- BUTIKK / LAGER OG KONTOR I FORBYGNING.
- 2 PLANLAGTE LEILIGHETER I BAKBYGNING.

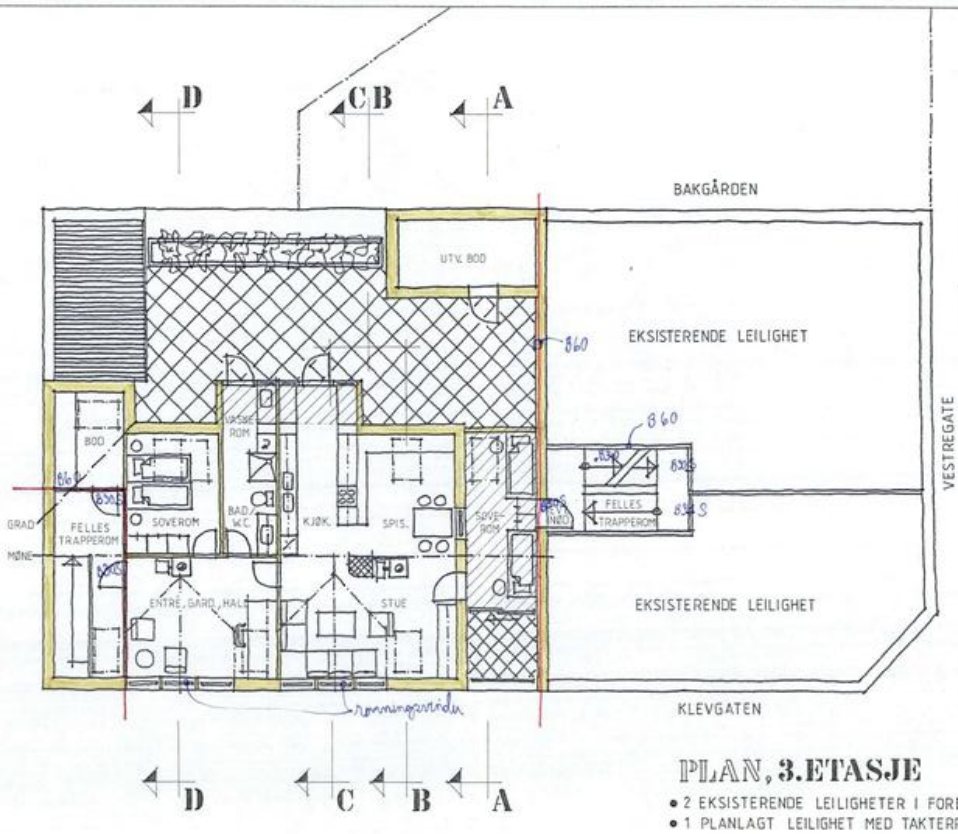
D1



PLAN, 2. ETASJE

- 2 EKSISTERENDE LEILIGHETER I FORBYGNING.
- 2 PLANLAGTE LEILIGHETER I BAKBYGNING.

D2

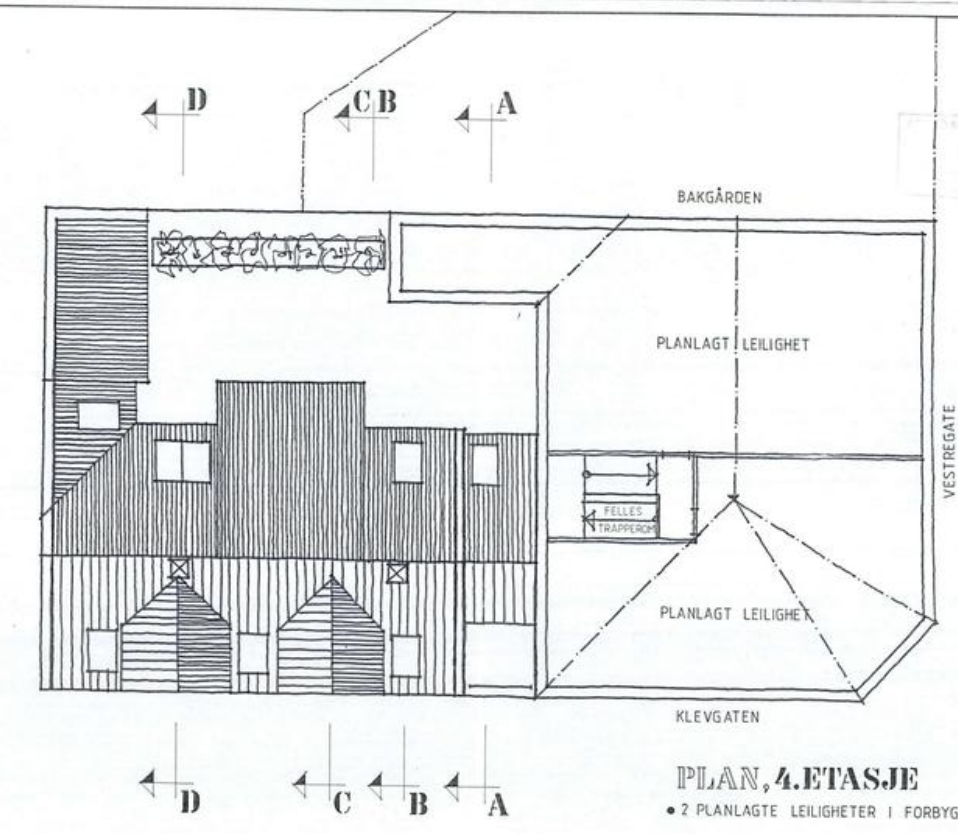


22. 03. 88

PLAN, 3. ETASJE

- 2 EKSISTERENDE LEILIGHETER I FORBYGNING.
- 1 PLANLAGT LEILIGHET MED TAKTERRASSE I BAKBYGNING.

D SB

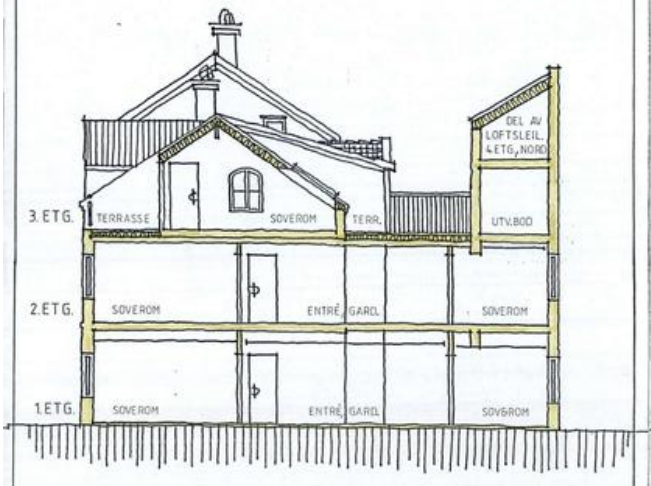


22. 03. 88

PLAN, 4. ETASJE

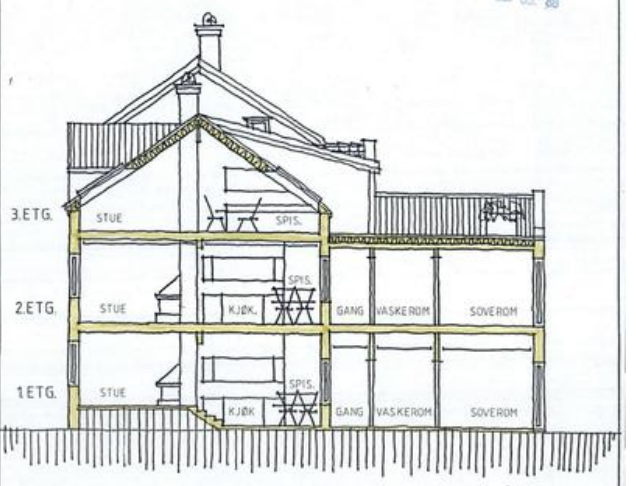
- 2 PLANLAGTE LEILIGHETER I FORBYGNING.

D 4



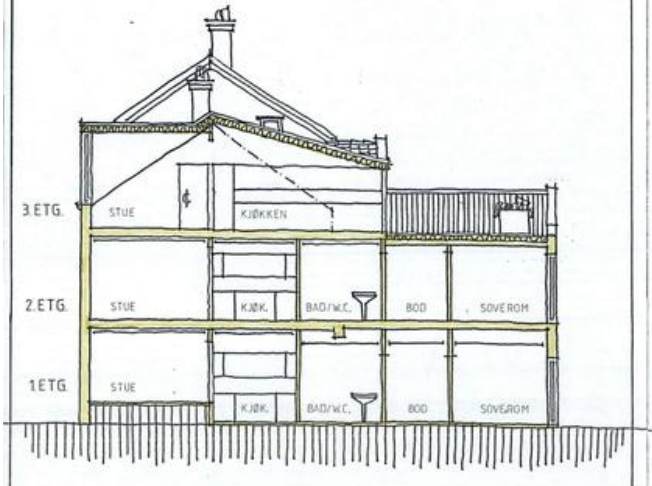
SNITT, **A-A**

05



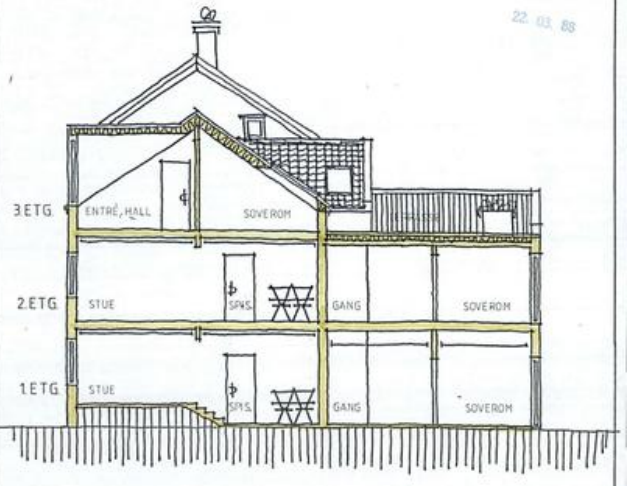
SNITT, **B-B**

05



SNITT, **C-C**

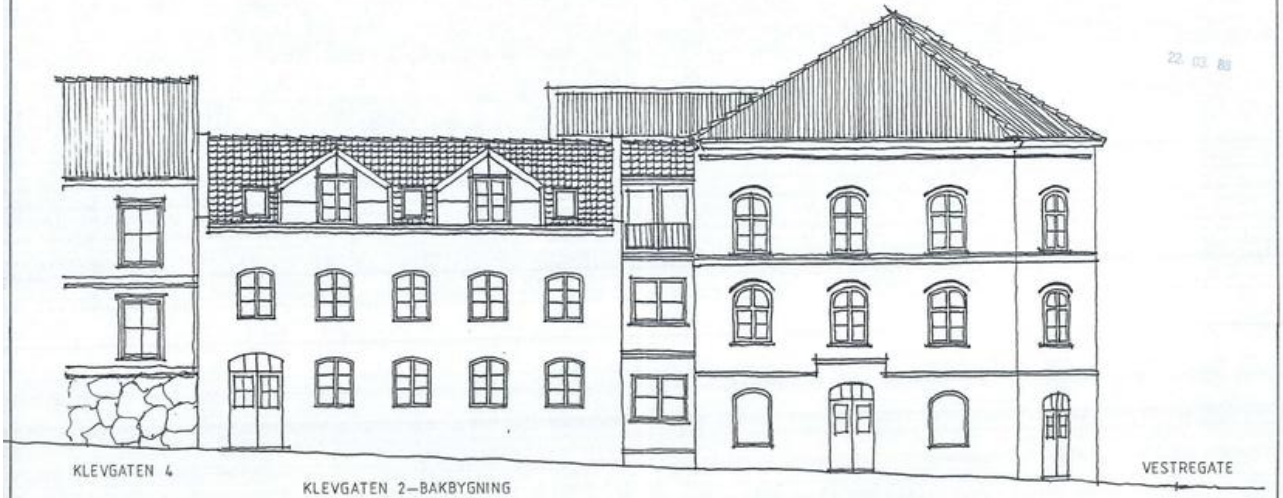
06



SNITT, **D-D**

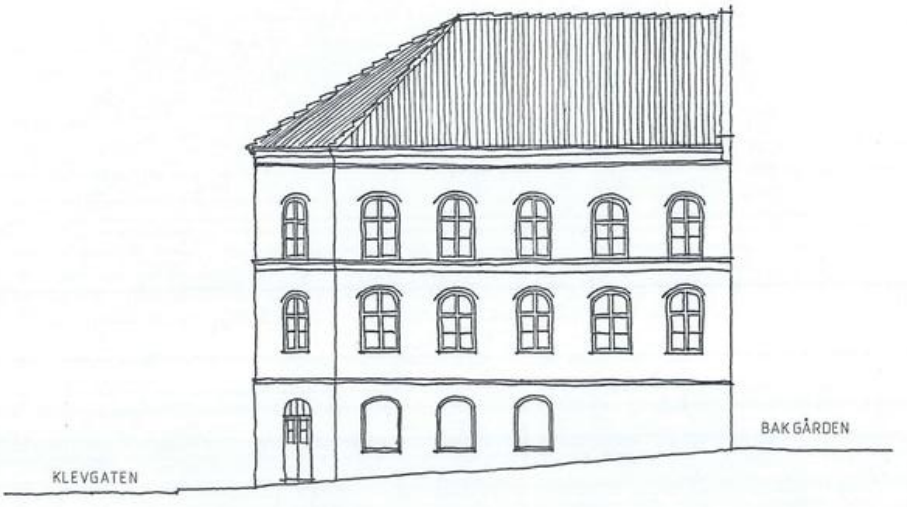
06

2259
511
22. 03. 88

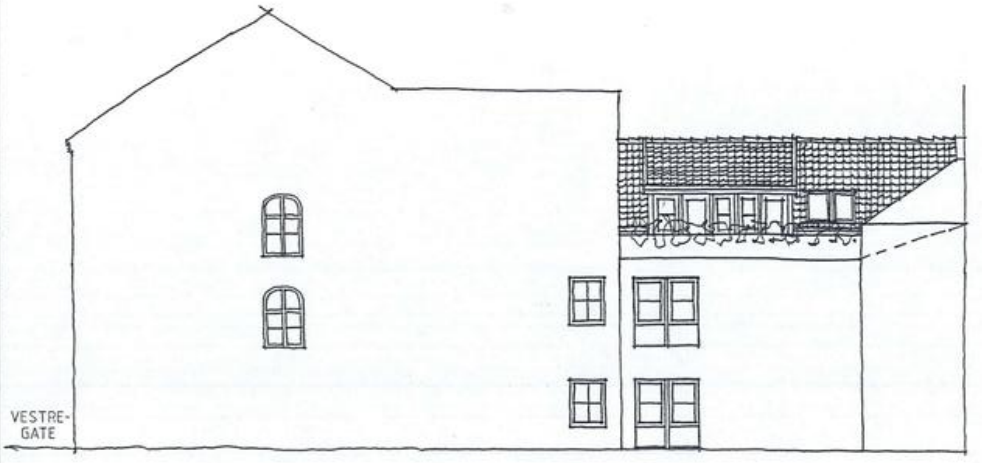


FASADE, **KLEVGATEN**

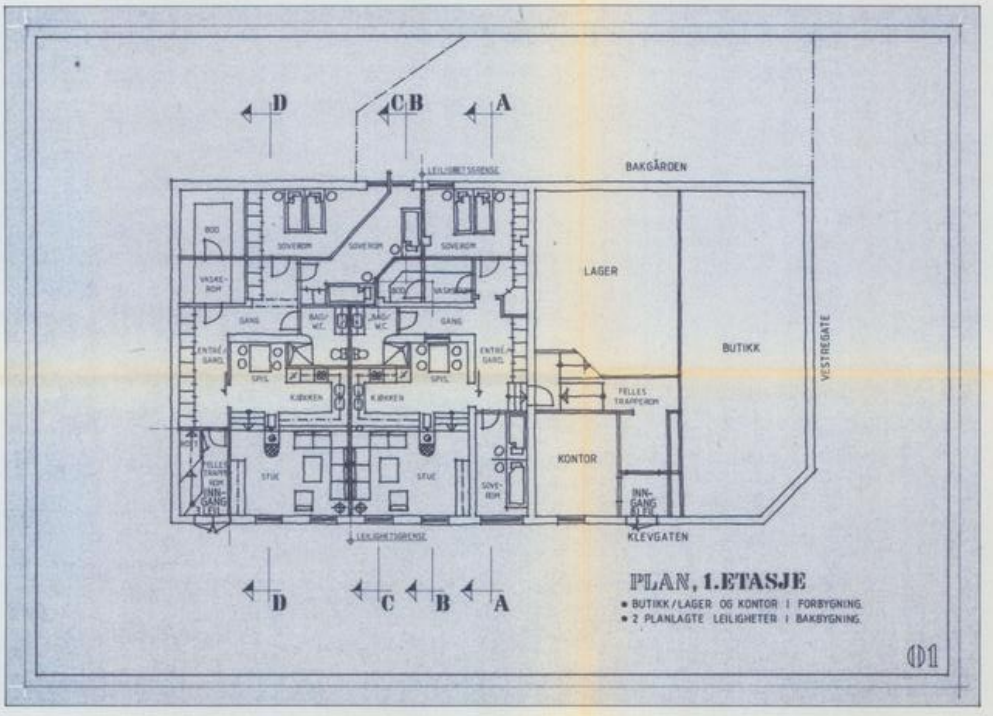
2259
511
22. 03. 88



FASADE, **VESTREGATE**



FASADE, **BAKGÅRDEN**



BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

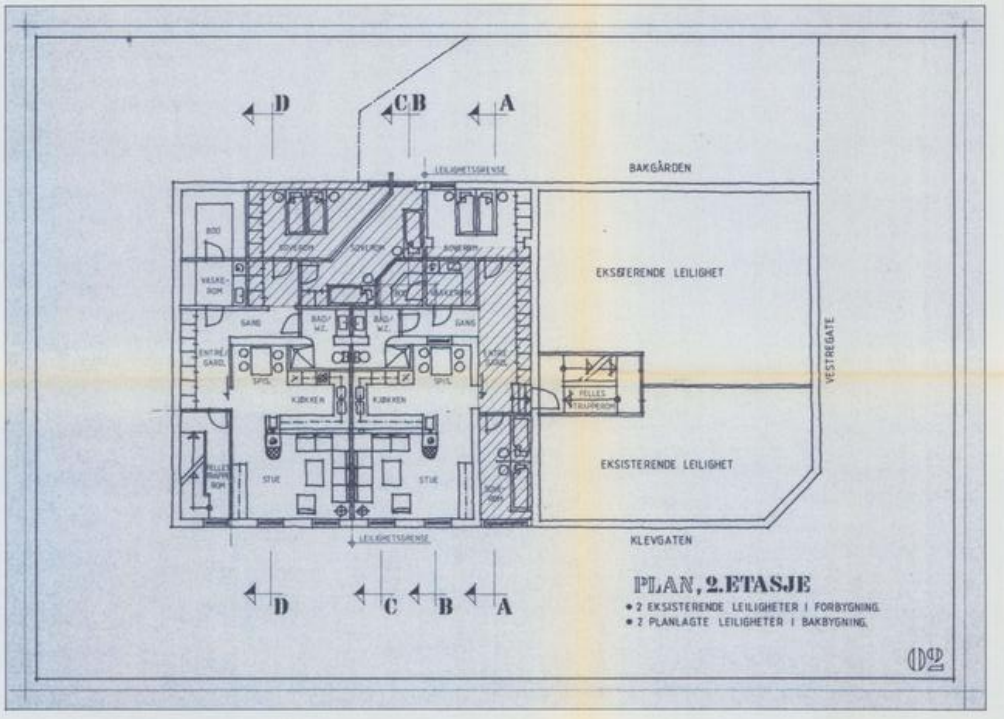
REVISJONER

PLAN, **1.ETASJE** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

01



BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL, KLEVGATEN 2

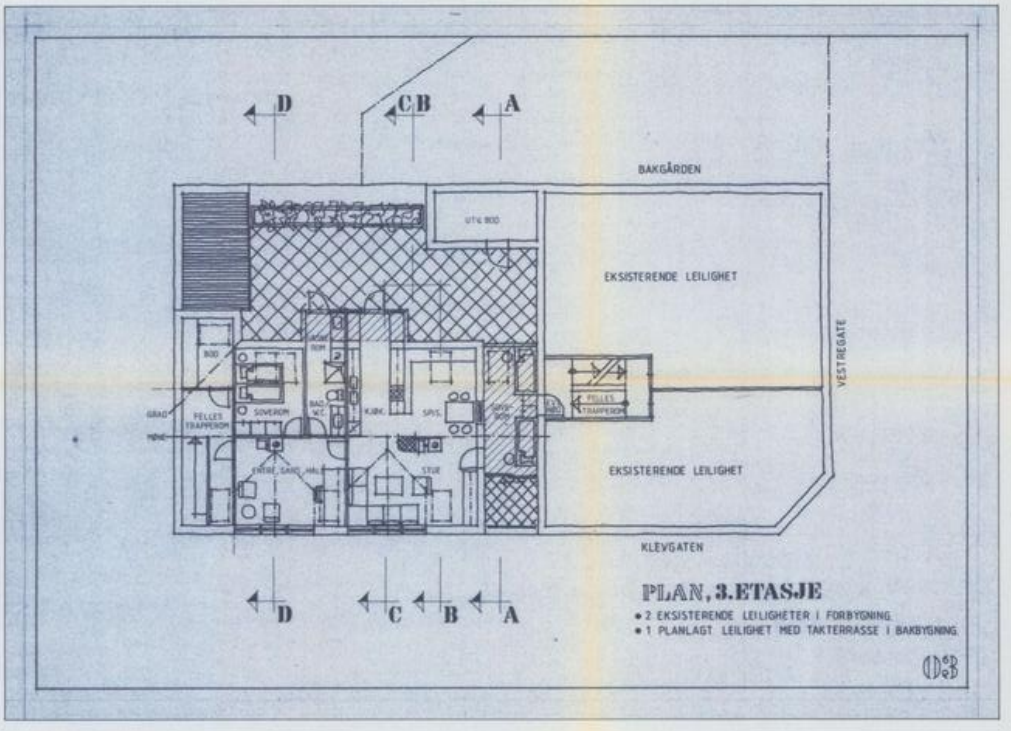
REVISJONER

PLAN, **2.ETASJE** 1:100

ARENDAL 12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

02



PLAN, 3.ETASJE

- 2 EKSISTERENDE LEILIGHETER I FORBYGNING.
- 1 PLANLAGT LEILIGHET MED TAKTERRASSE I BAKBYGNING.

03B

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

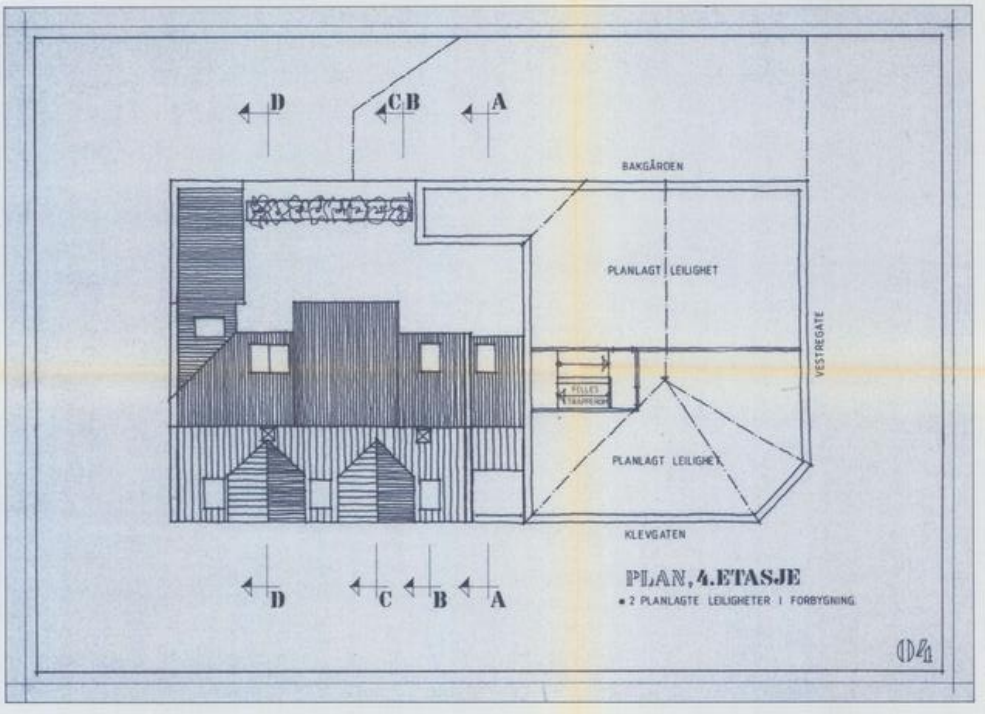
REVISJONER

PLAN,
3.ETASJE
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

03



PLAN, 4.ETASJE

- 2 PLANLAGTE LEILIGHETER I FORBYGNING.

04

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

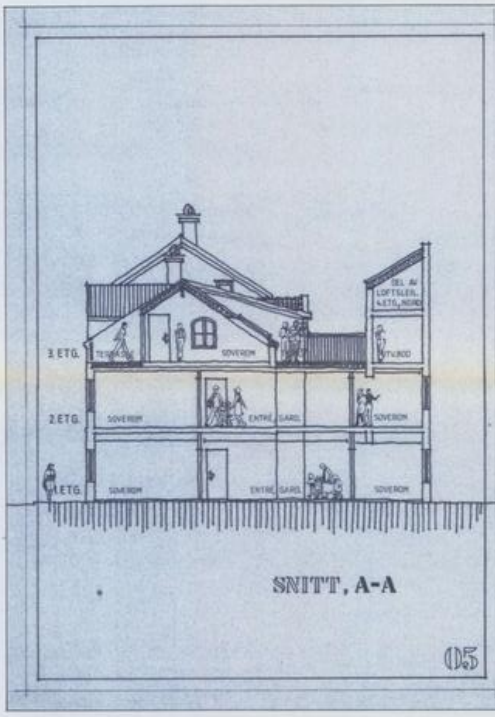
REVISJONER

PLAN,
4.ETASJE
1:100

ARENDAL
12.11.87

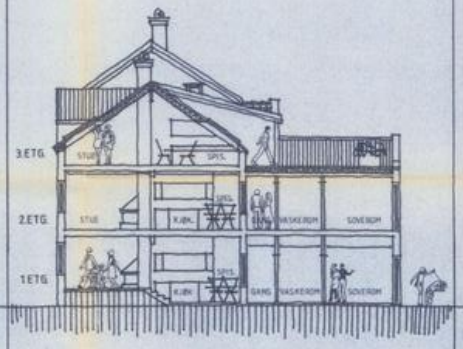
SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

04



SNITT, A-A

05



SNITT, B-B

05

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

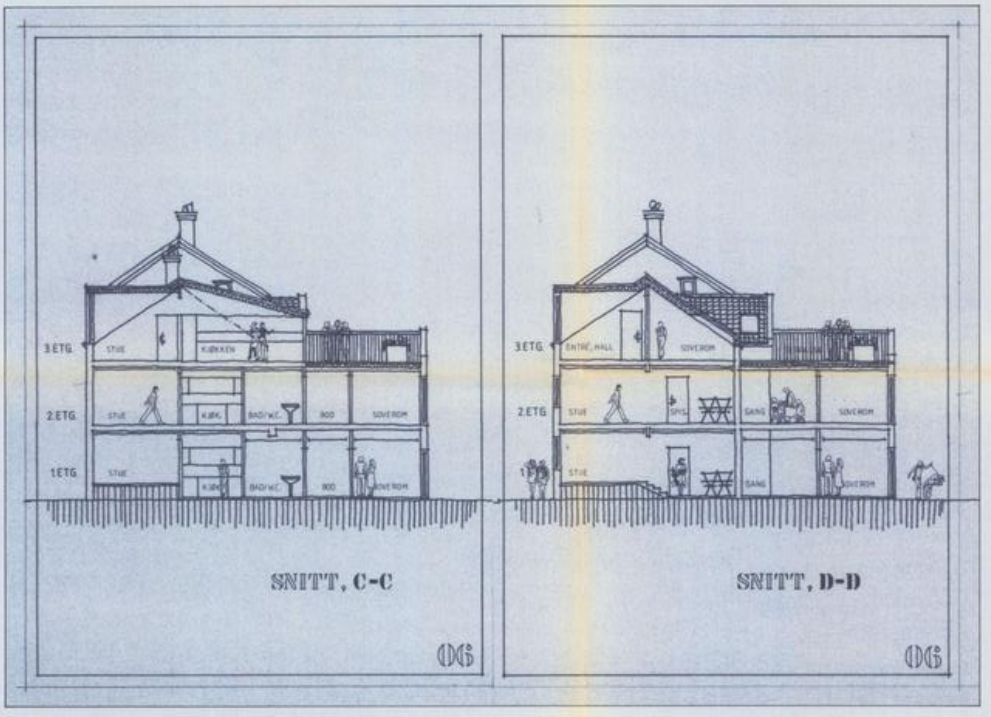
REVISJONER

SNITT,
A-A & B-B
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

05



BOLIGEIR KLEVGATEN.

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

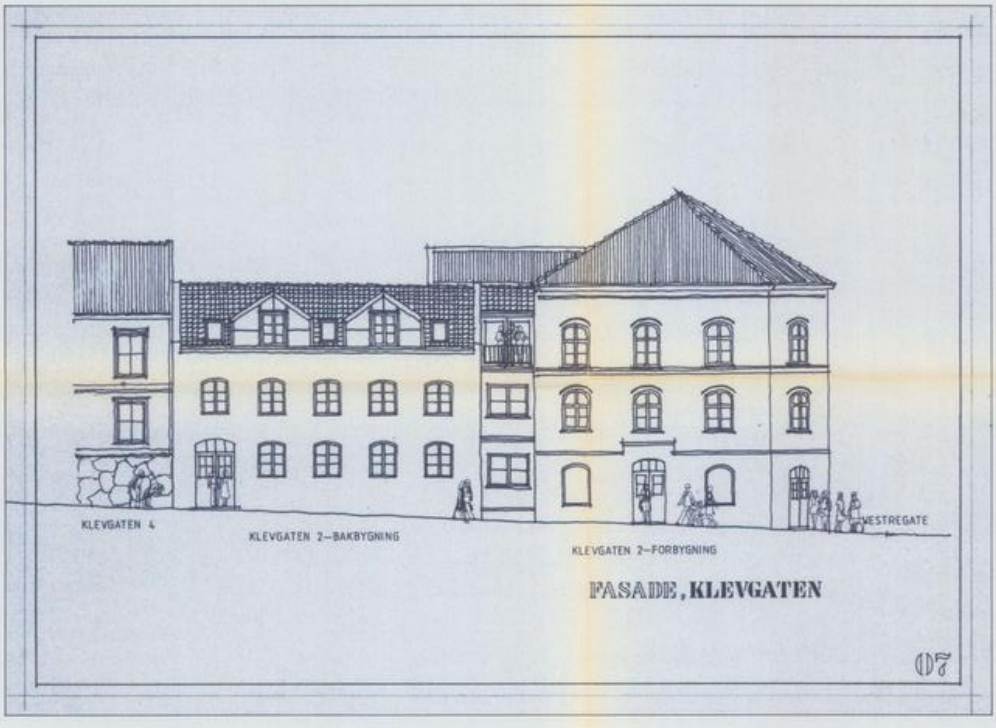
REVISJONER

SNITT,
C-C & D-D
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

06



BOLIGEIR KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

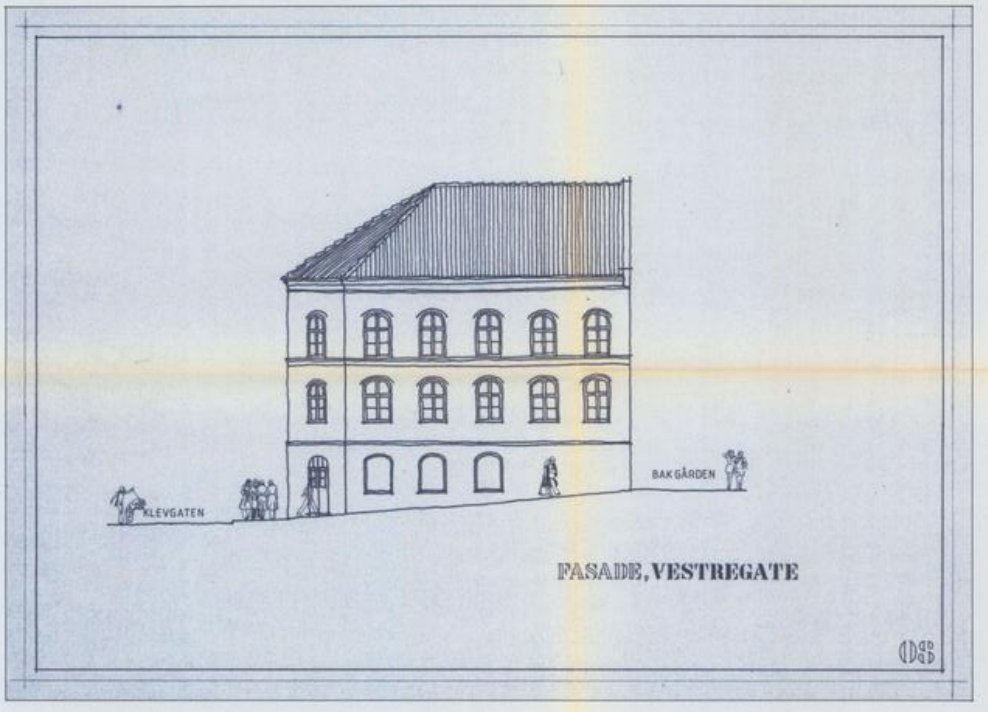
REVISJONER

FASADE,
KLEVGATEN
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV.ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

07



FASADE, VESTREGATE

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

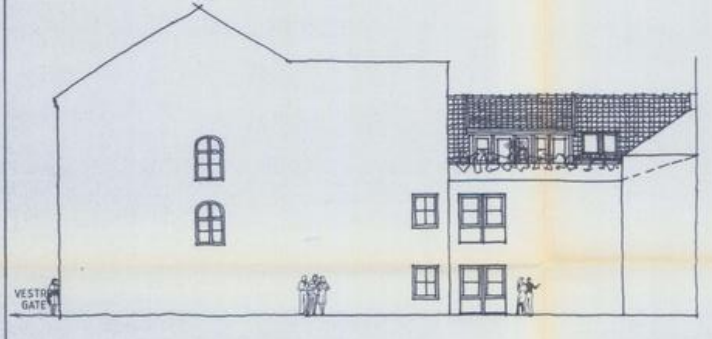
REVISJONER

FASADE,
VESTREGATE
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV. ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

08



FASADE, BAKGÅRDEN

BOLIGER KLEVGATEN

KNUT SKJEGGEDAL,
KLEVGATEN 2

REVISJONER

FASADE,
BAKGÅRDEN
1:100

ARENDAL
12.11.87

SIV. ARK. MNAL
KARL UHLEN HAUGLAND
MUNKEJORDET 23,
4800 ARENDAL

09

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/114/0/3

Bruksnavn	SEKSJON 3, IDEELL ANDEL 120/12	Beregnet areal	0.0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HARRY MARTIN ISAKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TONE MINDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering				

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
■	☐	■	■	■			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166988756	0	329 - Annen forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 166988756: 329 - Annen forretningsbygning

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 055.0
Antall boenheter	10	BRA Annet	167.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 222.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		24.09.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	120.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H02	4	397.0	0.0	397.0	0.0
H03	3	293.0	0.0	293.0	0.0
H04	1	135.0	0.0	135.0	0.0
H01	2	230.0	167.0	397.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166988756-1	O - Ombygging	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	28.05.1999	28.05.1999
TB - Tatt i bruk	28.02.2002	28.02.2002

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Klevgaten	2C		4838 ARENDAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/114/0

Bruksnavn	HJØRNET AV VESTREGATE OG KLEVG	Beregnet areal	642.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	654.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [x] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	18.12.1989			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				
SE - Seksjonering				

NM - Nymatrikulering

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.09.1996	642.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166988764	0	999	TB - Tatt i bruk

Bygning 166988764: 999

Opprinnelseskode		BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	38.0	38.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Klevgaten	2A		4838 ARENDAL
Klevgaten	2B		4838 ARENDAL
Klevgaten	2C		4838 ARENDAL

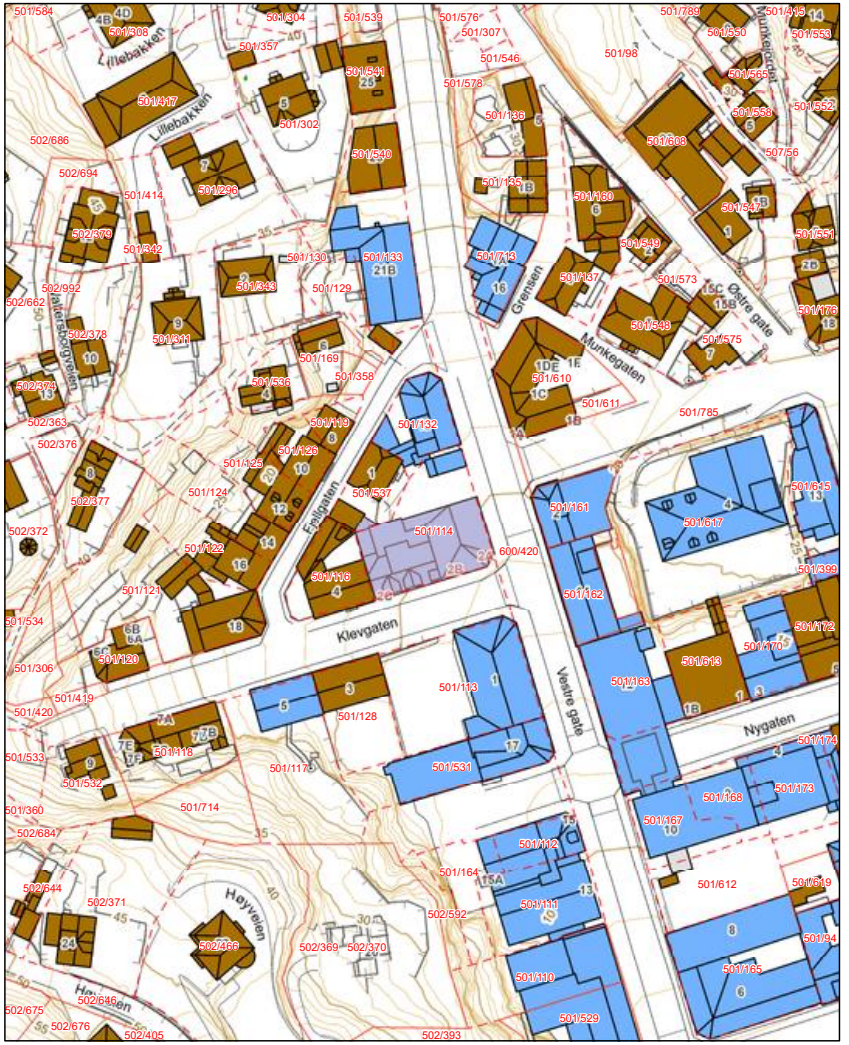
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 642 m□
Dato: 2025-02-06

N



Matrikkelkart

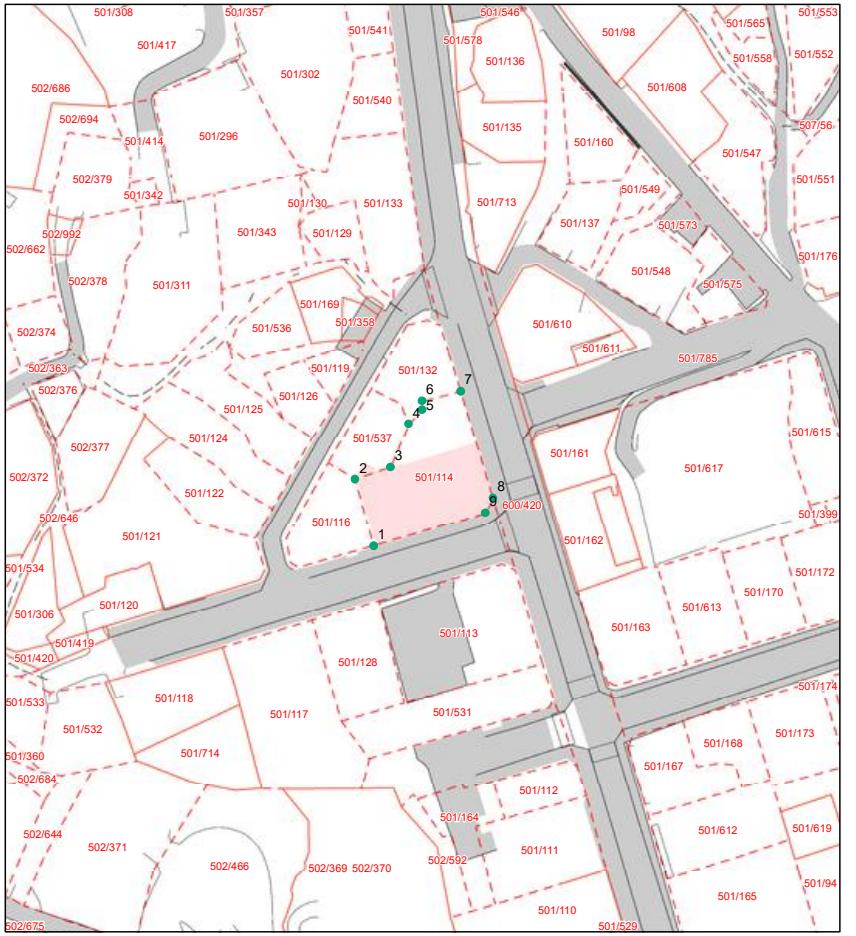
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 642 m□
Dato: 2025-02-06

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
642.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480203.13754	486133.316925	Ikke spesifisert	15.7	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6480218.25068	486129.14622	Ikke spesifisert	8.5	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6480221.00519	486137.179114	Ikke spesifisert	10.65	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6480230.79979	486141.333557	Ikke spesifisert	4.44	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6480234.04716	486144.35048	Ikke spesifisert	1.97	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480236.02216	486144.353965	Ikke spesifisert	9.07	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6480238.28129	486153.122886	Ikke spesifisert	25.45	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
8	6480213.97849	486160.562723	Ikke spesifisert	3.91	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
9	6480210.53526	486158.716086	Ikke spesifisert	26.5	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

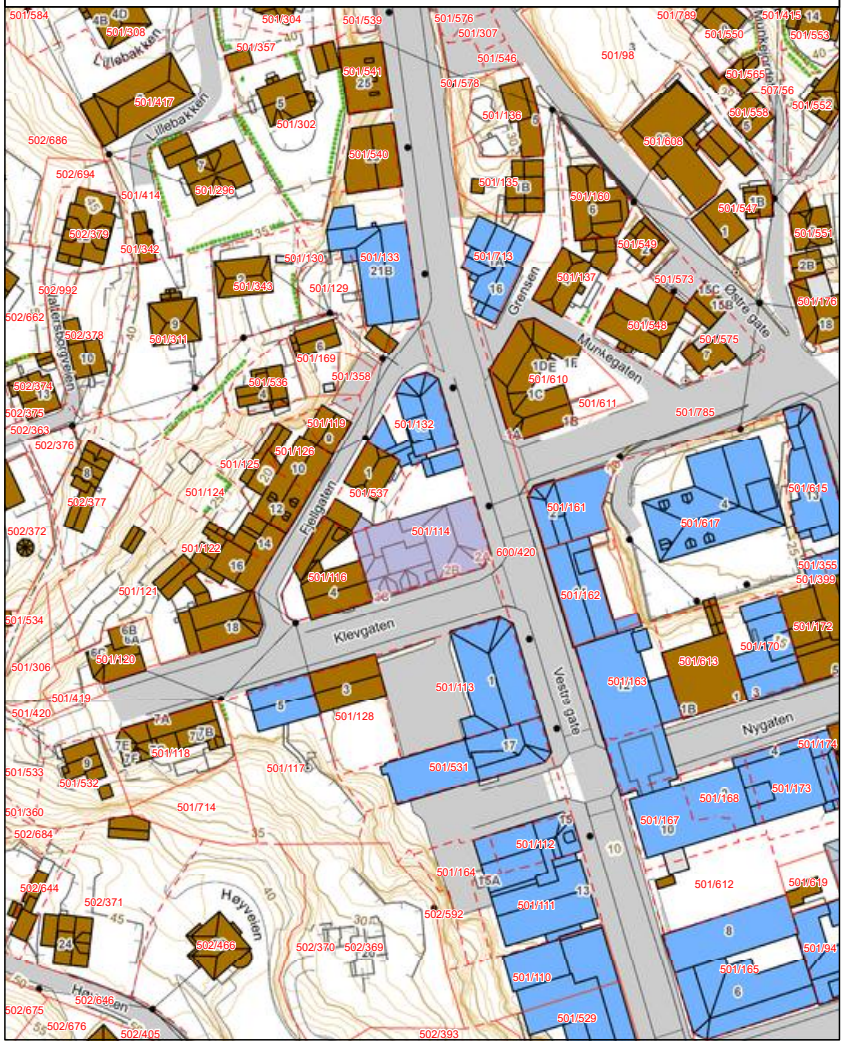
Grunnkart

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 642 m□
Dato: 2025-02-06

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

——— Eiendomsgrense

- - - · Usikker eiendomsgrense

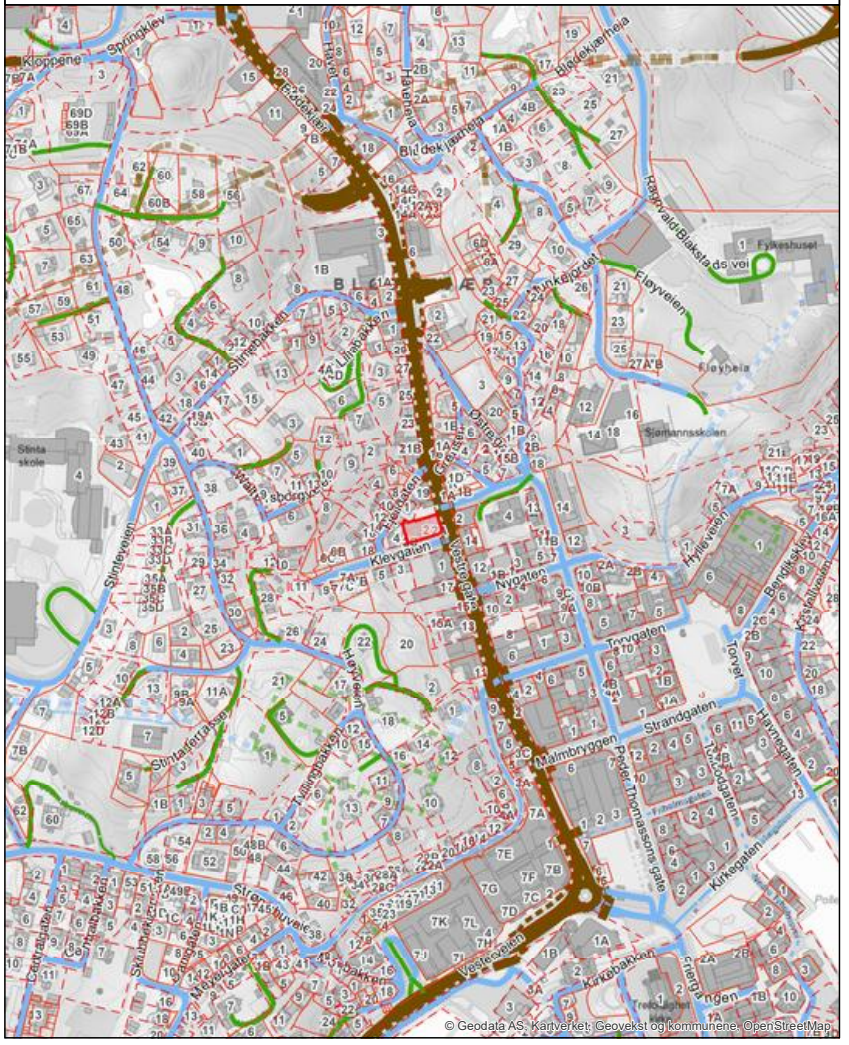
Veikart

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 642 m□
Dato: 2025-02-06

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

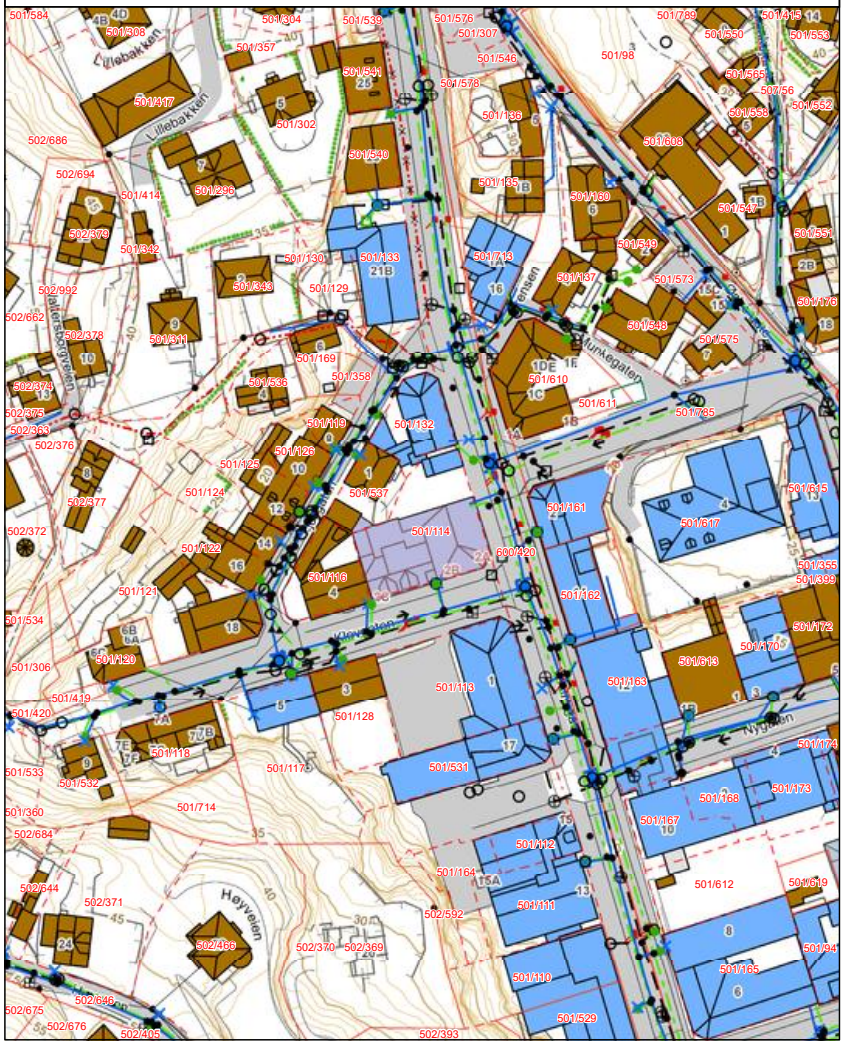
Ledningskart

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 642 m□
Dato: 2025-02-06

N


Lillebakken
Tyttebærveien
Høyveien
Nygaten
Vannledning
501/584
501/304
501/539
501/576
501/307
501/546
501/98
501/789
501/550
501/553
501/565
501/552
501/608
501/549
501/573
501/548
501/575
501/610
501/611
501/785
501/615
501/617
501/181
501/182
501/355
501/399
501/172
501/170
501/613
501/163
501/173
501/168
501/167
501/612
501/619
501/164
501/111
501/110
501/165
501/529
502/393
502/405
502/676
502/675
502/646
502/644
502/684
501/360
501/533
501/532
501/714
501/1175
501/118
501/420
501/419
501/306
501/534
501/121
501/116
501/114
501/122
501/124
501/125
501/126
501/119
501/132
501/358
501/536
501/169
501/129
501/133
501/130
501/135
501/539
501/343
501/130
501/414
501/298
501/302
501/357
501/308
501/417
502/686
502/694
502/992
502/662
502/378
502/374
502/375
502/363
502/376
502/377
502/372
502/534
502/686
502/694
502/992
502/662
502/378
502/374
502/375
502/363
502/376
502/377
502/372
502/534
502/644
502/371
502/486
502/370
502/369
502/592
501/128
501/118
501/531
501/113
501/112
501/714
501/1175
501/532
501/533
501/360
501/684
501/644
501/371
501/486
501/370
501/369
501/592
501/164
501/111
501/110
501/529
501/165
501/612
501/619
501/94
501/173
501/174
501/168
501/167
501/163
501/613
501/170
501/172
501/399
501/355
501/615
501/617
501/181
501/182
501/611
501/610
501/785
501/575
501/548
501/573
501/137
501/549
501/608
501/565
501/553
501/552
501/550
501/789
501/98
501/546
501/307
501/576
501/539
501/304
501/584
501/308
501/417
501/414
501/298
501/302
501/357
501/539
501/343
501/130
501/135
501/133
501/130
501/719
501/129
501/169
501/536
501/358
501/119
501/132
501/126
501/125
501/124
501/537
501/114
501/122
501/116
501/121
501/534
501/306
501/420
501/419
501/128
501/118
501/1175
501/714
501/531
501/113
501/112

Reguleringsplan

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

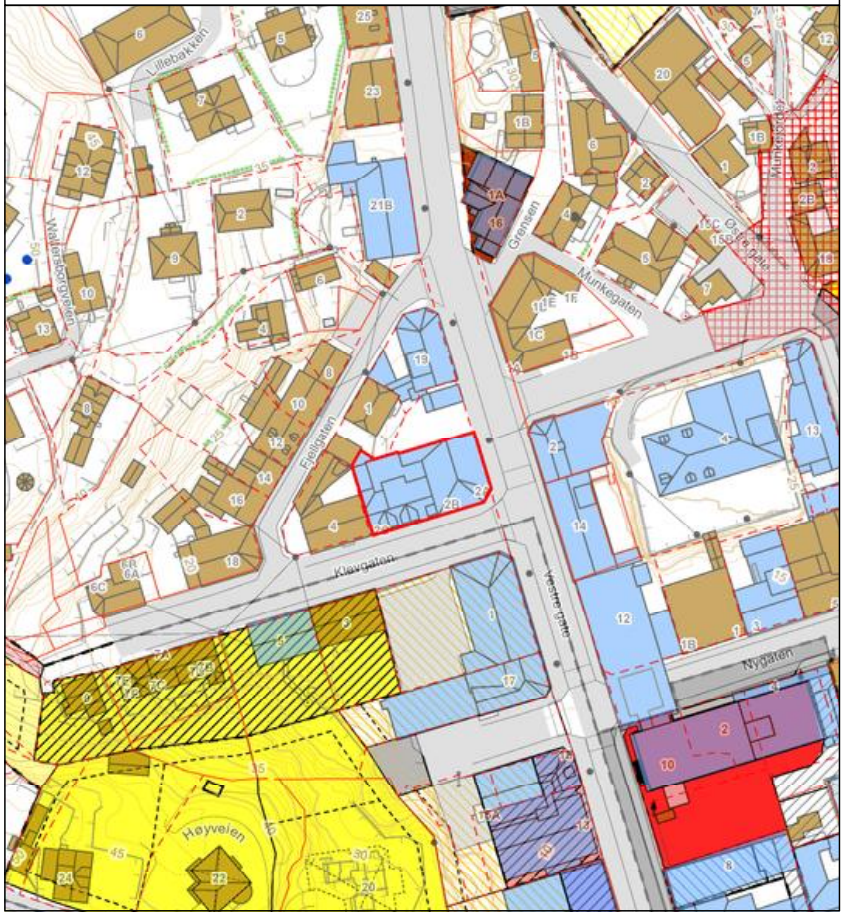
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-02-06

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- 1244 - Utkjøring
- 1253 - Tunnelåpning
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Kommunedelplan

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

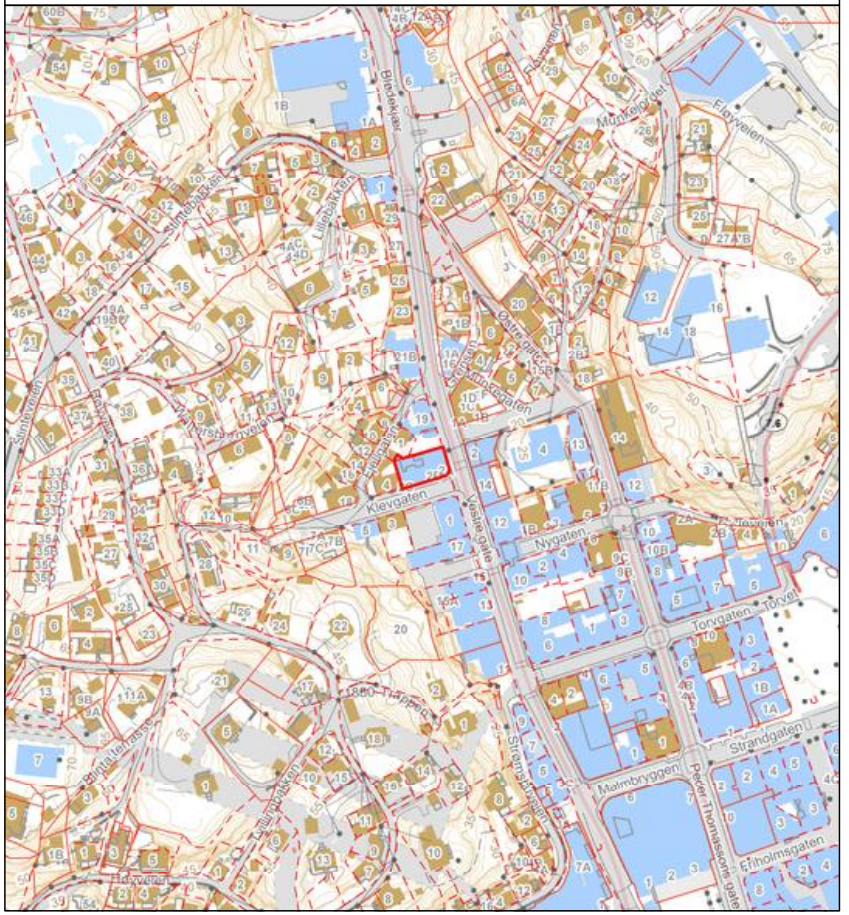
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-02-06


Klevgaten
Nygaten
Torvgaten
Strandgaten
Malmbryggen
Peder Thomassøns gate
Eriholmsgaten
Storgata
Tollbugata
Teatergaten
Blindleiekaia
Myrene
Lillebakken
Sundtvedtveien
Sundtvedtkaia
Sundtvedtgata
Sundtvedtbakken
Sundtvedtlia
Sundtvedtåsen
Sundtvedtstien
Sundtvedtsletta

Kommuneplan

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3

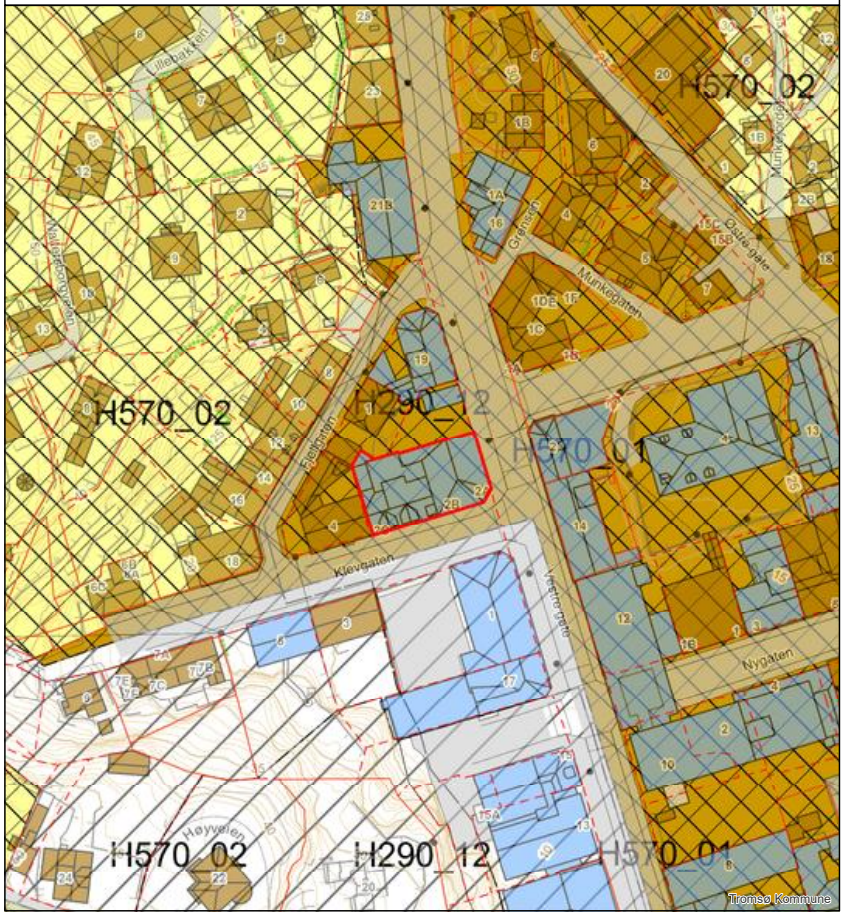
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-02-06

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

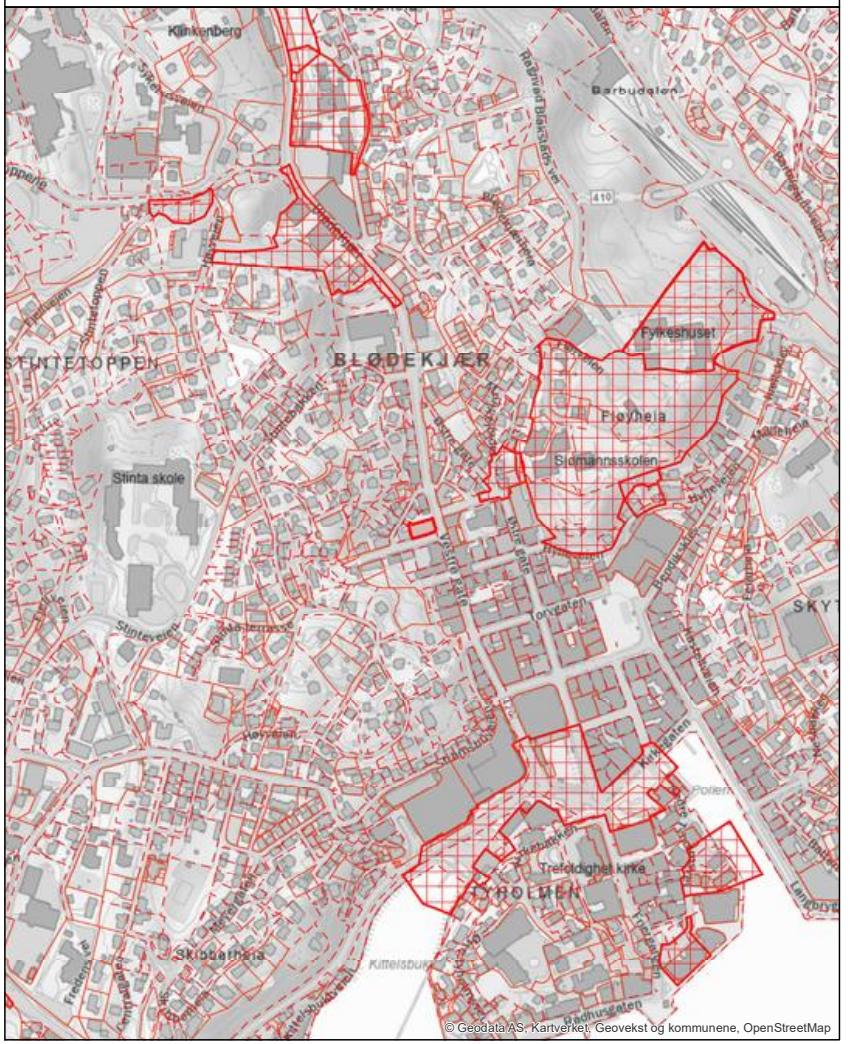
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Klevgaten 2C, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/114/0/3
Planident: ,09062012-20,42032022-18,42032023-8,42032022-21,42032023-2
Plannavn: <plannavn

N

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-02-06



0200E/93326
2012/5954-3 KOR

ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2012

HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

Haarklau og Lindeberg AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Blødekjær 5-15 i Arendal kommune (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8 annet ledd).

Forslag til planavgrensing er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 501/595, 501/592, 501/594, 501/591, 501/140, 501/141, 501/761, 502/363 samt deler av 501/785 (veggrunn). Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av forretninger/næringsbebyggelse og boliger i området. Det planlegges en til to etasjer med forretnings-/næringsarealer (og parkering), med to til tre boligetasjer over. Det ligger i planene en intensjon om å rive eksisterende bebyggelse på eiendom 501/591, 501/761 og 501/140.

I Kommuneplan 2011-2021 for Arendal, er området avsatt til næringsbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan, Ny hovedvei øst-vest del II – Blødekjær vedtatt 19.11.1991 er området avsatt til forretninger, kontor m.v. og deler til friområder (offentlig). Området inngår i kommunedelplan for bevaring, område 44. Håvet-Langsæ, og fire av bygningene er sefrak-registrert.

Planarbeidet medfører ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

Samtidig varsles det om at det vurderes å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen vil da gjelde mellom berørte parter (utbygger/grunneiere og kommunen) og regulere forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen **30.08.2012**.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger på, tlf 37 27 01 95,
eller e-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

asplan
viak

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023
Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-9 og 17-4 varsles det om oppstart av detaljregulering, høring av planprogram og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukt til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.



Forslag til planavgrensing

Planforslaget skal konsekvensutredes for temaene kulturmiljø og forurensing, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2.2, siden dette er et større infrastrukturprosjekt/ byutviklingsprosjekt.

asplan
viak

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver hvordan planprosessen for reguleringsplanen for kanal i Arendal skal gjennomføres: Hvilke tema skal utredes, utredningsomfang, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig veg samt vann- og avløpsanlegg i området. Framforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn før den vedtas av Arendal bystyre.

Alle plandokumenter kan sees på Arendal kommunes hjemmesider:
www.arendal.kommune.no/ (reguleringsplan under arbeid)

Innspill til planarbeidet og evt. kommentarer til planprogram sendes til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal, eller Sigrid Hellerdal Garthe, e-post: sigrid.garthe@asplanviak.no.

Spørsmål kan rettes til Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe eller til Stiftelsen Kanal2023 v/Cecilie Helberg (480 90 619)

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

Telefon 93815929
E-post sigrid.garthe@asplanviak.no

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

Mottakerliste

Firma	Adresselinje 1	Poststed	E-postadresse
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809 ARENDAL	postmottak@agderfk.no
ALTI ARENDAL AS	Grevegen 4	6650 SURNADAL	
ARENA PARK 1 BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123	4891 GRIMSTAD	postmottak@arendal.kommune.no
Eiendomsinvest AS	Barbudalen 44	4846	
FISKEBRYGGA AS	Nedre Tyholmsvei 1	4836 ARENDAL	
HAMMER ARENDAL AS	Tollbodgaten 1	4836 ARENDAL	
HELLERUD HELENE BIRGITTE	TORVET 2	4876 GRIMSTAD	
KANALGÅRDEN AS	Postboks 5550 Torgarden	7484 TRONDHEIM	
KLEM KNUT HENNING	BERGLIOTS VEI 21	4633 KRISTIANSAND S	
MARKUSSEN SIGURD	ARKENVEIEN 2	4836 ARENDAL	
MECHLENBORG ANITA ARDAL	ARKENVEIEN 8	4836 ARENDAL	
Moe Steiner Eiendom AS	Sveres gate 14	0652 OSLO	
MYHREN ÅSE	ARKENVEIEN 4	4836 ARENDAL	
NYVOLD OLAV	SØMSVEIEN 3	4870 FEVIK	
PER HALL AS	Eikelandveien 141	4620 SAUDA	
SPAREBANKEN SØR	Postboks 200	4662 KRISTIANSAND S	
STATENS VEGVESEN	Postboks 723 Stoa	4808 ARENDAL	firmapost@vegvesen.no
STIFTELSEN ARENDAL BYSELSKAP	Postboks 416	4804 ARENDAL	
SYLTE GUDRUN URD	TORDENSKJOLDS GATE 25	5031 BERGEN	
SYLTE SIGRID ELISE	FINNBERGÅSEN 69	5063 BERGEN	
SYLTE TORBJØRN	DYRGRAVVEIEN 23 A	3617 KONGSBERG	
SYRDALEN ANNE	PEDER THOMASSONS GATE 2	4836 ARENDAL	
SYRDALEN PEDER	MEYERGATEN 7	4836 ARENDAL	
THOMMESEN CELINE LUISE	KIRKEGATEN 5	4836 ARENDAL	
THOMMESEN JENS THOMAS	MARKALLEEN 17A	1368 STABEKK	
THOMMESEN NILS ANDREAS	HÅKON HÅKONSONS GATE 13A	7052 TRONDHEIM	
THOMMESEN OLE THOMAS	CARL KJELSENS VEI 32	0874 OSLO	
TORGERSEN PER OLAV	ARKENVEIEN 12	4836 ARENDAL	
TYHOLMEN P HUS AS	Postboks 41	4801 ARENDAL	
Tyholmen beboerforening v/Eduard Irgens	Øvre Tyholmsvei 9	4836 ARENDAL	
Arendal kommune, nettsider, varsel om oppstart			lisbeth.gulbrandsen@arendal.kommune.no
Statsforvalteren i Agder			sfagpost@statsforvalteren.no
Direktoratet for mineralforvaltning			post@dirmin.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet			postmottak@dsb.no
Fiskeridirektoratet Region Sør			postmottak@fiskeridir.no
Forsvarsbygg			postmottak@forsvarsbygg.no
Mattilsynet, Regionkontoret Rogaland og Agder			postmottak@mattilsynet.no
Kystverket			post@kystverket.no
NVE			rs@nve.no
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com
Norsk Maritimt Museum			fellespost@marmuseum.no
Kirkeverget			post@agderkirken.no
Politiet			post.agder@politiet.no
Opplysningsvesenets fond			ovf@ovf.no
Eldrerådet i Arendal v/Stein Torgersen			sttorge2@online.no
Rådet for funksjonshemmede i Arendal v/Mariann Olsen			mariann.olsen@arendal.kommune.no
Arendal havnevesen KF v/Rune Hvass			post@arendalhavn.no
Arendal Brannvesen v/Ingeborg Wormli Rømyr			ingeborg.wormli.romyr@arendal.kommune.no
Agder renovasjon v/Hilde Hvoslef			hilde.hvoslef@agderrenovasjon.no
Agder Energi Nett AS			nett@ae.no; firmapost@ae.no
i-fasi			post@ifasi.no
Aust-Agder fortidsminneforening			aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Arendal By AS v/Sverre Knutsen			post@arendal-by.no
Forum for natur og friluftsliv Agder			agder@fnf-nett.no
Naturvernforbundet i Arendal			arendal@naturvernforburdet.no
Naturvernforbundet i Agder			agder@naturvernforbundet.no
Arendal Natur og ungdom v/Vilde Holltet			vildealiceholtet@outlook.com
Norges handikapforbund v/Celina Hagen			celina.hagen@nhf.no
Agder Arkitektforening			aaf@arkitektur.no
Stinta skole v/Reidun Pihlman			reidun.pihlman@arendal.kommune.no
Enhet Hjemmebasete tjenester v/Per Øyvind Larsen			per.oyvind.larsen@arendal.kommune.no
Arendal næringsforening v/Morten Haakstad			morten@arendalchamber.no

Naboer
Gjenboere
Offentlige instanser

Grimstad 20. November 2022

Nabovarsel - Oppstart detaljregulering av Østre gate 18 og Munkejordet 2.

Grunneiere for Østre gate 18 og Munkejordet 2 ønsker å ta nevnte eiendommer opp til regulering for etablering av et leilighetsbygg med underliggende parkering i kjeller.

I denne forbindelse er det meldt inn et Planinitiativ til Arendal kommune September 2022 og oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 11.10.22. Dokumenter i forhold til Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte følger vedlagt denne forsendelse.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for aktuelle eiendommer gis dere som naboer, gjenboere og offentlige instanser anledning til å spille inn deres merknader og synspunkter slik at disse kan vurderes og medtas videre av planlegger ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Frist for innspill og merknader er i hht Plan- og bygningsloven min. 6 uker. Siden det er julehøytid og nyttår settes merknadsfristen til fredag 13. januar 2023.

Innspill og merknader sendes til:
Tomstad AS, Storgaten 33, 4876 Grimstad eller på mail ***svein@tomstad.no***

Vedlagt materiale og beskrivelser viser intensjonen med detaljreguleringen. Men for nærmere avklaringer og info vil grunneier med planlegger og representant fra planavdelingen i Arendal kommune stille opp til et "Drop-in" / åpent kontor møte for dialog, ***Onsdag 14. desember kl 17 til 19.*** Dette blir i lokale på Munkehaugen (Munkegaten 4).

Skulle det være spørsmål knyttet til denne forsendelse eller regulering bes undertegnede kontaktes på mail eller tlf (enklest å nå på mail).

Med vennlig hilsen

Svein Erik Tomstad
Svein Erik Tomstad
Saksbehandler
svein@tomstad.no
Mob 90779920

0200E/93326
2012/5954-3 KOR

ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2012

HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

Haarklau og Lindeberg AS starter arbeid med privat forslag til detaljregulering for Blødekjær 5-15 i Arendal kommune (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8 annet ledd).

Forslag til planavgrensing er vist på vedlagte kartutsnitt, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 501/595, 501/592, 501/594, 501/591, 501/140, 501/141, 501/761, 502/363 samt deler av 501/785 (veggrunn). Under planarbeidet kan området bli mer avgrenset.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av forretninger/næringsbebyggelse og boliger i området. Det planlegges en til to etasjer med forretnings-/næringsarealer (og parkering), med to til tre boligetasjer over. Det ligger i planene en intensjon om å rive eksisterende bebyggelse på eiendom 501/591, 501/761 og 501/140.

I Kommuneplan 2011-2021 for Arendal, er området avsatt til næringsbebyggelse. I gjeldende reguleringsplan, Ny hovedvei øst-vest del II – Blødekjær vedtatt 19.11.1991 er området avsatt til forretninger, kontor m.v. og deler til friområder (offentlig). Området inngår i kommunedelplan for bevaring, område 44. Håvet-Langsæ, og fire av bygningene er sefrak-registrert.

Planarbeidet medfører ikke krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 4-2 annet ledd, jfr. forskrift om konsekvensutredninger.

Samtidig varsles det om at det vurderes å igangsette forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen vil da gjelde mellom berørte parter (utbygger/grunneiere og kommunen) og regulere forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen **30.08.2012**.

Det er ikke nødvendig å sende kopi til kommunen. Innspill til planarbeidet vil følge saken som vedlegg når den sendes over til kommunen. Kommunen vurderer og kommenterer innspillene når planen legges ut til offentlig ettersyn/ høring. Det blir normalt ikke gitt skriftlig svar på innspillene utover dette.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til planlegger på, tlf 37 27 01 95,
eller e-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	114	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Klevgaten 2 C, 4838 Arendal					Dato:	10.02.2025 EM

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 15 976,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 2 728,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Klevgata 2
Klevgaten 2 C
4838 ARENDAL

Vår ref.: 193/3
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Harry Martin Isaksen

Fødselsdato eier: 12.06.1960

Organisasjonsnr: 920 208 185 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 057**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 581
	Rentekostnader andel fellesgjeld	697
	Avdrag andel fellesgjeld	779

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	118 914	Gjeld siste årsoppg.:	20 341
Klient ajourf. lån:	1 205 000	Klient gj. s. årsoppg.:	206 135

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308126288, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2025: 7.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 06.02.2025: 1 205 000
Andel av saldo: 118 914
Neste termin/avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2034)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2025 utgjøre ca kr 866,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lars-Erik Bergland
Adresse: Klevgaten 2B
Postnr/-sted: 4838 ARENDAL
Telefon: Mob.: 91627075
E-post: lars-erik@holtane.no

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	20 341	Andre inntekter:	651
Annen formue:	5 662	Utgifter:	1 620		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 501/114 - seksjon:3
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002039831

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.02.2002	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Klevgata 2
Klevgaten 2 C
4838 ARENDAL

Vår ref.: 193/3
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Harry Martin Isaksen

Fødselsdato eier: 12.06.1960

Organisasjonsnr: 920 208 185

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:		BRA	120
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

NBBL-dok. nr. 3.03
Utarbeidet 20.12.2011

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 2645321
23 JUN 2020
STATENS KARTVERK

VEDTEKTER

for

Sameiet Klevgaten 2
(920 208 185)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøte 03.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Klevgaten 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.02.2002. og har følgende brøkfordeling.

S.-nr.	Formål*	Brøk (teller)*	S.-nr.	Formål*	Brøk (teller)*
1	N	120	7	B	119
2	B	102	8	B	85
3	B	120	9	B	119
4	B	120	10	B	85
5	B	102	11	B	125
6	B	119			

Brøken på seksjon nr 1 ble justert ned til 120 fordi det er en del fellesarealer som skal dekkes av samtlige. Brøken er derfor i vedtektene endret 12.12.2017
Sum nevner: 1216

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 501, bnr. 114 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller **unødvendig måte være til skade eller ulem**pe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:
- **Alle installasjoner på fellesarealer,** herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Følgende seksjoner har enerett til bruk av parkeringsplasser på sameiets fellesareal uten tidsbegrensning: snr. 1, snr. 5, snr. 6 snr. 7, snr. 9 og snr. 11.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av Vedlegg 1.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplasser
Utgifter knyttet til tinglysing av parkeringsrettigheter og vedlikehold av parkeringsplasser skal fordeles mellom snr. 1, snr. 5, snr. 6, snr. 7, snr. 9 og snr. 11.

Ved utleie av parkeringsplass, har sameierne fortrinnsrett til leie.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den **enkelte** sameier skal holde bruksenheten, og **andre** rom**/annet** areal som hører **bruksenheten** til forsvarlig vedlike, slik at det ikke **oppstår skade** eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varme**kabler, inventar**, utstyr inklusive vannk**losett**, varm**tvanns**bereder og **vask,** apparater og **innvendige** flater. Våtrom må br**ukes** og ved**likehold**es slik at **lekkasjer** unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
2C skal selv betale for utgiftene til graving i forbindelse med utskiftning av kloakkrør første gang. 2A og B har skiftet og dekket dette pr 12.12.2018. Det gjelder utskifting av kloakkrør fra koblingsboksen ute, til inntaket til bygningen.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen skal fordeles likt mellom sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 1-3 andre medlemmer med fra 1 - 3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



Parkering for beboere i Klevgt. 2

Plass (1 Er ytterst mot Vestregate)	Disponeres av seksjon
1	1
2	7
3	9
4	6
5	5
6	11

SAMEIET KLEVGATEN 2

ORDENSREGLER

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

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

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

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

§ 5. Av fall:
Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6. Snøfjerning:
All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjæledyr m.v.:
Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 8. Grilling:
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

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

§ 10. Antenner.
Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

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

Arendal, 27.09.2018

Sameiet Klevgata 2

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 08.04.2024 kl. 19:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen

Hilsen styret i
Sameiet Klevgata 2.

Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Klevgata 2.

Tidspunkt: Mandag 08.04.2024 kl. 19:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen

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

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Klevgata 2

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Klevgata 2 mandag 08.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:……

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 10.000,-. 5.000,- av disse utbetales som gavekort
Styremedlemmer og varamedlem honoreres med hvert sitt gavekort på kr. 2.000,-

6. Valg til styret

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

Styreleder, Harry Martin Isaksen
Styremedlem, Lars-Erik Bergland
Styremedlem, Shannon Currie
Varamedlem, Tone Minde

Harry Martin Isaksen og Tone Minde er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

6.2 Valg av varamedlem for ett år

7. Fellesutgifter - info

Styret informerer om hva som inngår i fellesutgiftene. Fremover er det store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne.

Forslag til vedtak: til info

8. PORTTELEFON

meldt inn av Serge Teyssere.

Pr. dagsdato, finnes det ikke ringeklokke eller system for å betjene inngangsdøra fra leilighetene. Vil sameiet koste installasjonen av en ny porttelefon eller er det en privat sak som må dekkes av meg?

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner installasjon.

9. BRANNVARSLINGSSYSTEM

Meldt inn av Serge Teyssere.

Det gamle brannvarslingssystemet er ikke funksjonelt. Pr. i dag, er det kun røykvarsler i hver leilighet som gjelder. De er heller ikke sammenkoblet. Vil et brannvarslingssystem plassert kun i trappeoppgangen tilstrekkelig nok? Det er flere tykke betongvegger i hver leilighet og det er usikker på om en eventuell varsling kan høres fra soverommene.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner installasjon.

10. FASADEENDRING

Meldt inn av Serge Teyssere.

Jeg ønsker å sette inn 1-2 vinduer som vist på vedlagt bilde. Det vil benyttes samme type vinduer som alle andre vinduer og det vil ikke endre fasaden negativt utseendemessig (se bilde). Alle kostnader (byggkostnader,henting av tillatelse…) dekkes av meg.

Forslag til vedtak: Sameiet godkjenner fasadeendring.

11. VEDLIKEHOLD KLEVGT.2C

Meldt inn av Serge Teyssere.

Glasset i inngangsdøra er punktert. Det skulle allerede være byttet i fjor.
Takrennen bak bygget er tett, og vann renner langs muren (se bilde 2).
Det er en skade i murpuss som vist på vedlagt bilde.
Trappa trenger overflatebehandling (maling/lakk). Jeg har snakket med beboeren i 3.etg. og jeg har tilbudt meg å gjøre arbeid vederlagsfritt hvis det er i orden for styret/sameiet.

Forslag til vedtak: Sameiet igangsetter reparasjoner

Årsmelding for Sameiet Klevgata 2 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Harry Martin Isaksen, Skauveien 20
Styremedlem, Lars-Erik Bergland, Klevgaten 2B
Styremedlem, Shannon Currie, Klevgaten 2B
Varamedlem, Tone Minde, Skauveien 20

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 46 776,- i 2022 til kr 33 536,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 232 205,- (Omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet Klevgata 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		204 831	181 766	204 804
Sum inntekter		**204 831**	**181 766**	**204 804**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	6 141	1 141	3 423
Årskontigent boligbyggelag		3 300	3 300	3 300
Forretningsførerhonorar bbl		33 996	31 920	33 995
Forsikring		43 211	38 480	43 213
Vaktmestertjenester abbl		0	0	1 000
Vedlikehold	2	62 667	36 170	30 893
Elektrisk energi		4 077	6 979	8 000
Andre driftskostnader	3	9 016	8 533	19 180
Sum driftskostnader		**162 408**	**126 522**	**143 004**
Driftsresultat		**42 423**	**55 244**	**61 800**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		6 368	3 011	3 000
Rentekostnad		15 255	11 478	40 000
Avdrag		0	0	24 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**8 887**	**8 467**	**61 800**
Årsresultat		**33 536**	**46 776**	**0**
Overført opptjent egenkapital		33 536	46 776	0
Sum disponert		**33 536**	**46 776**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 344	4 491
Andre fordringer		46 292	42 780
Innestående på driftskonto		222 191	209 839
Sum omløpsmidler		**278 827**	**257 110**
SUM EIENDELER		**278 827**	**257 110**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	10 486	-23 050
Sum egenkapital		**10 486**	**-23 050**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	221 719	236 949
Sum langsiktig gjeld		**221 719**	**236 949**
Leverandørgjeld		46 622	43 211
Sum kortsiktig gjeld		**46 622**	**43 211**
Sum gjeld		**268 341**	**280 160**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**278 827**	**257 110**

Sameiet Klevgata 2

Arendal , 08.03.24

Harry Martin Isaksen	Lars-Erik Bergland	Shannon Currie
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.
Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

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

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	1 000	1 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	5 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	141	141
Sum	**6 141**	**1 141**

Sameiet har ingen faste ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold Elektro	0	36 170
6603 Vedlikehold Rør	6 913	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	55 754	0
Sum	**62 667**	**36 170**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6619 Andre driftskostnader	20	0
7720 Årsmøte	6 000	5 625
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 816	2 728
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	180	180
Sum	**9 016**	**8 533**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-23 050	-69 826
Årets resultat	33 536	46 776
Sum egenkapital 31.12	**10 486**	**-23 050**

Noter Sameiet Klevgata 2

Note 5 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Formål:	Vedlikhold av eiendommen
Lånenummer:	**63118127910**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.35 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2033
Opprinnelig lånebeløp:	300 000
Lånesaldo 01.01:	236 949
Avdrag i perioden:	15 230
Lånesaldo 31.12:	**221 719**

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118127910	1	22 792	22 792
	3	21 880	65 640
	3	21 698	65 094
	2	18 598	37 196
	2	15 498	30 996

193 Sameiet Klevgata 2

Resultat og balanse med noter for Sameiet Klevgata 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Klevgata 2

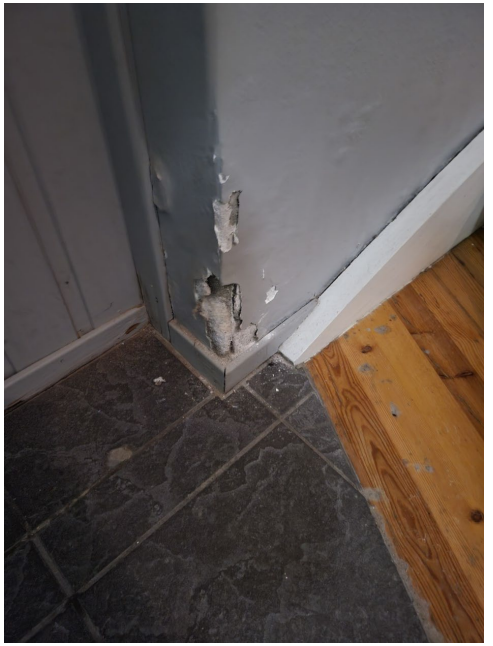
Styreleder	Harry Martin Isaksen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Lars-Erik Bergland (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Shannon Currie (sign.)	21.03.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	204 250	181 766	204 804	225 276
Inbetalte IN avdrag	1 288	0	0	0
Sum inntekter	**205 538**	**181 766**	**204 804**	**225 276**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	6 141	1 141	3 423	7 987
Årskontigent boligbyggelag	3 300	3 300	3 300	3 300
Forretningsførerhonorar bbl	33 996	31 920	33 995	37 055
Forsikring	43 211	38 480	43 213	46 625
Vaktmestertjenester abbl	0	0	1 000	1 000
Vedlikehold	62 667	36 170	30 893	33 329
Elektrisk energi	4 077	6 979	8 000	8 000
Andre driftskostnader	9 016	8 533	19 180	25 180
Sum driftskostnader	**162 408**	**126 522**	**143 004**	**162 476**
Driftsresultat	**43 130**	**55 244**	**61 800**	**62 800**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	6 368	3 011	3 000	5 000
Renter og avdrag på lån	15 255	11 478	64 800	67 800
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-8 887**	**-8 467**	**-61 800**	**-62 800**
Årsresultat	**34 243**	**46 776**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	46 776	0	0
Sum disponert	**0**	**46 776**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Harry Martin Isaksen	Lars-Erik Bergland	Shannon Currie
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem





Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Klevgata 2 mandag 08.04.2024 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Berit Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Berit Fjærbu

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lars-Erik Bergland

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
5 seksjonseiere møtte og 1 møtte med fullmakt

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 10.000,-. 5.000,- av disse utbetales som gavekort
Styremedlemmer og varamedlem honoreres med hvert sitt gavekort på kr. 2.000,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Lars-Erik Bergland

Harry Martin Isaksen tren inn som styremedlem for ett år etter Lars-Erik Bergland

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Tone Minde

7. Fellesutgifter - info

Styret informerer om hva som inngår i fellesutgiftene. Fremover er det store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne.

Vedtak:
Styret informerte -Det er store vedlikeholdsbehov, som vil medføre økte kostnader for sameierne. Styret vurderer bistand fra Arendal Boligbyggelag ifbm. med vedlikeholdsprosjektene. Teknisk avdeling hos ABBL tar kontakt med styreleder

8. PORTTELEFON

meldt inn av Serge Teyssere.

Pr. dagsdato, finnes det ikke ringeklokke eller system for å betjene inngangsdøra fra leilighetene. Vil sameiet koste installasjonen av en ny porttelefon eller er det en privat sak som må dekkes av meg?

Vedtak:
Sameiet kommer ikke til å bekoste ringeklokker/ porttelefoner. Andelseierne kan installere dette privat.

9. BRANNVARSLINGSSYSTEM

Meldt inn av Serge Teyssere.

Det gamle brannvarslingssystemet er ikke funksjonelt. Pr. i dag, er det kun røykvarsler i hver leilighet som gjelder. De er heller ikke sammenkoblet. Vil et brannvarslingssystem plassert kun i trappeoppgangen tilstrekkelig nok? Det er flere tykke betongvegger i hver leilighet og det er usikker på om en eventuell varsling kan høres fra soverommene.

Vedtak:
Brannvarslingssystem inngår i avtalen med Caverion ifbm. oppgradering av det elektriske anlegget. Etter planen skal dette arbeidet starte i september

10. FASADEENDRING

Meldt inn av Serge Teyssere.

Jeg ønsker å sette inn 1-2 vinduer som vist på vedlagt bilde. Det vil benyttes samme type vinduer som alle andre vinduer og det vil ikke endre fasaden negativt utseendemessig (se bilde). Alle kostnader (byggkostnader,henting av tillatelse…) dekkes av meg.

Vedtak:
Årsmøte er positiv til fasadeendringen med innsetting av 1-2 vinduer. Men før igangsetting må mer dokumentasjon fremlegges for styret. (kommunal godkjenning, detaljert plan med tegninger etc.) Årsmøte gi styret fullmakt til å godkjenne ny søknad med dokumentasjon.

11. VEDLIKEHOLD KLEVGT.2C

Meldt inn av Serge Teyssere.

Glasset i inngangsdøra er punktert. Det skulle allerede være byttet i fjor.
Takrennen bak bygget er tett, og vann renner langs muren (se bilde 2).
Det er en skade i murpuss som vist på vedlagt bilde.
Trappa trenger overflatebehandling (maling/lakk). Jeg har snakket med beboeren i 3.etg. og jeg har tilbudt meg å gjøre arbeid vederlagsfritt hvis det er i orden for styret/sameiet.

Vedtak:
Glasset i inngangsdør - Avventes inntil eventuell avtale med teknisk avd. ABBL

Takrenner - Styret tar saken videre, må finne ut hvor lekkasjen kommer fra

Overflatebehandling av trappa - Årsmøte er positiv til at innmelder vil gjøre dette. Men før igangsetting må detaljene avklares med styret

Protokoll for Sameiet Klevgata 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Lars-Erik Bergland (sign.)	11.04.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	225 335	204 831	225 276	371 688
Sum inntekter	**225 335**	**204 831**	**225 276**	**371 688**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	16 785	6 141	7 987	18 256
Årskontigent boligbyggelag	4 180	3 300	3 300	4 180
Forretningsførerhonorar bbl	37 056	33 996	37 055	39 275
Forsikring	46 622	43 211	46 625	63 406
Vaktmestertjenester abbl	0	0	1 000	1 000
Vedlikehold	238 308	62 667	33 329	34 891
Elektrisk energi	3 615	4 077	8 000	8 000
Andre driftskostnader	17 652	9 016	25 180	25 180
Sum driftskostnader	**364 218**	**162 408**	**162 476**	**194 188**
Driftsresultat	**-138 883**	**42 423**	**62 800**	**177 500**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	6 598	6 368	5 000	3 000
Renter og avdrag på lån	16 414	15 255	67 800	175 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-9 816**	**-8 887**	**-62 800**	**-172 500**
Årsresultat	**-148 699**	**33 536**	**0**	**5 000**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	33 536	0	0
Sum disponert	**0**	**33 536**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Lars-Erik Bergland	Harry Martin Isaksen	Shannon Currie
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0012/25
Vår referanse: 3671730/25695827
Bestilling: C3 2025-02-07 30

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
529	36	22.1.1990	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	114	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

22.1.90

Rett gjenpart bekreftes for Den norske Creditbank

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT 22.01.90 00529 SORENSKRIVEREN I NEDENES

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
DnC Arendal	Eiendomsavdelingen Postboks 220 ~~4801 Arendal~~	25800

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1	114		Arendal

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Knut Skjeggedal	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1279	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	716	2	21				41			
2	B	102	2	22				42			
3	B	120	2	23				43			
4	B	120	2	24				44			
5	B	102	2	25				45			
6	B	119	2	26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1279		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Klevgata

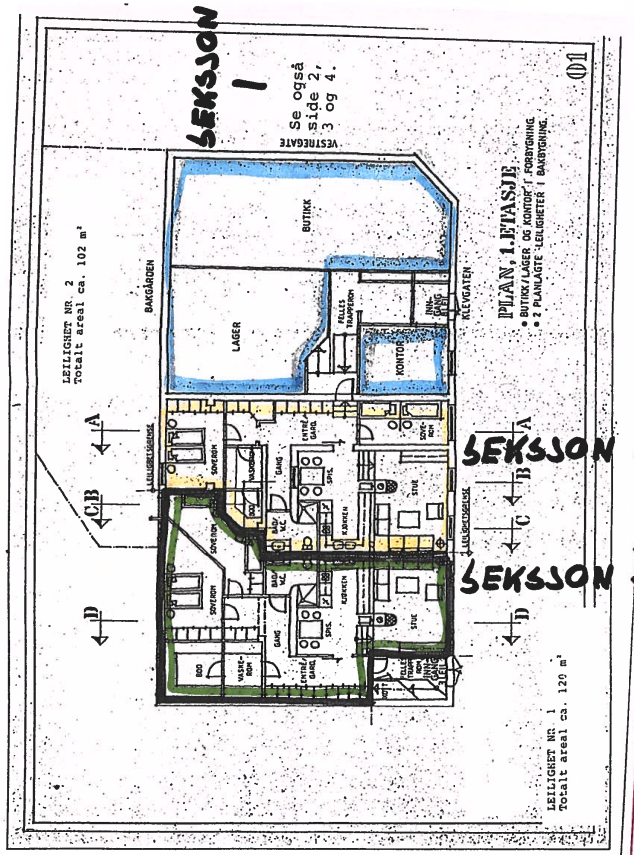
7. Supplerende tekst

Dato: Arendal
Sted: 7/12-89

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Knut Skjeggedal

Tinglysingsstempel

Rett gjenpart bekreftes
for Den norske Creditbank



DAGBOKFØRT
22.01.90 00529
TINGLYSINGSKRIVEREN I NEDENES

Hjemmelsinnhaver

Side 1

Rett gjenpart bekreftes
for Den norske Creditbank

Side 2

Hjemmelsinnhaver

Rett gjengitt bekreftes for Den norske Creditbank

Side 3

Hjemmelsinnhaver

Rett gjengitt bekreftes for Den norske Creditbank

Side 4

Hjemmelshaver

Rett gjengitt
bekreftes
for Den norske Creditbank

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0012/25
Vår referanse: 3671726/25695807
Bestilling: C3 2025-02-07 28

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3194	36	2.11.1961	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	114	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

2/11-1961.

O v e r e n s k o m s t

Dagbok nr. 3194 1961.
Nedenes Sorenskriverembede

Mellom Firma S.T.Pedersen & Sønner A/S og Arendal komm. Elektrisitetsverk er opprettet følgende overenskomst.

Firma S.T.Pedersen & Sønner A/S avstår vederlagsfritt stedseværende bruksrett til transformatorkiosk på sin eiendom i Vestregate, Arendal krets matr. nr. 114. Kiosken blir ca. 7,0 X 3,5 m innvendig og plasseres med lengderetning langs nabogrense til Vestregate nr. 132A, og kortvegg med dører m.v. mot Vestregate. Kiosken skal bygges for levering av strøm til bakeriet og andre abonnenter.

Elektrisitetsverket bekoster oppførelse av kiosken i betong. Kiosken utføres således at den eventuelt kan bygges inn, såfremt den øvrige ledige del av tomten skulle bli utbygget.

Lavspent kabel fra kiosk til hovedtavle i bakeri og forøvrig flytning og omlegging av bestående hovedledninger i bygget til det nye inntak er vanlige installasjonsarbeider og må bekostes av huseieren.

Anskaffelser og montering av transformator med apparatanlegg og høyspente kabler bekostes av Elektrisitetsverket.

Utgifter til stempelgebyr og tinglysing m.v. betales av Elektrisitetsverket.

Arendal, den 18. august 1961.

ARENDAL KOMM. ELEKTRISITETSVERK
A. Bugge Christensen
adm. direktør

S. T. PEDERSEN & SØNNER A/S
p.a. J. Pedersen

Dette dokument er etterstemplet med kr. 30,-, som er det dobbelte av vanlig gebyr kr. 15,-.
Nedenes sorenskriverembete, den 2. november 1961.

Hj. Selmer
dfm.

St.mrk.kr. 30,-.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0012/25
Vår referanse: 3671729/25695822
Bestilling: C3 2025-02-07 31

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2645321	200	24.6.2020	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	114	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

NBBL-dok. nr. 3.03
Utarbeidet 20.12.2011

Doknr: 2645321 Tinglyst: 24.06.2020
STATENS KARTVERK

VEDTEKTER

for

Sameiet Klevgaten 2
(920 208 185)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøte 03.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Klevgaten 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20.02.2002. og har følgende brøkfordeling.

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	N	120	7	B	119
2	B	102	8	B	85
3	B	120	9	B	119
4	B	120	10	B	85
5	B	102	11	B	125
6	B	119			

Brøken på seksjon nr 1 ble justert ned til 120 fordi det er en del fellesarealer som skal dekkes av samtlige. Brøken er derfor i vedtektene endret 12.12.2017
Sum nevner: 1216

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 501, bnr. 114 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Rettkopi bekreftes
STATENS KARTVERK

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:
- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Følgende seksjoner har enerett til bruk av parkeringsplasser på sameiets fellesareal uten tidsbegrensning: snr. 1, snr. 5, snr. 6 snr. 7, snr. 9 og snr. 11.

Fordelingen av parkeringsplasser fremgår av Vedlegg 1.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3-3 Parkeringsplasser
Utgifter knyttet til tinglysing av parkeringsrettigheter og vedlikehold av parkeringsplasser skal fordeles mellom snr. 1, snr. 5, snr. 6, snr. 7, snr. 9 og snr. 11.

Ved utleie av parkeringsplass, har sameierne fortrinnsrett til leie.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, og andre rom/annet areal som hører bruksenheten til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
2C skal selv betale for utgiftene til graving i forbindelse med utskiftning av kloakkrør første gang. 2A og B har skiftet og dekket dette pr 12.12.2018. Det gjelder utskifting av kloakkrør fra koblingsboksen ute, til inntaket til bygningen.

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen skal fordeles likt mellom sameierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2645321/200
Uthentet 2025-02-07 09:42

5-3 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-4 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 1-3 andre medlemmer med fra 1 - 3 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2645321/200
Uthentet 2025-02-07 09:42

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt, godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. eierseksjonslovens § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2645321/200
Uthentet 2025-02-07 09:42

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2645321/200
Uthentet 2025-02-07 09:42

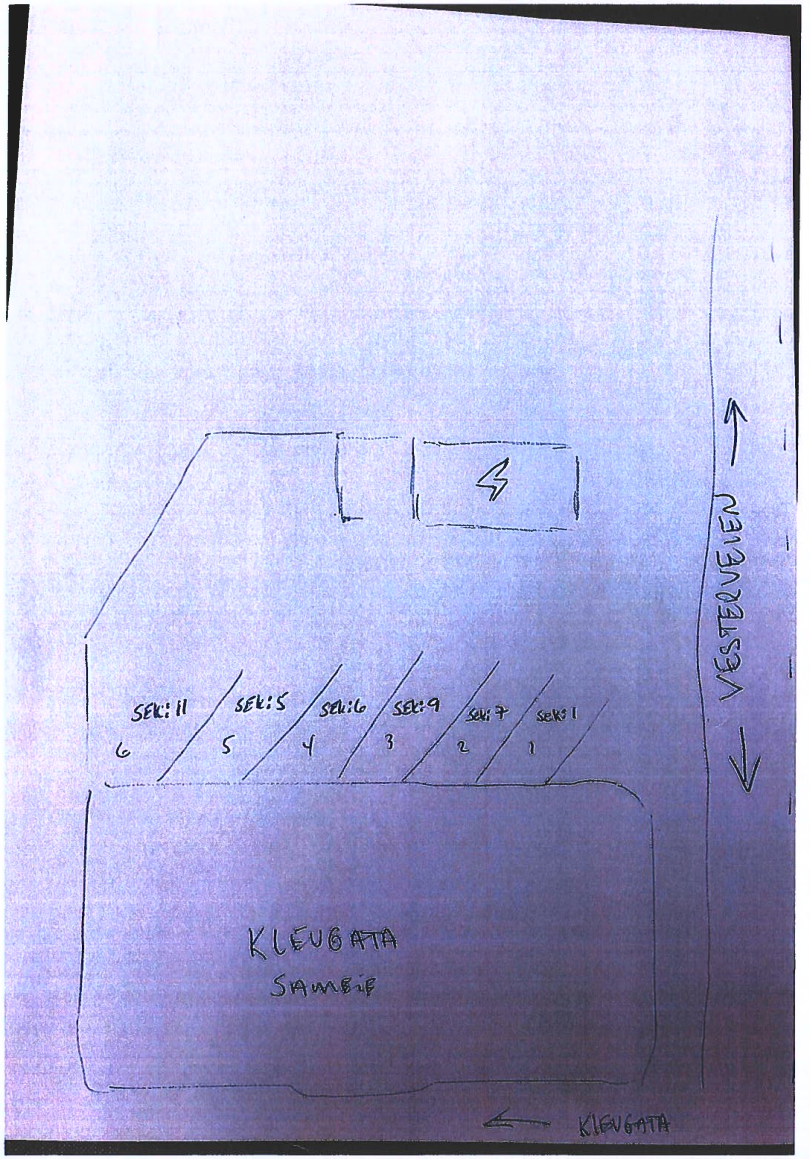
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2645321/200
Uthentet 2025-02-07 09:42



Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0012/25
Vår referanse: 3671727/25695812
Bestilling: C3 2025-02-07 29

Dato
07.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
697	36	26.1.1990	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PRIORITETSBESTEMMELSE RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	114	0	3

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
26.01.90 00697
SORENSKRIVEREN I
NEDENES

S K J Ø T E

Undertegnede Knut Skjeggedal, f.nr. [redacted] skjøter og overdrar herved eiendommen seksjon nr. 3, av Gnr. 1, Bnr. 114 Arendal, til Judith Alfsen, f.nr. [redacted] for en kjøpesum stor kr. 520.000,-, som er avgjort på omforent måte.

Jeg er gift men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Overskjøter av nærværende seksjon forbeholder rett for eier av s.nr. 1, til fritt og udelt å disponere arealet i bakgården.

I anledning av overdragelsen forbeholdes pantrett for sameie med kr. 10.000,- i hva overdragelsen gjelder. Panteretten er uten oppstrinnsrett og skal ha prioritet etter Den Norske Stats Husbank og senere 90 % av lånetakst avholt etter Forsikringsrådets regler. Sameiets styre skal samtykke ved salg. Salg kan ikke nektes uten saklig grunn.

Arendal, den 27/12 89.

Knut Skjeggedal

Som kjøper Judith Alfsen

Det bekreftes at Knut Skjeggedal har undertegnet dette skjøte og at han er over 18 år.

Under henvisning til lov om eierseksjoner § 10, siste ledd, erklærer jeg at jeg fra før ikke eier seksjoner av Gnr. 1, Bnr. 114 Arendal.

Judith Alfsen.

Klevgaten 2C

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 553 elever, 32 klasser	7 min 0.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 197 elever, 13 klasser	10 min 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 150 elever, 15 klasser	24 min 1.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 368 elever, 23 klasser	6 min 2.7 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	21 min

Offentlig transport

Tinghuset Totalt 17 ulike linjer	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje R50	2 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	50 min

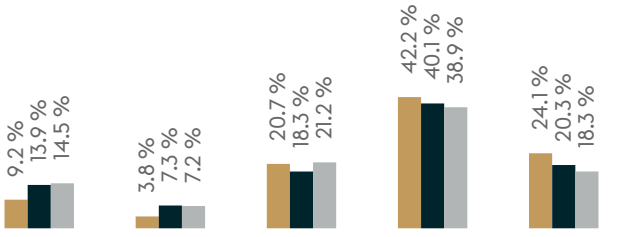
Barnehager

St Franciskus barnehage (0-5 å... 27 barn	10 min 0.7 km
Tyholmen barnehage (1-5 år) 39 barn	9 min 0.7 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	5 min
Kiwi Arendal Sentrum	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

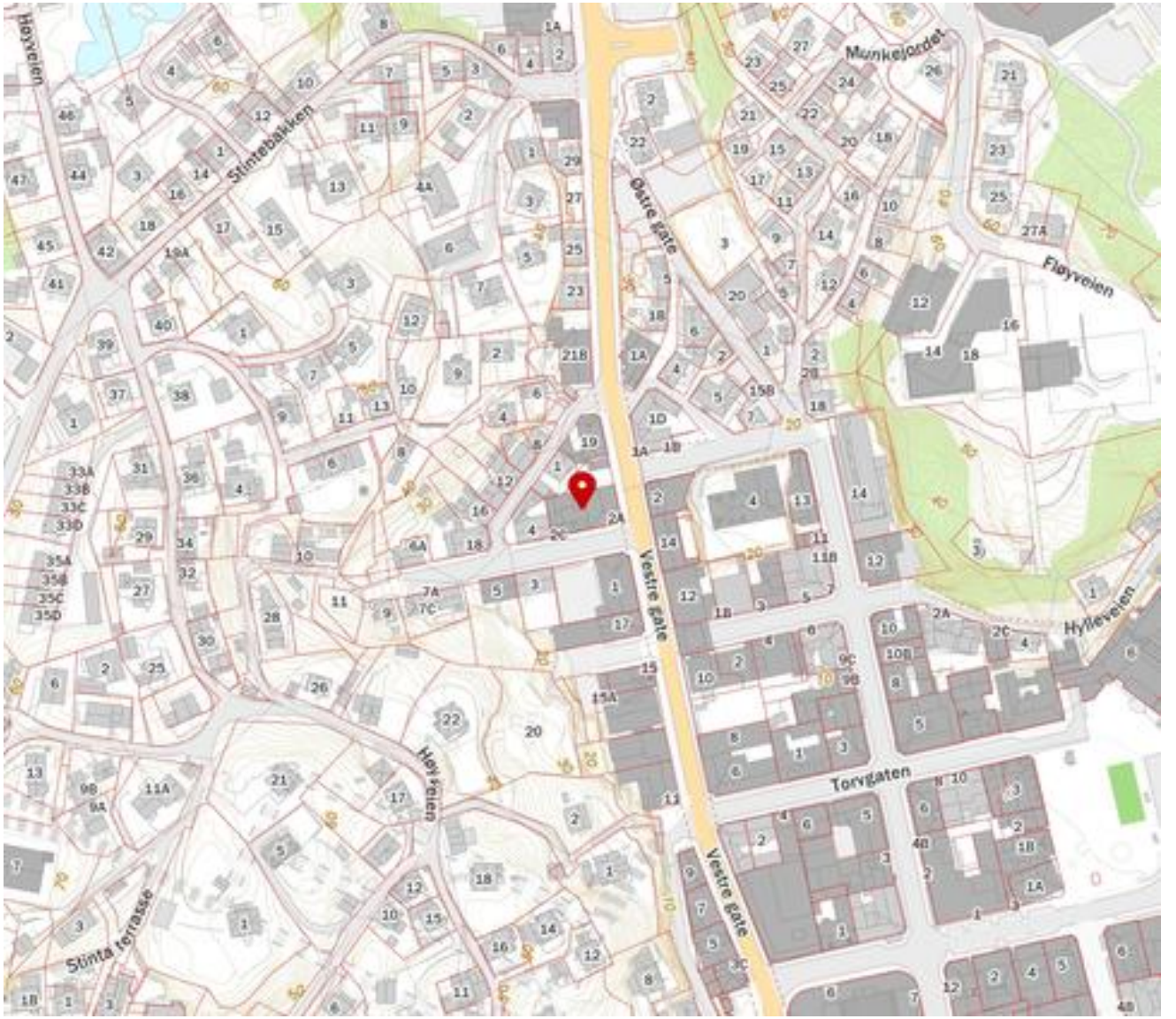
Sport

Stinta B-skole	8 min
Arendal gymnas	10 min
MOVA Arendal Sentrum	7 min
Medvind Trening	7 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 39-0012/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Klevgaten 2C 4838 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 501, bnr 114, snr 3 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no