

Kirkegårdsveien 17



Velkommen til

Kirkegårdsveien 17



Salgsoppgaven produsert 20. august 2025

Arendal/ Furukollen

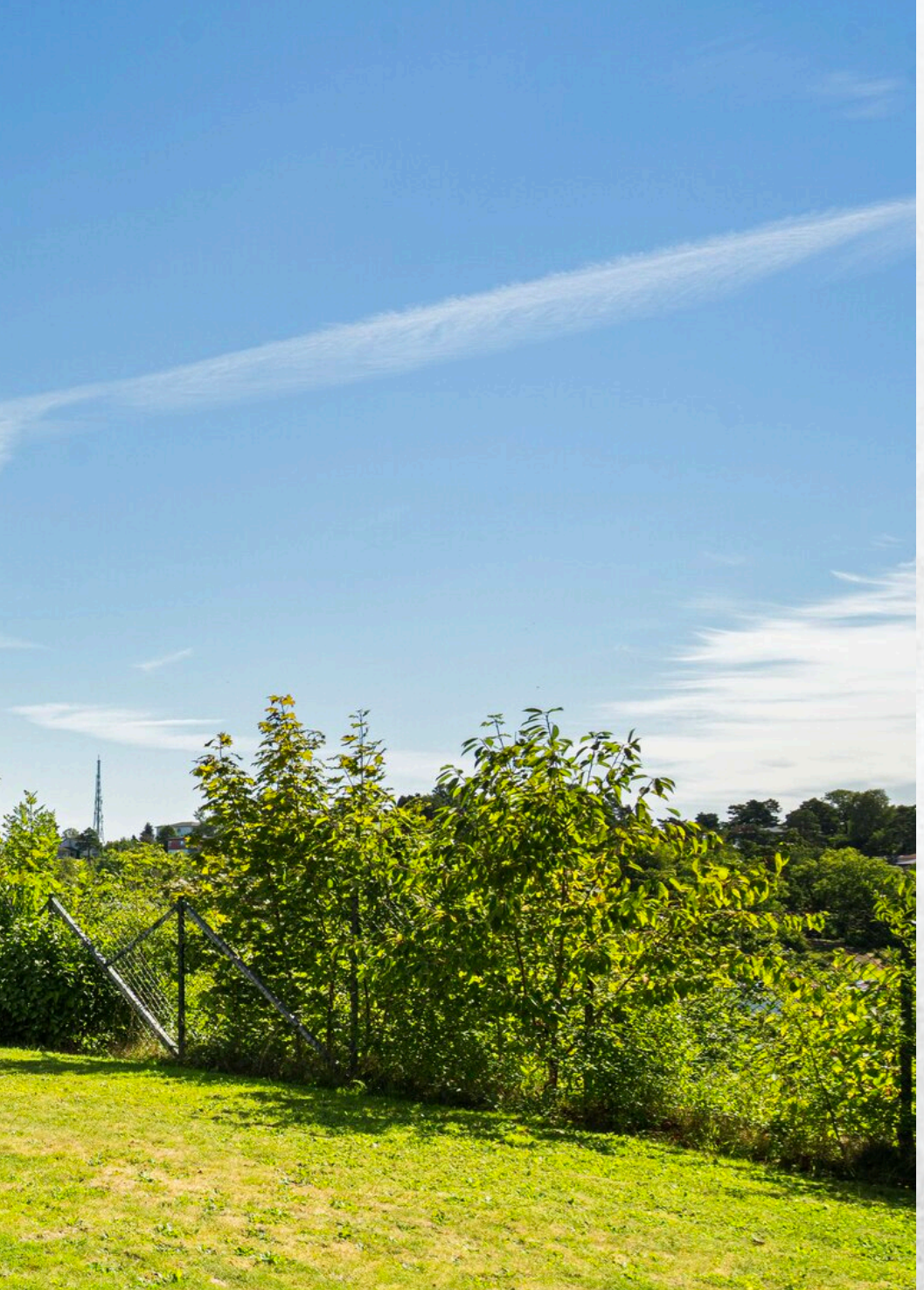
Lys 3-roms selveier med god utsikt - Garasjeplass - Balkong med gode solforhold - Heis - Solrik felleshage

Prisantydning	1 990 000,-
Fellesgjeld	99 757,-
Omkostninger	53 570,-
Totalpris	2 143 327,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 475,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Kirkegårdsveien 17!

Lys og fin selveierleilighet med sentral beliggenhet på Furukollen, like ved Arendal sykehus. Leiligheten har en svært fin og luftig beliggenhet med gode sol- og utsiktsforhold. I tillegg til den fine balkongen har man som eier av leiligheten tilgang til felles hage med gode solforhold. Furukollen ligger nær sentrum, Stoa og Harebakken, men samtidig i rolig og tilbaketrukket område nær friområder. Langsæparken ligger like i nærheten og du finner gang- og sykkelstier som fører til bl.a. Harebakken og Myra. Fra Furukollen kan du også følge oppmerket skogsløype til Granestua.

- Balkong med gode solforhold
- Solrik hage foran sameiet
- TV og internett inkl
- Garasjeplass
- 2 soverom
- Heis

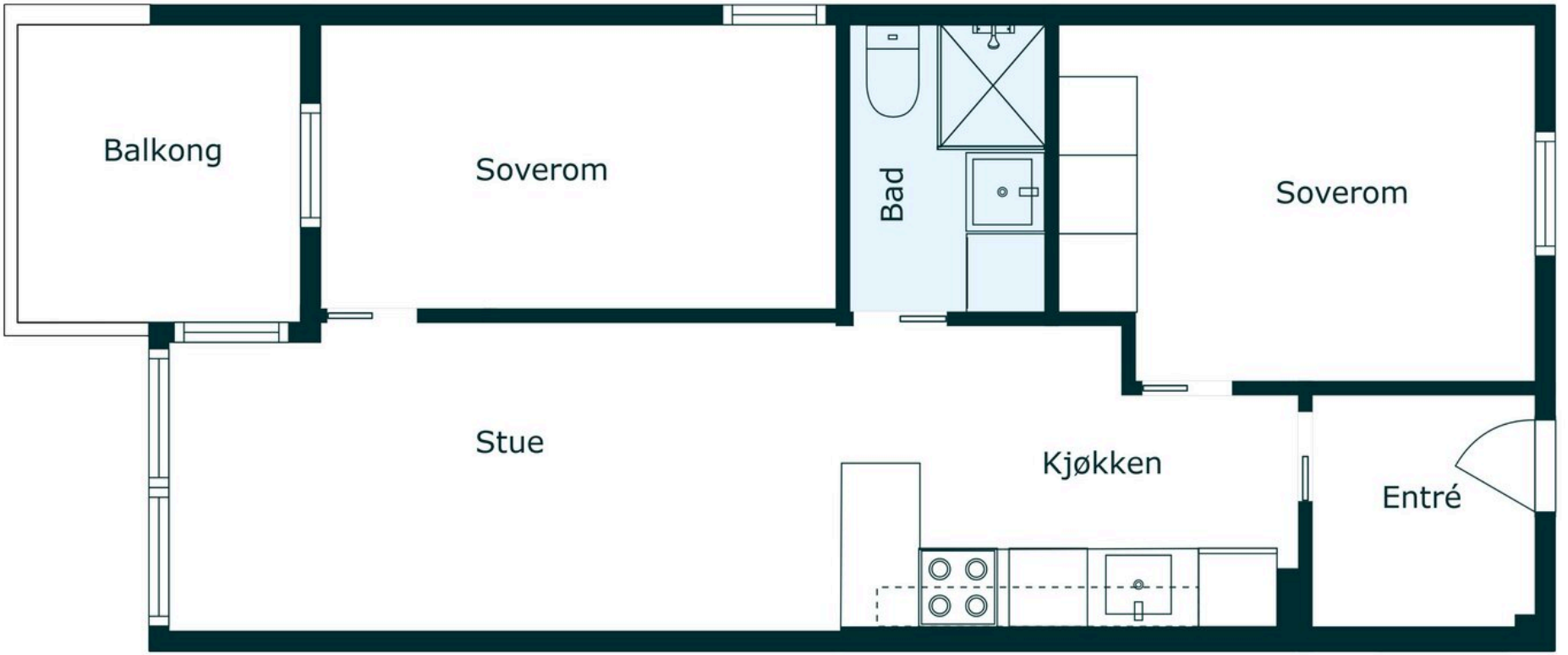
Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Kjøkken, stue, entré, 2 soverom, bad/vaskerom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.



Forklaring av bilde/rommet






BOSCH
Silence












Electrolux
SensiCareSystem
Time Manager
Delay Start
Prewash
Extra Rinse
Soft Plus
On/Off







Informasjon

Kirkegårdsveien 17

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0129/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503, bnr 525, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 503, bnr 526, snr 12 (ideell andel 1/1)
i Arendal kommune

Selgere
Aleksander Pettersen
Maria Gullvåg Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
1 990 000,- (Prisantydning)
99 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 089 757,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
52 220,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
53 570,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
66 270,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 143 327,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 156 027,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Kjøkken, stue, entré, 2 soverom, bad/vaskerom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA åpent areal er balkong på omlag 4 m2.
Eksternt bruksareal er bod i felles kjeller

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré ,kjøkken, stue, 2 soverom og bad/vaskerom.
Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Standard

Entré:
Velkommen inn til en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. En funksjonell velkomstsone som gir et ryddig førsteinntrykk.

Kjøkken:
Stilfullt kjøkken i åpen løsning mot stuen som gir en lys og sosial atmosfære. Glatte fronter og laminat benkeplate skaper et klassisk uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Den praktiske barløsningen gir en uformell spiseplass og passer perfekt til frokost, raske måltider eller en hyggelig prat mens maten tilberedes.

Stue:
Koselig stue med plass til både sofa- og TV-krok. Den direkte utgangen til balkongen gjør rommet lyst og luftig, og gir en sømløs overgang mellom inne- og uteområdet.

Soverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse og innredet med skap. Det andre soverommet er også plass til både seng og andre møblemenet

Bad/vaskerom:
Badet/vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler og fliser på veggene. Det er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin. En elektrisk styrt vifte sørger for god ventilasjon.

Diverse:
-Balkong med terrassebord.
-Varmtvannstank på 70 liter vegghengt på bad/vaskerom.

Parkering

Med leiligheten følger det garasjeplass i underetasjen av nabobygget. Garasjeplassen er merket nr. 15, og har følgende matrikkel: Kirkegårdsveien 15, gnr. 503, bnr. 526, snr. 12. Parkeringsplassen er klargjort elbil lader.

Sameiet har felles parkeringsplass. Parkering skjer på oppmerkede plasser, og er ikke tillatt ved og langs innkjøringen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022
Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: Uvisst
Forsikret i: Frende

Utført arbeid
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: Byttet tak i 2024

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: Ikke pipe
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja
Beskriv: Det er sendt inn en klage til styret på dårlig trekk i ventilasjon på kjøkkenvifte. Dette er deretter sjekket av fagfolk som mener suget i vifta er tilfredsstillende. Det finnes skriftlig dokumentasjon på at det er sentral anlegget som er dårlig og ikke selve viften. Leietaker har den senere tid ikke klagd på dette.
Kontaktperson er Solveig Helljesen.

Offentlige og private forhold
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? Ja
Beskriv: Det er søkt om å bytte et bygg like i nærheten.

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Leilighet

Utvendig
Vinduer,TG2

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Vindu i stue der åpne og lukkemekanisme er ødelagt og tiltak anbefales.

Tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Utbytting av låsemekanisme om det er mulig å utbedre eller utbytting av vindu.

Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak
- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong med terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Tiltak
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Innvendig
Overflater,TG2

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

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Skader på gulver med hakk etc. Påregnelig bruksslitasje, opphengsskader må påregnes.

Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Grad av eventuelle oppgraderinger må vurderes individuelt.

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Innvendige dører,TG2
Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
2. etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

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

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger, opplegg for vaskemaskin.
Visuell befaring viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

2. etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Avtrekk Enkel funksjonstest med papir for avsug.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tiltak
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken
2. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Ved fuktsøk ble det ikke registrert høyere fuktverdier på befaringsdagen på gulvene. Skader på innredning. komfyr står feil plassert i innbygningsskap.

Tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest men lite avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Lite eller ingen avtrekk.

Tiltak:
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte. Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering. Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av veggventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet
Standard : Normal standard utfra byggeår
Vedlikehold : Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse

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 seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Ved utleie må styret informeres skriftlig med opplysninger om hvem som er ny leietaker

Energi og oppvarming

Energimerking

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 475,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter kr 1837,-
Rentekostnader andel fellesgjeld kr 562,-
Avdrag andel fellesgjeld kr 196-
Tilleggsytelser: TV og Internett CD kr 549,-
Tillegg for dugnad kr 25,-
Parkeringsplass kr 306,-

Tillegg dugnad: Felles trekk som går til fest etter dugnaden og gavekort som det trekkes blant det som har deltatt på dugnaden.

Fellesutgifter: Lønnskostnader, forretningsfører, kommunale avgifter, forsikring, vaktmester, vedlikehold, felles strøm, snø rydding og renhold.

Kommunale avgifter

Kr 8 366,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: 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.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 3 150,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og tv-pakke fra Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.

Furukollen Park 1 v/ Solveig Helljese, , orgnr. 992684577

Om sameiet

Sameiet består av 26 eierseksjoner i eiendom gnr. 503 bnr. 525 i Arendal Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel (er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette veranda, terrasser og boder i bygningenes underetasje. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen brukenheten.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, svaleganger, andre fellesrom og uteområder. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreinningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet

fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov .

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne i bygg B har også rett til å benytte inngang/gjennomgang og felles oppholdsrom og wc i bygg A's underetasje. Adkomst til heisrom, teknisk rom og dertil hørende bod er kun tillatt for den/de som sameiet bemyndiger.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiemøte av holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøte behandle:
1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere med kjent adresse en uke før ordinært sameiemøte.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiemøte.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene framsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf § 6.

Styret skal ha 3-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Første gang det velges

styre, skal styreleder samt 1 styremedlem og 1 varamedlem velges for to år, mens 2 styremedlemmer og 1 varamedlem velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet. Styret bør bestå av medlemmer fra begge oppgangene.

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 sameiemøtet. Styrer kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Styrets arbeid i perioden 2022:
Styret arbeider fortløpende ved bruk av elektronisk kommunikasjon og fysiske møter.
Styret holder videre eierne/beboerne orientert om aktuelle saker og annen informasjon via oppslag i den elektroniske eierportalen, ved oppslag på tavlene i nr 17 og 19 eller ved utsending av sms eller e-post til alle eierne/leieboerne. Det har vært et spesielt behov for å ha fokus på kildesortering av avfall og orden i avfallsboden og ellers på eiendommen.
Kommunikasjonen går ofte også andre veien ved at eiere henvender seg om smått og stort. Disse henvendelsene går i stor grad til styreleder, enten direkte, på sms, på privat e -post eller til styrets e-postadresse furukollen@boligpost.no. Det siste er å foretrekke.

Styreleder hadde i desember en runde og banket på døra til alle eierne. Det var gått ut informasjon på forhånd både på sms og i postkassene. Det ble levert ut informasjon om eiernes egenkontroll av brann- og elsikkerhet, og to sjekklister skulle gjennomgås av hver eier og leveres tilbake til styret. Dette er et viktig sikkerhetsarbeid som hver enkelt eier har ansvar for selv, men styret mangler fortsatt tilbakemelding fra flere eiere til tross for purring. I forbindelse med runden ble det også levert ut en sikkerhetspakke til alle eierne med blant annet en boks med slukkeskum, nytt batteri til røykvarsleren som ble delt ut i fjor samt brannsikkerhetsinformasjon.

Styret organiserte flere dugnadsøkter i 2022. Blant disse kan nevnes rydding, kosting og luking foran bygningene, oppmaling av parkeringsplasser, beskjæring av trær i hagen, innkjøp av robotgressklipperen "Lillebror" samt etablering av ledning rundt hele hagen i den forbindelse, rydding av sameiets fellesarealer (og en forlatt bod) for hensatte gjenstander og deretter bortkjøring av gjenstandene, maling av benkene i hagen mv.
Mange eiere deltok i dugnadsarbeidet, og vi håper på enda flere i 2023. Det hele kulminerte i en sommerfest i hagen, hvor alle beboerne ble invitert. Der var det pizza og mer til, og trekning av gavekort til de som bidro i dugnadsarbeidet. Det er både hyggelig og viktig for både trivsel og trygghet i sameiet å bli litt kjent med hverandre, vi som bor i sameiet.

Sameiets vaktmesterkontakt hos ABBL har gått av med pensjon, og styreleder har hatt en befaring av bygningsmassen og eiendommen sammen med ny vaktmester. Det er av stor verdi med en vaktmestertjeneste hos ABBL som kjenner eiendommen og kan bistå sameiet der det er aktuelt.

Begge institusjonene på nedsiden av sameiet har hatt utbygginger i 2022. Spesielt var dette en belastning når den statlige institusjonen til tider hadde mellom 20 og 30 håndverker biler som dels parkerte til ulempe for sameiet, og til dels sperret vegen for morgentrafikken. Anlegget er nå ferdig, og har bidratt til en fornyelse og utbedring av de nære omgivelsene til sameiet. Arbeidene har samtidig resultert i utbedring av parkeringsfasilitetene til naboene våre.

Vi mottar fortsatt advokatbistand i forbindelse med at nye eiere av naboeiendommen (på nedsiden av nr 19) også sitter med hjemmelen på sameiets private hage og parkeringsplass. Det har vært liten utvikling i saken utover utveksling av dokumentasjon mv. Det har også vært et eierskifte hos motparten som har medført noe stillstand i saken. Sameiet krever å få overført hjemmelen til eiendommene, og har en god sak. Ytterligere informasjon kan gis under årsmøtet.

Vi har også i år hatt høye utgifter til vedlikehold av heisene. Videre har vi hatt vår foretrukne samarbeidspartner, Byggpartnere AS, til å forestå taksjekk, takrennerens, reparasjon av flaggstang samt arbeider på to balkonger for å avverge videre vanninntrengning i bygningskroppen i nr 19 på to steder. Vi har avtale med en ekstern leverandør om brøyting og strøing av adkomst og parkeringsplassen til sameiet. Nytt av året er at vi nå også får brøytet gangveien for å øke sikkerheten til gående også i det mørke og glatte vinterhalvåret. Det har ved flere anledninger vært observert biler som velger å kjøre opp gangveien, i stedet for bilvegen. Dette er selvsagt ulovlig, og fører til redusert trygghet for fotgjengere fra sameiene.

Forsikringspremien har hatt høy økning seneste året med utgangspunkt i skadesaker sameiet hadde forut for at nåværende styre var eiere i sameiet. Den siste økningen i premien på 50.000,- har vi lyktes med å få reversert, og vi er lovet en ytterligere reduksjon i premien dersom vi er skadefrie også i 2023. Det håper vi på!
Felleskostnadene hadde ingen økning i 2022, men er pr 01.01.23 satt opp i tråd med prisstigning i samfunnet for øvrig. STyreleder informerer om at de ikke har hatt økning av felleskostnadene de siste årene, til tross for prisøkning.
Felleskostnadene økte ved årsskiftet, tilsvarende renter/avdrag for hver enkelt eier knyttet til rehabilitering av taket. Taket ble dels finansiert direkte av eierne, dels ved refinansiering av sameiets lån.

Styrets arbeid i perioden 2023:
Styret kommuniserer fortløpende ved hjelp av elektronisk kommunikasjon. Ved behov gjennomføres fysiske møter. Styret har levert ut sikkerhetsinformasjon til

alle eierne, samt et nytt batteri til røykvarsler som ble skiftet for få år tilbake. Styret har ansvar for HMS-gjennomgang i fellesarealene, mens den enkelte eier forestår HMS-gjennomgang i egen leilighet og må dokumentere dette ved innleving av utfylt kontrollskjema.

I perioden har det vært gjennomført dugnad med vekt på rydding og soping av parkeringsarealer, rydding av kratt, samarbeid med nabosameiet i bygg C, vask av søppelkonteinere og rydding av kildesorteringsbod, samt hagen med vekt på raking, kalking, gjødsling og drift av plenklipperen. Det var planlagt dugnad med diverse små malerarbeider innvendig, men ingen meldte seg til denne dugnaden. Det var liten oppslutning om sommerfesten som avsluttet dugnadssesongen, men det ble foretatt trekning av flere gavekort blant de som deltok i dugnadsarbeid.

Det har vært utfordringer med kildesortering, især ved at det leveres for mye usortert restavfall, ulovlig restavfall og større gjenstander i restavfall i vår avfallsbod. Det er også problemer med at kartong ikke brettes, og dermed opptar uforholdsmessig mye plass i papp/papiravfall. Enkelte eiere har påtatt seg å kjøre avfall bort til renovasjonsanlegget for levering. Dette er unødvendig, da hver enkelt eier selv må levere avfall som ikke skal i kildesorteringskonteinerne. Vi hadde en stor opprydning i 2022/23 og fikk miljøtaxi til å hente større gjenstander fra kjeller og fra eiere som benyttet seg av ordningen. Dette har det ikke vært meldt behov for siste året.

Jordskiftesaken resulterte i at hage og parkeringsplasser ble tilbakeført til sameiet. Det har etter dette vært befaring med tanke på adkomst til utbyggers eiendom. Det kan eventuelt bli aktuelt med alternativ plassering av avfallsbod på utbyggers regning.
Utbygger har i tillegg signalisert at det er ønskelig å unngå at det blir behov for å flytte enkelte av sameiets parkeringsplasser. Det gjenstår å se hvilke løsninger som evt blir valgt.

Etter ekstremværet i vinter er det skader på 7 leiligheter som følge av vanninntrenging.
Det arbeides fortsatt i 6 av leilighetene, og dette orienteres om i egen sak.

Kommunikasjon mellom styret og eiere foregår i stor grad ved bruk av sms. I noen tilfeller gjøres det oppslag i ABBL sin eierportal, og leveres informasjon skriftlig i postkassene/henges på oppslagstavler i begge bygg.

Overslaget som er hentet inn er basert på at Sameiet for legge ett alternativ til skifer. Avvises denne søknaden, vil kostnaden kunne bli høyere enn forespeilet. Se informasjon i møte protokollene.

Det skal bygges kjedeboliger på fremsiden av nr. 19.
Styreleder informerer at pr i dag foreligger det ingen informasjon om når dett arbeidet skal settes i gang.

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 99 757,-pr. 30.07.2025

Avdrag: Kr 196,-
Rentekostnader: Kr 562,-

61778185678, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.07.2023: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 05.07.2023: 3 172 671
Andel av saldo: 151 567
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.09.2040)
Flytende rente

Fellesformue

Kr 747 132,- pr. 29.07.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedtekter.

Dyrehold

Jf. §9 i ordensreglene: "Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke."

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP0001996865

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 111 kvm (Eiertomt)
Tomten ligger på en fin høyde på Furukollen, med flott utsikt over Åsbiskogen. Asfaltert gårdsplass og parkering. Stor plen i fronten avbygget og gjerde langsetter. Pent opparbeidet uteareal og felles tomt.

Adkomst

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 til visning!

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Oddenveien - Linje 111 - ca. 4 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - ca. 27 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 51 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehage
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) - ca. 4 minutter i gåavstand.
Springkleiv barnehage (1-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) - ca. 18 minutter i gåavstand.

Skoler
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 16 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 23 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 26 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 26 minutter i gåavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Stinta skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging av eiendommen datert 20.09.2010.

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.

Det finnes ikke ferdigmelding for vann og avløp.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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.

Det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan - Planid: 42032022-8 - Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023-2033)
Reguleringsplan - Planid: 1915r4 - Plannavn: Furukollen
Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Arealplaner under arbeid - Planid: 09062017-13 - Plannavn: Kirkegårdsveien 3B

Styreleder informerer om at ny eier (2–3 år) av tomten i skråningen foran nr. 19 ønsker å bygge ut, til tross for tidligere manglende marked-sinteresse. Furukollen Park har innsigelser til adkomstløsningen, som vurderes som urealistisk og kostbar. Styret har krevd bankgaranti ved eventuell konkurs eller stopp i prosjektet. Saken går svært sakte, og status er uavklart.

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:

4203/503/525/21:
03.11.2023 - Dokumentnr: 1229365 - Jordskifte
Jordskiftesak 23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal
Agder jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Jordskifteretten har avsatt en dom i en tvist mellom Sameiet Furukollen og Kuskjær AS.
Se side 13 og 14 om domsslutningen i servitutt merket med nummer: 1229365.

03.11.2023 - Dokumentnr: 1229365 - Erklæring/avtale
Vilkår for framføring av vei
Jordskiftesak 23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Betyr: Jordskifteretten har avsatt en dom i en tvist mellom Sameiet Furukollen og Kuskjær AS.
Se side 13 og 14 om domsslutningen i servitutt merket med nummer: 1229365.

30.04.2008 - Dokumentnr: 347821 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/1549
Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.

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.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på

sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar pr stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 7.200,-

Samlet skal selger betale kr. 103 135,- 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. 3 625,-.

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 4. september 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kirkegårdsveien 17

Kirkegårdsveien 17

Nabolaget Myrene/Furukollen/Langsæ - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	16 min 1.1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	23 min 1.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 185 elever, 15 klasser	26 min 1.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	26 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	5 min

Ladepunkt for el-bil

Legevakten i Arendal - Arendal...	8 min
KUBEN museum	11 min

Offentlig transport

Oddenveien Linje 111	4 min 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	27 min 1.9 km
Kristiansand Kjevik	51 min

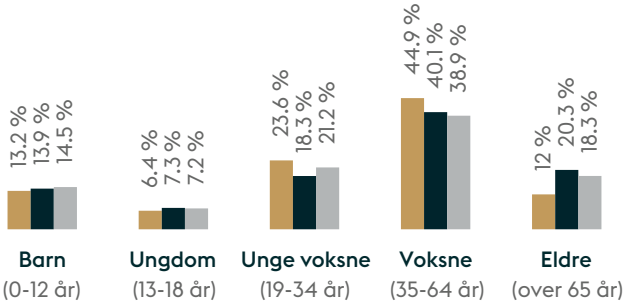
Barnehager

Furukollen idrettsbarnehage (0... 62 barn	4 min 0.3 km
Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	10 min 0.7 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år... 71 barn	18 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Myrene	10 min
Kiwi Myrene	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrene/Furukollen/Langsæ	659	373
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Norac stadion - Bjønnes kunstg...	13 min
Bjønnes stadion	13 min
Arendal Sport og Fitnessenter	9 min
Aktiv Trening Arendal	13 min

«Nær tilgang til sentrum, nærbutikk og sykehus.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Gateparkering
Lett 79/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 503, bnr. 525, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 18.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1901 **Referansenummer:** PL6666

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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

Leilighet fra 2008
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.
Vindu i stue anbefales utbedret med åpne og lukke mekanisme.
Bad med mangler på oppkant ved dør, usikkert om det er anlagt slukmembran til klemring.
Småskader på gulver, småskader på kjøkken der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.

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

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

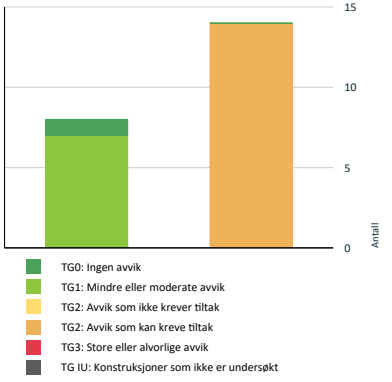
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen tatt i bruk 2008, ferdigattest datert 2010

Standard
Normal standard utfra byggeår

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu i stue der åpne og lukkemekanisme er ødelagt og tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbytting av låsemekanisme om det er mulig å utbedre eller utbytting av vindu.



TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.





TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader på gulver med hakk etc. Påregnelig brukslitasje, opphengsskader må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av eventuelle oppgraderinger må vurderes individuelt.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Innredede rom og alle flater er ikke undersøkt.
Besiktelsen på stue/kjøkken viser ikke avvik som tilsier større konstruksjonsmessige skader på befaringsdagen.

TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 2 Innvendige dører

Slette dører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk
Enkel funksjonstest med papir for avsug.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Ved fuktsøk ble det ikke registrert høyere fuktverdier på befaringsdagen på gulvene.
Skader på innredning. komfyr står feil plassert i innbygningsskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest men lite avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite eller ingen avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast rør i rør. Er anlagt i himling, ved eventuell lekkasje vil vann renne ned på bad og videre til sluk slik at funksjonen er ivaretatt.
Anbefales anlagt vannstoppfunksjon eller rør i rør i vannskap





TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Anbefales å anlegge vegg ventiler i tillegg til lufte spalter på vinduer i rom med bruks belastning for tilfredsstillende ventilering.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av veggventiler, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 70 liter vegghengt på bad/vaskerom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Da bygget var nytt

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Mener det

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll.





TG 0 Brannteknisk 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.

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

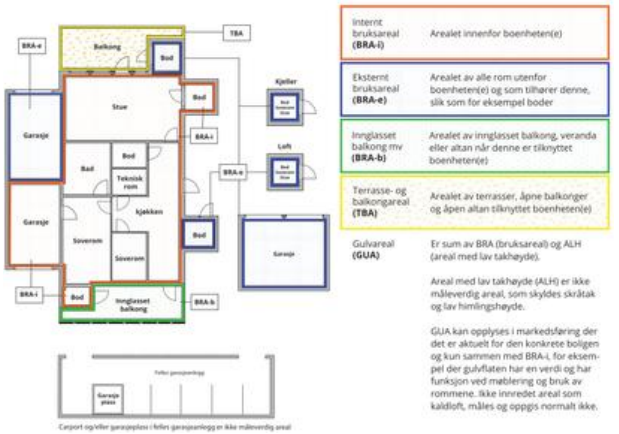
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	40			40	4
Kjeller		3		3	
SUM	**40**	**3**			**4**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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)
Leilighet	40	0

Kommentar

Leilighet

Bod i kjeller
BRA S-rom: 3 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	503	525		21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkegårdsveien 17

Hjemmelshaver
Pettersen Aleksander, Pettersen Maria Gullvåg

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 550 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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 framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannetekniske 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.

Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr 503 - Bnr 525
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/

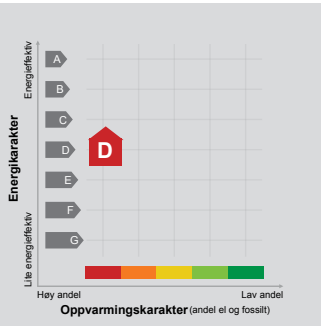
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PL6666

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkegårdsveien 17
Postnummer	4847
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	503
Bruksnummer	525
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23256177
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-157418
Dato	20.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pettersen, Maria Gullvåg	9578-5993-4-2934923	2025-07-29 20:01:25
Pettersen, Aleksander	9578-5993-4-2478448	2025-07-29 11:12:25

SIGNICAT 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
29. jul. 2025

Oppdragsnummer
39-0129/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Aleksander Pettersen, Maria Gullvåg Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Uvisst
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
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: Byttet tak i 2024

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

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

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

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.?
Nei

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?
Nei

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: Ikke pipe

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)
Nei

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

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

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?
Ja

Beskriv: Det er sendt inn en klage til styret på dårlig trekk i ventilasjon på kjøkkenvifte. Dette er deretter sjekket av fagfolk som mener suget i vifta er tilfredsstillende. Det finnes skriftlig dokumentasjon på at det er sentral anlegget som er dårlig og ikke selve viften. Leietaker har den senere tid ikke klagd på dette. Kontaktperson er Solveig Helljesen.

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Det er søkt om å bytte et bygg like i nærheten.

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

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: 39-0129/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pettersen, Aleksander	**2025-07-29**	**Pettersen, Maria Gullvåg**	**2025-07-29**

Identifikasjon

bankID Pettersen, Aleksander

Identifikasjon

bankID Pettersen, Maria Gullvåg

Signicat

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

Kvittering for levert ordre: 1052211

Oppdragsnummer: 39-0129/25
Matrikkel: 4203/503/525/0/21
Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Ordre bestilt: 2025-07-30 10:10:32
Ordre ferdig: 2025-07-30 10:40:47

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke fra foretningsfører fra forretningsfører	4575,-
Total	4575,-

ORDENSREGLER

Boligsameiet Furukollen Park 1

§1

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

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheten, i boder og på fellesareal etter kl 23.00 søn-tors og etter kl 24.00 fre-lør, samt før kl 07.00 alle dager. Ved fest, større sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest 3 dager i forvegen.

§3

Bruk av drill, hammer eller annet støyende verktøy brukes ikke etter kl 22.00 alle dager.

§4

Parkeringsplassen er sameiets private. Parkering skjer på oppmerkede plasser, og er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering er kun tillatt av beboer og beboers gjester, og kan ikke leies/lånes ut eller benyttes til hensetting av kjøretøy.

§5

Banking/risting av tepper, matter og klær må ikke gjøres på veranda av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra veranda.

§6

Alt avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk, ingen ting må hensettes i søppelboden. Matavfall pakkes godt inn i spesialposen beregnet for matavfall, for best mulig å unngå lukt og søl. Alle har et ansvar for riktig sortering, holde orden i søppelboden og sørge for at dunker ikke overfylles (lokket skal gå igjen). Alle har ansvar for å bidra til at eiendommen ikke forsøples utendørs eller innendørs. Juletrær og annet organisk avfall må ikke kastes på eiendommen. Bortkjøring av større avfall ordnes av den enkelte beboer.

§7

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang og hindre alminnelig ferdsel. Sykler/sparkstøttinger kan settes i stativ utendørs på egnet område ved heissjakt i nr 19, på motsatt side av inngang. Private eiendeler skal ikke oppbevares/lagres i gang eller fellesarealer (brannforskriften).

§8

Eierne plikter å holde alle rom i leilighetene tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vann- og avløpsrør fryser. Sluk og avløp på bad og kjøkken må rengjøres slik at de ikke går tette.

§9

Hund, katt eller andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§10

Klær/klesvask tørkes på egen veranda eller innendørs på egnet måte.

§11

Dersom du leier ut leiligheten din er du fortsatt ansvarlig for at ordensregler følges og for å holde leietaker oppdatert. Ved utleie skal styret informeres, og leieboers kontaktinformasjon skal rapporteres til styret.

§12

Klager meldes skriftlig til styret.

Ordensregler for Sameiet Furukollen Park 1 pr mars 2022

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	940 710	1 082 136	1 082 184	1 150 596
Innbetalte rentekostnader	86 280	0	0	0
Inbetalte IN avdrag	55 146	0	0	0
Andre driftsinntekter	2 129 269	167 024	168 168	178 088
Sum inntekter	**3 211 405**	**1 249 160**	**1 250 352**	**1 328 684**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	50 499	34 230	34 230	50 499
Revisjonshonorar	11 625	11 000	12 000	12 250
Årskontigent boligbyggelag	9 880	7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl	68 364	64 494	68 366	71 788
Kommunale avgifter	101 611	96 636	110 000	106 000
Kabel-tv	166 786	159 130	160 368	171 288
Forsikring	171 640	158 189	188 000	199 000
Vaktmestertjenester abbl	3 310	1 850	10 000	10 000
Vedlikehold	2 738 340	108 311	244 000	215 500
Elektrisk energi	38 255	29 243	30 000	45 000
Andre driftskostnader	89 601	105 598	88 588	104 559
Sum driftskostnader	**3 449 911**	**776 481**	**953 352**	**993 684**
Driftsresultat	**-238 506**	**472 679**	**297 000**	**335 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	27 990	13 955	18 000	15 000
Renter og avdrag på lån	122 355	184 567	315 000	350 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-94 365**	**-170 612**	**-297 000**	**-335 000**
Årsresultat	**-332 871**	**302 067**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	302 067	0	0
Sum disponert	**0**	**302 067**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Solveig Helljesen	Ruben Wåge Kristiansen	Vera Gjernes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Furukollen Park I torsdag 28.11.2024 kl. 10:00 - Digitalt møte på Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Solveig Helljesen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ruben Wåge Kristiansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
7 eiere avgav sine stemmer på Min Side.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Valg til styret

2.1 Valg av ett styremedlem frem til årsmøtet 2025

Vedtak:
Som styremedlem frem til årsmøtet 2025 velges Vera Gjernes.

2.2 Valg av ett varamedlem frem til årsmøtet 2025

Vedtak:
Som varamedlem frem til årsmøtet 2025 velges Steinar Rune Mørland.

Protokoll ekstraordinært møte for Boligsameiet Furukollen Park I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Helljesen (sign.)	04.12.2024
Sekretær	Ellen Grestad (sign.)	05.12.2024
Protokollvitne	Ruben Wåge Kristiansen (sign.)	03.12.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Boligsameiet Furukollen Park I.

Tidspunkt: Torsdag 28.11.2024 kl. 10:00. Sted: Digitalt møte på Min Side.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Solveig Helljesen.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ruben Wåge Kristiansen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Valg til styret

Styremedlem Eden Engesland Yadgar og varamedlem Mats Tveit Myhren har flyttet. Vi må derfor velge nye to nye personer til styret som kan sitte ut deres periode.

2.1 Valg av ett styremedlem frem til årsmøtet 2025

Forslag til vedtak: Som styremedlem frem til årsmøtet 2025 velges Vera Gjernes.

2.2 Valg av ett varamedlem frem til årsmøtet 2025

Forslag til vedtak: Som varamedlem frem til årsmøtet 2025 velges Steinar Rune Mørland.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Furukollen Park I torsdag 02.05.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Åsmund Tyvand Tveit

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
11 seksjonseiere møtte og 1 fullmakter ble levert.

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 og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr 39.000,-. Enstemmig vedtatt.
Styremedlemmer honoreres med kr 3.000,- hver, som utbetales som gavekort. Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges Ruben Wåge Kristiansen. Enstemmig valgt.

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for et år gjenvelges Mats Tveit Myhren.

7. Vinduer og balkong

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

1 vindu med råte må byttes.

Balkong ser sliten ut, bør sjekke om det er nødvendig med tiltak.

Vedtak:
Vinduer som må vurderes byttet er en sak styret kan kontaktes om så vil det bli vurdert. Enstemmig vedtatt.

8. Lekkasje avløpsrør

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

Det ble lovet å sett meg i kontakt med vaktmester forrige årsmøte. Jeg har ikke hørt noe mer om denne saken siden.

Det må en trykktest med røyk for å finne evt. lekkasje.

Vedtak:

Saken utsettes eller trekkes da forslagsstiller vil prøve noe annet først. Han tar kontakt med rørlegger for å finne en løsning.

9. Orientering om behov for utskifting av deler av tak.

I forbindelse med ekstremværet i vinter ble 7 leiligheter utsatt for vanninntrenging som følge av ekstremvær. Arbeid pågår fortsatt i 6 leiligheter, og forsikringsselskapet har stilt krav om utskifting av deler av taket. Dette vil få økonomiske konsekvenser for eierne. Det vil bli gitt muntlig orientering i årsmøtet.

Vedtak:

Saken omhandler taket til sameiet som er i så dårlig forfatning at forsikringen ikke vil utbedre skadene før taket er reparert. Dette med tanke på nye vannskader. Styret vurderer dette som nødvendig vedlikehold og må iverksette tiltak. Utfordringer her er at hele taket, skifersteinene, må plukkes ned for å se hvor gammelt takpappen er. Det er innhentet tilbud på dette som anslagsvis ligger på rundt 2,1 millioner. Dette har ikke sameiet penger til og styret har vurdert det dit hen at det må kreves inn penger fra den enkelte etter eierbrøk. Så får sameiet håpe at forsikringen dekker følgeskadene og at takpappen da ikke er over 40 år gammelt.

Styret vil komme tilbake til beløp den enkelte må betale inn etter hvert.

Orienteringen tas til etterretning

Protokoll for Boligsameiet Furukollen Park I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	06.05.2024
Protokollvitne	Åsmund Tyvand Tveit (sign.)	08.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Furukollen Park I mandag 05.05.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Carl Vidar Egeland

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Carl Vidar Egeland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ruben Wåge Kristiansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
6 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

Alle MÅ huske å sortere avfall korrekt.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

For 2023 la sameiet seg på en godtgjørelse til styreleder og styremedlemmer med samme sats som nabosameiet Furukollen bygg C. Dette med unntak av at nabosameiet gir egen godtgjørelse for styremøter med kr 500,- pr styremedlem pr møte, noe Furukollen Park ikke går inn på. Ut fra dette godtgjøres styreleder med kr 1.600 pr seksjon, styremedlemmer og varamedlem med kr 3.000,-. Styremedlem Kristiansen har ekstra ansvar for dugnad i hagen i sommerhalvåret, og godtgjøres med kr 5.000,-. Varamedlem Mørland har spesielt ansvar for kildesorteringsboden, og godtgjøres derfor med kr 3.000,- på lik linje med et ordinært styremedlem.

Vedtak:
Styreleder godtgjøres med kr. 1.600 pr seksjon. Enstemmig vedtatt.
Styremedlem Kristiansen godtgjøres med kr 5.000,- Enstemmig vedtatt.
Styremedlem Gjernes godtgjøres med kr 3.000,- Enstemmig vedtatt.
Varamedlem Mørland godtgjøres med kr 3.000,- Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Solveig Helljesen har fungert som styreleder i to perioder og stiller til valg for en ny periode.

Vedtak:
Som styreleder for to år gjenvelges Solveig Helljesen. Enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vera Gjernes ble valgt til styremedlem i siste halvdel av 2024, og stiller til valg for en ny periode.

Vedtak:
Som styremedlem for to år gjenvelges Vera Gjernes. Enstemmig valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Rune Steinar Mørland ble valgt som varamedlem i siste halvdel av 2024. Han foreslås som varamedlem for en ny periode.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år gjenvelges Rune Steinar Mørland. Enstemmig valgt.

7. Rensing av ventilasjonsanlegg

Styret bekjent er ikke ventilasjonsanleggene i nr 17 og 19 blitt renset tidligere. Styret ønsker å engasjere vaktmester fra ABBL for å undersøke behovet for ventilasjonsrens. Dersom ventilasjonsrens er påkrevd, vil styret engasjere firmaet Utvendig Renhold til oppgaven. De vil da måtte komme inn i hver enkelt leilighet for å utføre arbeidet. Styret vil varsle alle eierne om når rengjøringen vil bli utført. Hvis eier/leieboer ikke kan være tilstede selv, vil vaktmester fra ABBL følge med rundt med universalnøkkel.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styret undersøker behovet for ventilasjonsrens. Seksjonseierne må uansett gi aksept til vaktmesteren/styret om de kan låse seg inn eller om en ønsker å være hjemme. Ekstra ombooking av tid medfører ekstra kostnader for sameiet.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Boligsameiet Furukollen Park I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Carl Vidar Egeland (sign.)	10.05.2025
Protokollvitne	Ruben Wåge Kristiansen (sign.)	10.05.2025

Boligsameiet Furukollen Park I

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Torsdag 02.05.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler. Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Boligsameiet Furukollen Park I.

Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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 Boligsameiet Furukollen Park I torsdag 02.05.2024

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 og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til 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:
Styremedlemmer honoreres med kr:

6. Valg til styret

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

Styreleder, Solveig Helljesen
Styremedlem, Eden Yadgar
Styremedlem, Frida Merete Hallund Kristoffersen
Varamedlem, Mats Tveit Myhren

Styremedlem Frida Merete Hallund Kristoffersen og varamedlem Mats Tveit Myhren er på valg.

6.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

7. Vinduer og balkong

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

1 vindu med råte må byttes.

Balkong ser sliten ut, bør sjekke om det er nødvendig med tiltak.

Forslag til vedtak: Bytte vindu.

Vurdering av balkong.

Styrets innstilling: Vinduer som må vurderes byttet er en sak styret kan kontaktes om så vil det bli vurdert.

8. Lekkasje avløpsrør

Sak innmeldt av Raymond Johannesen

Det ble lovet å sett meg i kontakt med vaktmester forrige årsmøte. Jeg har ikke hørt noe mer om denne saken siden.

Det må en trykktest med røyk for å finne evt. lekkasje.

Forslag til vedtak: Trykktest av avløpsrør.

Styrets innstilling: Vaktmester hadde vært i kontakt med deg lenge før forrige årsmøte, og hadde vært behjelpelig så langt han fant det mulig. Denne kostnaden ble dekket av sameiet.

Etter forrige årsmøte ble vaktmester igjen kontaktet, og bedt å å ta kontakt med deg for å gjenoppfriske hukommelsen på hva som hadde skjedd i forbindelse med denne saken.

Du har nevnt trykktest med farget røyk som en test du ønsker å gjennomføre. Dette krever at hver enkelt eier er villig til å samarbeide om dette, da røyken evt kommer inn i leilighetene, slik vi har forstått det. Styret har for lang tid siden sendt en henvendelse med spørsmål om hvordan en helt konkret ser for seg å gjennomføre denne testen, der berørte sameiere samarbeider. Dette spørsmålet har vi ikke fått svar på, og saken har dermed stått på stedet hvil.

9. Orientering om behov for utskifting av deler av tak.

I forbindelse med ekstremværet i vinter ble 7 leiligheter utsatt for vanninntrenging som følge av ekstremvær. Arbeid pågår fortsatt i 6 leiligheter, og forsikringsselskapet har stilt krav om utskifting av deler av taket. Dette vil få økonomiske konsekvenser for eierne. Det vil bli gitt muntlig orientering i årsmøtet.

Styrets innstilling: Orienteringen tas til etterretning

Årsmelding for Boligsameiet Furukollen Park I for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Solveig Helljesen, Kirkegårdsveien 19
Styremedlem, Eden Yadgar, Kirkegårdsveien 19
Styremedlem, Frida Merete Hallund Kristoffersen, Kirkegårdsveien 17
Varamedlem, Mats Tveit Myhren, KIRKEGÅRDSVEIEN 17

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 108 388,- i 2022 til kr 302 067,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 537 209,- som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Boligsameiet Furukollen Park I

Styrets arbeid i perioden:

Styret kommuniserer fortløpende ved hjelp av elektronisk kommunikasjon. Ved behov gjennomføres fysiske møter. Styret har levert ut sikkerhetsinformasjon til alle eierne, samt et nytt batteri til røykvarsler som ble skiftet for få år tilbake. Styret har ansvar for HMS-gjennomgang i fellesarealene, mens den enkelte eier forestår HMS-gjennomgang i egen leilighet og må dokumentere dette ved innleving av utfylt kontrollskjema.

I perioden har det vært gjennomført dugnad med vekt på rydding og soping av parkeringsarealer, rydding av kratt, samarbeid med nabosameiet i bygg C, vask av søppelkonteinere og rydding av kildesorteringsbod, samt hagen med vekt på raking, kalking, gjødsling og drift av plenklipperen. Det var planlagt dugnad med diverse små malerarbeider innvendig, men ingen meldte seg til denne dugnaden. Det var liten oppslutning om sommerfesten som avsluttet dugnadssesongen, men det ble foretatt trekning av flere gavekort blant de som deltok i dugnadsarbeid.

Det har vært utfordringer med kildesortering, især ved at det leveres for mye usortert restavfall, ulovlig restavfall og større gjenstander i restavfall i vår avfallsbod. Det er også problemer med at kartong ikke brettes, og dermed opptar uforholdsmessig mye plass i papp/papiravfall. Enkelte eiere har påtatt seg å kjøre avfall bort til renovasjonsanlegget for levering. Dette er unødvendig, da hver enkelt eier selv må levere avfall som ikke skal i kildesorteringskonteinerne. Vi hadde en stor opprydning i 2022/23 og fikk miljøtaxi til å hente større gjenstander fra kjeller og fra eiere som benyttet seg av ordningen. Dette har det ikke vært meldt behov for siste året.

Jordskiftesaken resulterte i at hage og parkeringsplasser ble tilbakeført til sameiet. Det har etter dette vært befaring med tanke på adkomst til utbyggers eiendom. Det kan eventuelt bli aktuelt med alternativ plassering av avfallsbod på utbyggers regning. Utbygger har i tillegg signalisert at det er ønskelig å unngå at det blir behov for å flytte enkelte av sameiets parkeringsplasser. Det gjenstår å se hvilke løsninger som evt blir valgt.

Etter ekstremværet i vinter er det skader på 7 leiligheter som følge av vanninntrenging. Det arbeides fortsatt i 6 av leilighetene, og dette orienteres om i egen sak.

Kommunikasjon mellom styret og eiere foregår i stor grad ved bruk av sms. I noen tilfeller gjøres det oppslag i ABBL sin eierportal, og leveres informasjon skriftlig i

postkassene/henges på oppslagstavler i begge bygg.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 082 136	1 016 139	1 082 184
Innbetalt tv og internett		159 224	136 578	142 584
Andre innbetalinger	1	7 800	11 675	7 800
Sum inntekter		**1 249 160**	**1 164 392**	**1 232 568**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	34 230	19 397	19 397
Revisjonshonorar	3	11 000	10 250	11 500
Årskontigent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl		64 494	60 558	64 496
Kommunale avgifter		96 636	93 372	105 000
Tv og internett utgifter		159 130	136 366	142 584
Forsikring		158 189	148 116	208 000
Vaktmestertjenester abbl		1 850	4 680	10 000
Vedlikehold	4	108 311	335 339	244 000
Elektrisk energi		29 243	39 501	45 000
Andre driftskostnader	5	105 598	68 617	85 791
Sum driftskostnader		**776 481**	**923 996**	**943 568**
Driftsresultat		**472 679**	**240 396**	**289 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		13 955	4 012	6 000
Rentekostnad		184 567	136 020	180 000
Avdrag		0	0	115 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**170 612**	**132 008**	**289 000**
Årsresultat		**302 067**	**108 388**	**0**
Overført opptjent egenkapital		302 067	108 388	0
Sum disponert		**302 067**	**108 388**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 061	4 556
Andre fordringer		220 131	42 775
Innestående på driftskonto		511 038	316 552
Sum omløpsmidler		**735 230**	**363 883**
SUM EIENDELER		**735 230**	**363 883**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 556 564	-2 858 631
Sum egenkapital	**6**	**-2 556 564**	**-2 858 631**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	7	3 093 773	3 200 575
Sum langsiktig gjeld		**3 093 773**	**3 200 575**
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 058
Leverandørgjeld		189 315	16 882
Annen kortsiktig gjeld		8 706	0
Sum kortsiktig gjeld		**198 021**	**21 940**
Sum gjeld		**3 291 794**	**3 222 515**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**735 230**	**363 883**

Boligsameiet Furukollen Park I

Arendal, 22.03.2024

Solveig Helljesen Styreleder	Frida Merete Hallund Kristoffersen Styremedlem	Eden Yadgar 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 foreligger et 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 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3608 Annen innbetaling	7 800	7 800
3609 Andre inntekter	0	3 875
Sum	**7 800**	**11 675**

Konto 3608: Tillegg for dugnad.

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	30 000	17 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	2 397
Sum	**34 230**	**19 397**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	11 000	10 250
Sum	**11 000**	**10 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	27 102	5 590
6602 Vedlikehold Elektro	9 979	10 332
6604 Vedlikehold Utvendig	6 869	19 177
6605 Vedlikehold Heis	64 361	174 782
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	125 457
Sum	**108 311**	**335 339**

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

Noter Boligsameiet Furukollen Park I

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	50 125	52 750
6390 Anticimex, Container	0	800
6619 Andre driftskostnader	24 318	7 035
6620 Snørydding	26 157	4 250
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 607	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 992	3 383
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	400	400
Sum	**105 598**	**68 617**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-2 858 631	-2 967 019
Årets resultat	302 067	108 388
Sum egenkapital 31.12	**-2 556 564**	**-2 858 631**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egnekapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Sameiet har utført nødvendig vedlikehold og det er tatt opp lån for å finansiere dette. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

86 Boligsameiet Furukollen Park I

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Abp, filial i Norge**
Formål:	Refinansiering samt påkostning på eiendommen
Lånenummer:	**61778185678**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.50 %
Betingelser:	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.09.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 200 575
Avdrag i perioden:	106 802
Lånesaldo 31.12:	**3 093 773**

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61778185678	1	229 686	229 686
	1	225 692	225 692
	1	183 749	183 749
	1	149 795	149 795
	2	147 798	295 596
	2	143 804	287 608
	1	141 806	141 806
	1	117 839	117 839
	1	113 844	113 844
	1	103 858	103 858
	6	93 872	563 232
	1	91 874	91 874
	2	89 877	179 754
	5	81 888	409 440

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Furukollen Park I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Furukollen Park I

Styreleder	Solveig Helljesen (sign.)	07.04.2024
Styremedlem	Eden Yadgar (sign.)	06.04.2024
Styremedlem	Frida Merete Hallund Kristoffersen (sign.)	07.04.2024

Til årsmøtet i Boligsameiet Furukollen Park 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Furukollen Park 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Arendal, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-26 16:02

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

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

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 082 136	1 016 139	1 082 184	1 082 184
Andre driftsinntekter	167 024	148 253	150 384	168 168
Sum inntekter	**1 249 160**	**1 164 392**	**1 232 568**	**1 250 352**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	34 230	19 397	19 397	34 230
Revisjonshonorar	11 000	10 250	11 500	12 000
Årskontigent boligbyggelag	7 800	7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl	64 494	60 558	64 496	68 366
Kommunale avgifter	96 636	93 372	105 000	110 000
Kabel-tv	159 130	136 366	142 584	160 368
Forsikring	158 189	148 116	208 000	188 000
Vaktmestertjenester abbl	1 850	4 680	10 000	10 000
Vedlikehold	108 311	335 339	244 000	244 000
Elektrisk energi	29 243	39 501	45 000	30 000
Andre driftskostnader	105 598	68 617	85 791	88 588
Sum driftskostnader	**776 481**	**923 996**	**943 568**	**953 352**
Driftsresultat	**472 679**	**240 396**	**289 000**	**297 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	13 955	4 012	6 000	18 000
Renter og avdrag på lån	184 567	136 020	295 000	315 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-170 612**	**-132 008**	**-289 000**	**-297 000**
Årsresultat	**302 067**	**108 388**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	302 067	108 388	0	0
Sum disponert	**302 067**	**108 388**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Solveig Helljesen Styreleder	Frida Merete Hallund Kristoffersen Styremedlem	Eden Yadgar Styremedlem

Boligsameiet Furukollen Park I

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 05.05.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal

Hilsen styret i
Boligsameiet Furukollen Park I.

Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Boligsameiet Furukollen Park I mandag 05.05.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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.

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 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets underskudd dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

For 2023 la sameiet seg på en godtgjørelse til styreleder og styremedlemmer med samme sats som nabosameiet Furukollen bygg C. Dette med unntak av at nabosameiet gir egen godtgjørelse for styremøter med kr 500,- pr styremedlem pr møte, noe Furukollen Park ikke går inn på. Ut fra dette godtgjøres styreleder med kr 1.600 pr seksjon, styremedlemmer og varamedlem med kr 3.000,-. Styremedlem Kristiansen har ekstra ansvar for dugnad i hagen i sommerhalvåret, og godtgjøres med kr 5.000,-. Varamedlem Mørland har spesielt ansvar for kildesorteringsboden, og godtgjøres derfor med kr 3.000,- på lik linje med et ordinært styremedlem.

Styrets innstilling: Styreleder godtgjøres med kr. 1.600 pr seksjon.
Styremedlem Kristiansen godtgjøres med kr 5.000,-
Styremedlem Gjernes godtgjøres med kr 3.000,-
Varamedlem Mørland godtgjøres med kr 3.000,-

6. Valg til styret

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

Styreleder, Solveig Helljesen
Styremedlem, Vera Gjernes
Styremedlem, Ruben Wåge Kristiansen
Varamedlem, Rune Steinar Mørland

Solveig Helljesen, Vera Gjernes og Rune Steinar Mørland er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Solveig Helljesen har fungert som styreleder i to perioder og stiller til valg for en ny periode.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Solveig Helljesen

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Vera Gjernes ble valgt til styremedlem i siste halvdel av 2024, og stiller til valg for en ny periode.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Vera Gjernes

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Rune Steinar Mørland ble valgt som varamedlem i siste halvdel av 2024. Han foreslås som varamedlem for en ny periode.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Rune Steinar Mørland

7. Rensing av ventilasjonsanlegg

Styret bekjent er ikke ventilasjonsanleggene i nr 17 og 19 blitt renset tidligere. Styret ønsker å engasjere vaktmester fra ABBL for å undersøke behovet for ventilasjonsrens. Dersom ventilasjonsrens er påkrevd, vil styret engasjere firmaet Utvendig Renhold til oppgaven. De vil da måtte komme inn i hver enkelt leilighet for å utføre arbeidet. Styret vil varsle alle eierne om når rengjøringen vil bli utført. Hvis eier/leieboer ikke kan være tilstede selv, vil vaktmester fra ABBL følge med rundt med universalnøkkel.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at vaktmester kan låse seg inn i leilighetene ved utførelse av ventilasjonsrens for alle, der eier/leieboer ikke selv kan være til stede.

Årsmelding Furukollen Park

Furukollen Park oppleves som et fredelig sameie, tett på både byen og naturen. I 2024 har flere leiligheter skiftet eier, og det rapporteres om mange interesserte på visningene og salg over prisantydning.

I tillegg til ordinære styresaker er det først og fremst en stor sak som har tatt svært mye tid for både styreleder og styret for øvrig. Det er forsikringssaken med vannskade i seks leiligheter, og ikke minst påfølgende renovasjon av skifertaket side syd-vest i nr 19. Det er samtidig blitt skiftet vinduer i flere av leilighetene.

Foranledningen til skifte av taket side syd-vest var at selv om undertaket høyst sannsynlig ble lagt nytt ved omgjøring av bygningen til leiligheter i 2008, manglet det dokumentasjon på dette. Forsikringsselskapet krevde dermed at status for taket ble etablert før de ville renovere skadene i de seks leilighetene. Skiferen måtte derfor fjernes og erstattes med ny skifer idet alderen tilsa at den ikke kunne legges på igjen. Undertaket ble etter nøye undersøkelser og ekspertanalyse av takpapp tidfestet til 2008. Det var firmaet Byggpartnere AS som hadde arbeidet både med skifte av tak samt renovering av skadene i leilighetene. Murmester Sørenensen AS hadde murarbeidene der det var påkrevd.

Jordskiftesaken ble avsluttet i 2023, men det planlegges fortsatt med utbygging av seks eneboliger i kjede side vest, i skråningen nedenfor Furukollen Park på stykket ned mot jernbanen. Det har vært befaring i forbindelse med adkomst for utbygger, og det har vært gitt uttalelse fra både sameiets advokat, styreleder og enkelte eiere i forbindelse med nabovarsel fra utbygger, siste gang riktig nok primo 2025.

Midtveis i 2024 flyttet et styremedlem og et varamedlem, og det ble valgt nye medlemmer til styret ved et elektronisk, ekstraordinært årsmøte. Siste halvdel av 2024 har styret bestått av styreleder Solveig Helljesen, styremedlem Ruben Wåge Kristiansen, styremedlem Vera Gjernes (ny) og varamedlem Rune Steinar Mørland (ny). Styret har i tillegg til møter en løpende elektronisk kommunikasjon hvor man drøfter saker fortløpende. Dette er en arbeidsform som fungerer godt.

Det er etablert en dugnadsgruppe som følger opp hagen gjennom sommerhalvåret. Andre dugnader tas som enkeltdugnader. Det tekkes gavekort blant de som deltar i dugnad i forbindelse med sameiets hagefest på sensommeren.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 082 136	1 082 136	1 082 184
Innbetalt tv og internett		166 920	159 224	160 368
Andre innbetalinger	1	1 962 349	7 800	7 800
Sum inntekter		**3 211 405**	**1 249 160**	**1 250 352**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	50 499	34 230	34 230
Revisjonshonorar	3	11 625	11 000	12 000
Årskontigent boligbyggelag		9 880	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl		68 364	64 494	68 366
Kommunale avgifter		101 611	96 636	110 000
Tv og internett utgifter		166 786	159 130	160 368
Forsikring		171 640	158 189	188 000
Vaktmestertjenester abbl		3 310	1 850	10 000
Vedlikehold	4	3 035 288	108 311	244 000
Elektrisk energi		41 670	29 243	30 000
Andre driftskostnader	5	137 526	105 598	88 588
Sum driftskostnader		**3 798 200**	**776 481**	**953 352**
Driftsresultat		**-586 795**	**472 679**	**297 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		27 987	13 955	18 000
Rentekostnad		207 550	184 567	210 000
Avdrag		0	0	105 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**179 563**	**170 612**	**297 000**
Årsresultat		**-766 357**	**302 067**	**0**
Overført opptjent egenkapital		-766 357	302 067	0
Sum disponert		**-766 357**	**302 067**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		826	4 061
Andre fordringer		248 044	220 131
Innestående på driftskonto		803 991	511 038
Sum omløpsmidler		**1 052 861**	**735 230**
SUM EIENDELER		**1 052 861**	**735 230**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 322 922	-2 556 564
Sum egenkapital	6	**-3 322 922**	**-2 556 564**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	7	3 815 000	3 093 773
Sum langsiktig gjeld		**3 815 000**	**3 093 773**
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 410	0
Leverandørgjeld		503 319	189 315
Annen kortsiktig gjeld		54 053	8 706
Sum kortsiktig gjeld		**560 782**	**198 021**
Sum gjeld		**4 375 782**	**3 291 794**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 052 861**	**735 230**

Boligsameiet Furukollen Park I

Arendal , 04.04.25

Solveig Helljesen	Ruben Wåge Kristiansen	Vera Gjernes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Samelets 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 foreligger 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 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3608 Annen innbetaling	7 800	7 800
3609 Andre inntekter	1 954 049	0
3690 Andre leieinntekter	500	0
Sum	**1 962 349**	**7 800**

Konto 3608: Tillegg for dugnad, konto 3609: Innbetalt fra beboerne i forbindelse med takprosjekt, kto 3690: Leie av bod

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	39 000	30 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	6 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	5 499	4 230
Sum	**50 499**	**34 230**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 625	11 000
Sum	**11 625**	**11 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter Boligsameiet Furukollen Park I

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	30 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	5 411	27 102
6602 Vedlikehold Elektro	9 209	9 979
6604 Vedlikehold Utvendig	1 708	6 869
6605 Vedlikehold Heis	75 319	64 361
6611 Per. vedlikehold Bygg	2 906 143	0
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	**3 035 288**	**108 311**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	53 550	50 125
6619 Andre driftskostnader	10 970	24 318
6620 Snørydding	19 894	26 157
6720 Annen rådgivning	46 425	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	475	1 607
7720 Årsmøte	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 162	2 992
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 800	400
Sum	**137 526**	**105 598**

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	-2 556 564	-2 858 631
Årets resultat	-766 357	302 067
Sum egenkapital 31.12	**-3 322 922**	**-2 556 564**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egnekapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Sameiet har utført nødvendig vedlikehold og det er tatt opp lån for å finansiere dette. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

Note 7 - Annen langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Abp, filial I Norge
Formål:	Refinanisering av lån + påkostning eiendom	Refinansiering samt påkostning på eiendommen
Lånenummer:	**60308126040**	**61778185678**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	6.75 %	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende renter
Beregnet innfridd:	30.12.2044	20.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	3 815 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 093 773
Avdrag i perioden:	0	3 093 773
Opptak i perioden:	3 815 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 815 000**	**0**

Annen langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308126040	1	283 231	283 231
	1	278 305	278 305
	1	226 585	226 585
	1	184 716	184 716
	2	182 253	364 506
	2	177 327	354 654
	1	174 864	174 864
	1	145 310	145 310
	1	140 384	140 384
	1	128 070	128 070
	6	115 755	694 530
	1	113 292	113 292
	2	110 830	221 660
	5	100 978	504 890

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 60308126040 har første avdrag 30.03.2025 med kr 16 749	1	283 231	414
	1	278 305	407
	1	226 585	332
	1	184 716	270
	2	182 253	267
	2	177 327	260
	1	174 864	256
	1	145 310	213
	1	140 384	205
	1	128 070	187
	6	115 755	169
	1	113 292	166
	2	110 830	162
	5	100 978	148

Annen langsiktig gjeld

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Furukollen Park I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Furukollen Park I

Styreleder	Solveig Helljesen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Ruben Wåge Kristiansen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Vera Gjernes (sign.)	08.04.2025

Til årsmøtet i Boligsameiet Furukollen Park I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Furukollen Park I som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kystveien 14, NO-4841 Arendal
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Arendal, 04. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-10 15:48

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

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

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	1 082 136	1 082 136	1 082 184	1 150 596
Andre driftsinntekter	2 129 269	167 024	168 168	178 088
Sum inntekter	**3 211 405**	**1 249 160**	**1 250 352**	**1 328 684**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	50 499	34 230	34 230	50 499
Revisjonshonorar	11 625	11 000	12 000	12 250
Årskontigent boligbyggelag	9 880	7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl	68 364	64 494	68 366	71 788
Kommunale avgifter	101 611	96 636	110 000	106 000
Kabel-tv	166 786	159 130	160 368	171 288
Forsikring	171 640	158 189	188 000	199 000
Vaktmestertjenester abbl	3 310	1 850	10 000	10 000
Vedlikehold	3 035 288	108 311	244 000	215 500
Elektrisk energi	41 670	29 243	30 000	45 000
Andre driftskostnader	137 526	105 598	88 588	104 559
Sum driftskostnader	**3 798 200**	**776 481**	**953 352**	**993 684**
Driftsresultat	**-586 795**	**472 679**	**297 000**	**335 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	27 987	13 955	18 000	15 000
Renter og avdrag på lån	207 550	184 567	315 000	350 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-179 563**	**-170 612**	**-297 000**	**-335 000**
Årsresultat	**-766 357**	**302 067**	**0**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	-766 357	302 067	0	0
Sum disponert	**-766 357**	**302 067**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Solveig Heljesen	Ruben Wåge Kristiansen	Vera Gjernes
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIEVEDTEKTER

FOR

BOLIGSAMEIET FURUKOLLEN PARK - BYGGETRINN I

§1
Navn

Sameiets navn er Boligsameiet Furukollen Park - Byggetrinn I. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.04.2008
Sist endret på sameiermøte 31.03. 2022

§2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 eierseksjoner i eiendom gnr. 503 bnr. 525 i Arendal Kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og tilleggsdel (er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette veranda, terrasser og boder i bygningenes underetasje. Bruksenhetens hoveddel og tilleggsdel(er) utgjør til sammen brukenheten.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, svaleganger, andre fellesrom og uteområder. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreinningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov .

§3
Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål. Bruksenhetene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseierne i bygg B har også rett til å benytte inngang/gjennomgang og felles oppholdsrom og wc i bygg A's underetasje. Adkomst til heisrom, teknisk rom og dertil hørende bod er kun tillatt for den/de som sameiet bemyndiger.

§5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiemøte av holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøte behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere med kjent adresse en uke før ordinært sameiemøte. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i sameiemøte.

§7
Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene framsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf § 6.

§8
Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtakene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

§9
Styret

Styret skal ha 3-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Første gang det velges styre, skal styreleder samt 1 styremedlem og 1 varamedlem velges for to år, mens 2 styremedlemmer og 1 varamedlem velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiemøtet. Styret bør bestå av medlemmer fra begge oppgangene.

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 sameiemøtet. Styrer kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styreleder og 1 styremedlem representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiemøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Se eget vedlegg.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med trefjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommendes regning.

§13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet :

a) eiendomsforsikring, jf § 15
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
c) lys/oppvarming av fellesarealer
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Dersom det i sameiet inngår et parkeringsanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkeringsanlegget er felleskostnader.

§15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldene mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiemøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

§16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditor er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§18
Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne tilkjent et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameierbrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

§19
Panterett for sameierenes forpliktelser

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20
Mislighold og fraskrivelse

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

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 30.07.25 Side 1 av 2

Boligsameiet Furukollen Park I
Kirkegårdsveien 17
4847 ARENDAL

Vår ref.: 86/21
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Aleksander Pettersen, Maria Gullvåg Pettersen

Fødselsdato eier: 08.12.1992
Fødselsdato medeier: 05.04.1991

Organisasjonsnr: 992 684 577
Seksjonsnr: 21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 169**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 837
	Rentekostnader andel fellesgjeld	562
	Avdrag andel fellesgjeld	196
Tilleggsytelser:	Tv og internett CD	549
	Tillegg for dugnad	25

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	99 756	Gjeld siste årsoppg.:	103 393
Klient ajourf. lån:	3 768 862	Klient gj. s. årsoppg.:	3 815 000

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308126040, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.07.2025: 6.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 30.07.2025: 3 768 862
Andel av saldo: 99 757
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.12.2044)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Solveig Helljesen
Adresse: Kirkegårdsveien 19
Postnr/-sted: 4847 ARENDAL
Telefon: Mob.: 95994808
E-post: furukollen@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	103 393	Andre inntekter:	758
Annen formue:	23 722	Utgifter:	4 542		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007
Gårds/bruksnr: 503/525
Bygningstype: Høyblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0001996865

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0202
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	41		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 30.07.25 Side 2 av 2

Boligsameiet Furukollen Park I
Kirkegårdsveien 17
4847 ARENDAL

Vår ref.: 86/21
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Aleksander Pettersen, Maria Gullvåg Pettersen

Fødselsdato eier: 08.12.1992
Fødselsdato medeier: 05.04.1991

Organisasjonsnr: 992 684 577

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

Tv/internett-Telia

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Ellen Grestad

Sameiet Furukollen Bygg C
Kirkegårdsveien 15 A
4847 ARENDAL

Vår ref.: 162/12
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Aleksander Pettersen, Maria Gullvåg Pettersen

Fødselsdato eier: 05.04.1991
Fødselsdato medeier: 08.12.1992

Organisasjonsnr: 916 354 525 **Seksjonsnr:** 12

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **306**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	306

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tormod Vågsnes
Adresse: Rørendal Strandvei 42
Postnr/-sted: 4818 FÆRVIK
Telefon: Mob.: 90953384
E-post: tvaagsn@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 04.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015
Gårds/bruksnr: 503/526 - seksjon:12
Bygningstype: Uspesifisert
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Skadeforsikring S	Polisenr:	1176191

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.2015		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Garasje seksjoner

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	503	525		1

Adresse til bygningen	KIRKEGÅRDSVEIEN 17, 4847 ARENDAL
Avtalenr.	84943
Kundenr.	100421

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:	**FAKTURAENE BLIR SENDT TIL BOLIGSAMEIET FURUKOLLEN PARK 1.**

Dato: 29.07.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

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.:	503	Bnr.:	525	Fnr.:		Snr.:	21
Adresse:	Kirkegårdsveien 17, 4847 Arendal					Dato:	29.07.2025 UKN

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.	11 516,76
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	3 150,00

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.

ARENDAL KOMMUNE
MELDING OM INSTALLASJON AV VANNMÅLER
(Meldings- og registreringsskjema for installasjon av vannmåler).

Ark.saks.nr: 08/7036.
Saksbeh:

Leveres i utfylt stand til:

Arendal kommune
Driftstasjon Solborg
4848 Arendal

eller **Infrastruktur**
Serviceboks 650
4809 Arendal
e-postadr.:
postmottak@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE
18 JUNI 2008

Fylles ut av rørlegger/firma: BRUK BLOKKBOKSTAVER 8.202.

Eiers navn: Furukollen Eiendom A/S			Tlf.nr.
Postadresse: Kirkegårdsveien 17			
Gnr. 503	Bnr. 525	F.nr.	S.nr. 21
Bygn.nr: 23256177			

K 0 2 o T / 33595805 Geomatikk
ATTEST/MEL 503/525//21 08/7036-

ANSVARLIG RØRLEGGER/FIRMA.

Ansvarsrett: Rørlegger/firma har sentral godkjenning.
Rørlegger/firma har tidligere lokal godkjenning /evt.:Ny søknad er sendt

Rørlegger/firmaets navn/stempel: AGDER VVS og industri

Adresse: Iveland Tlf.nr.:

E-postadresse:

Arbeidene vil bli utført i henhold til Arendal kommunes VA-norm og Reglement for Tilknytning til Arendal kommunes vann- og avløpsnett, jfr. reglementets pkt. 3 og 9.

Dato: 6/6 08 Underskrift/signatur/stempel: Rony Bråstad

Kommentarer :

ANSVARLIG RØRLEGGER/FIRMA I SAMARBEIDE MED EIER MÅ AVTALE OM KONTROLL AV INSTALLASJONEN SNAREST MULIG.
PÅ TLF: 95 93 05 34

VANNMÅLER SKAL MONTERES FØR FØRSTE AVGREINING PÅ EIENDOMMEN. dvs. at alt vannforbruk på eiendommen skal måles.

VANNMÅLEREN SKAL MONTERES ETTER KOMMUNENS NORM OG SOM ANVIST PÅ INFORMASJONSARK VANNMÅLERE. Vannmåler som ikke monteres etter normen, vil ikke bli godkjent.

J.

Fylles ut av kommunen ved utlevering av vannmåleren:

Vann mengde (behov) Q.max.m3/h. : .....Ant.skap med Brannslange: .....

Vannmåler utlevert, dato : 06.06.08. Montert dato: 06.06.08. Montert av:.....

Fabrikk type : Aquadis..... Vannmåler type: .....Størrelse : 1/2"

Plassering : Tak - Bad

Enkel måler:

Måler nr: D07LA166366 Siffer: 00005 Måler stand utleverings dato: 00000

Flere målere i parallell:
Måler nr: ..... Siffer: .....Måler stand utleverings dato: .....
Måler nr: ..... Siffer: .....Måler stand utleverings dato: .....
Måler nr: ..... Siffer: .....Måler stand utleverings dato: .....

Kombimåler:

Stor Måler: Måler.nr.:..... Siffer:.....Måler stand utleverings dato: .....

Liten Måler: Målernr.:..... Siffer.....Måler stand utleverings dato: .....

Dersom måleren måler bare vann : ☐ **(sett kryss i rute)**

Dersom måleren måler bare avløp : ☐ **(sett kryss i rute)**

Kvittering for mottatt vannmåler: Rony Bråstad

Fylles ut av kommunen etter kontroll av installasjonen:

Kontrollert dato 11.06.08... Måler Stand: 00000

Godkjent dato : 11.06.08

Ikke godkjent: ☐ (sett kryss i rute)

Pålegg om endringer:.....

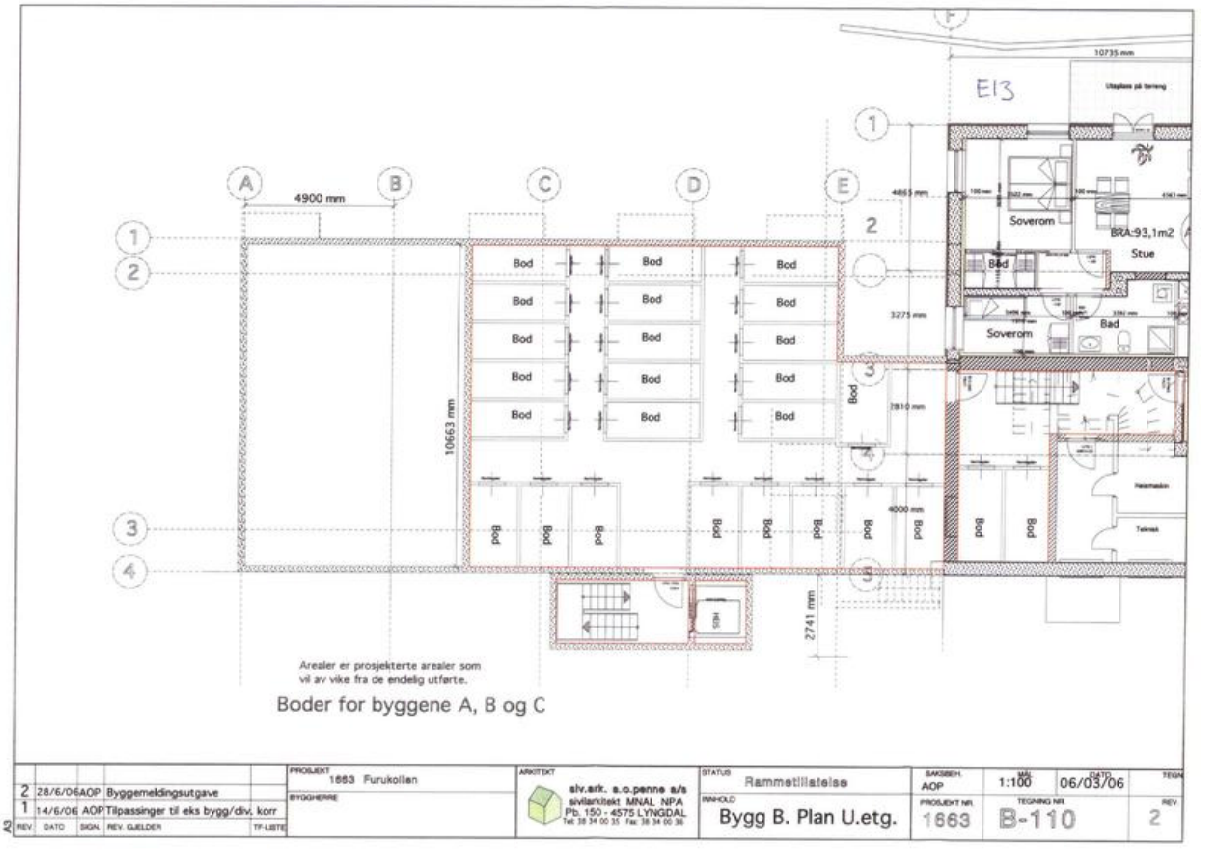
Kvittering for utført kontroll/ kommunal rørlegger: G. Andersen

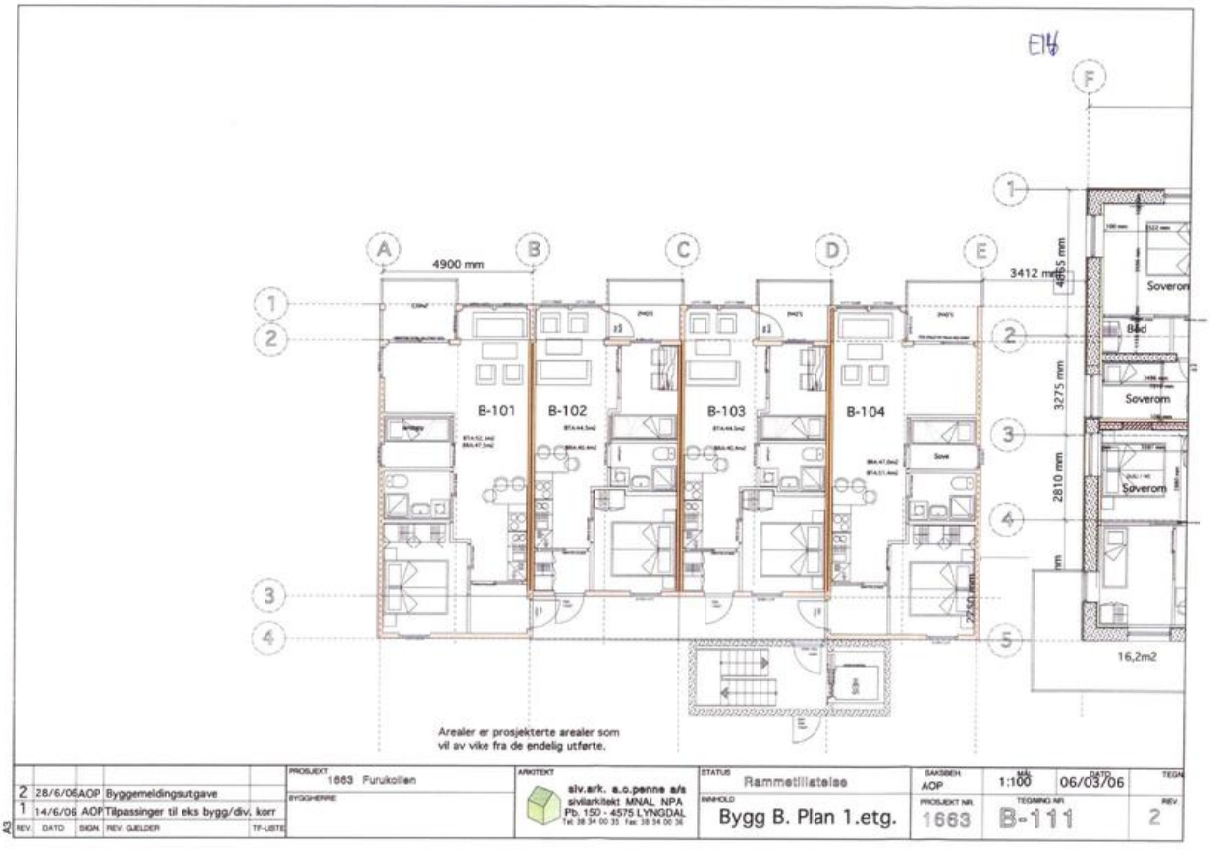
" Reglement for tilknytning til Arendal Kommunes vann og avløpsnett "

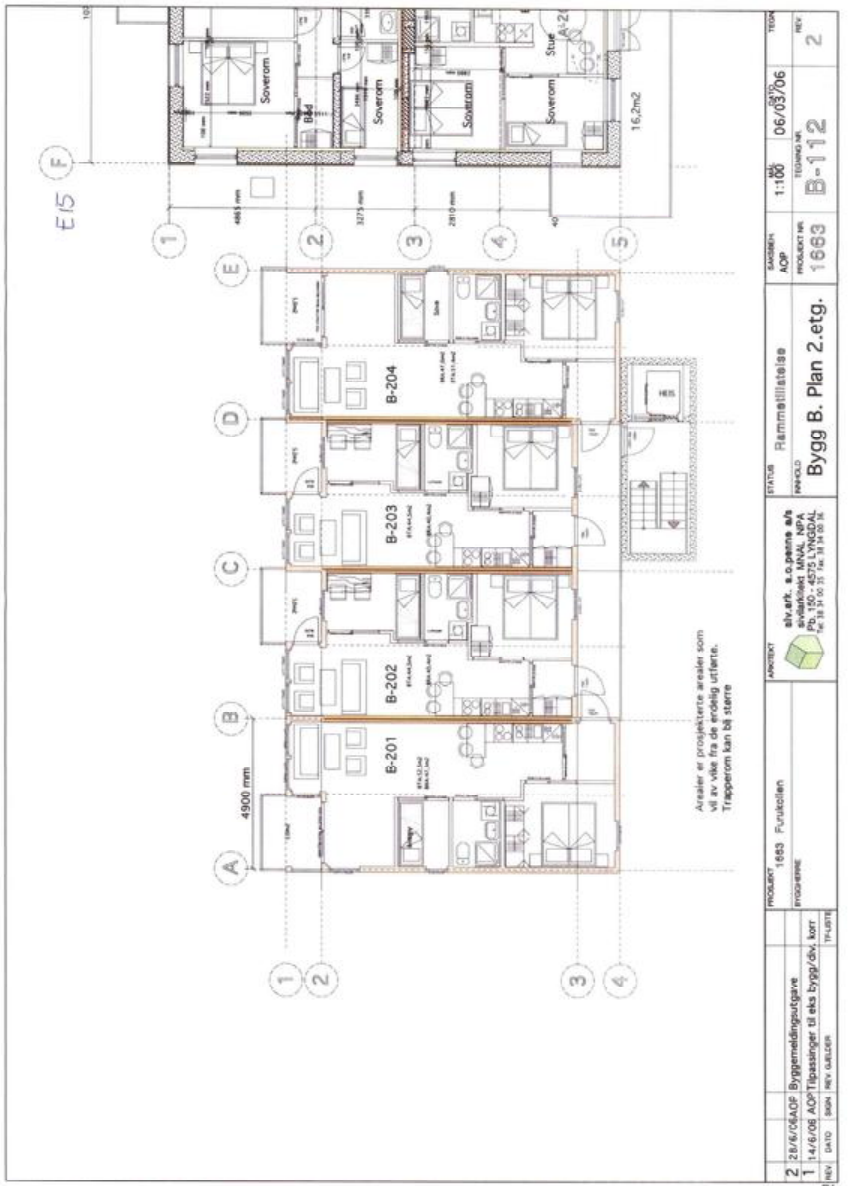
Utlevert ved godkjenning: ☐

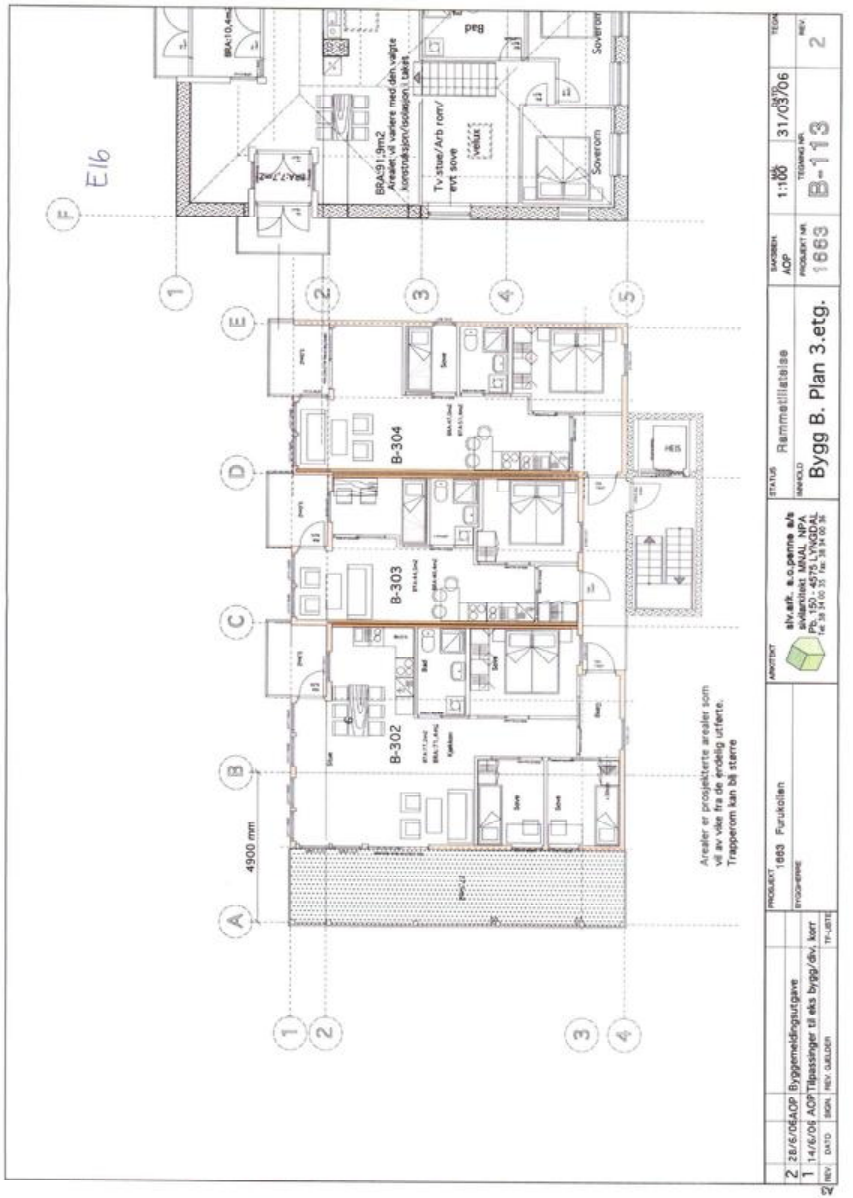
Eventuelt andre merknader :

NB ! Når kontroll er utført og installasjonen godkjent,oversendes skjemaet ferdig utfylt og kvittert snarest mulig til Rådhuset v/ dokumentsenteret for registrering.
Arendal kommune,den 07.03.08.Nettverk for Infrastruktur.

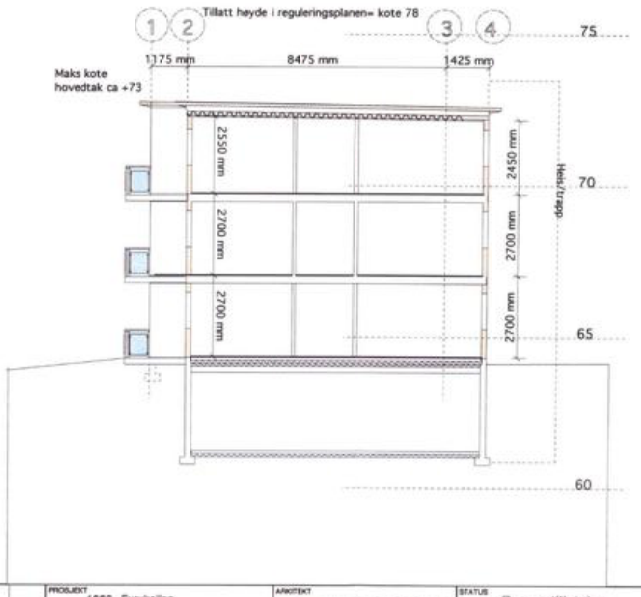

E13
10735 mm
4900 mm
Soverom
BRA-93,1m2
Stue
Bad
Soverom
Bod
10663 mm
3275 mm
7810 mm
4000 mm
2741 mm
Arealer er prosjekterte arealer som
vil av vike fra de endelig utførte.
Boder for byggene A, B og C
2 28/6/06 AOP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AOP Tilpassinger til eks bygg/div. korr
REV. DATO SIGN. REV. GJELDER TF-LISTE
PROSJEKT 1663 Furukollen
BYGGHERRE
ARKITEKT
siv.ark. s.o.penne a/s
sivilarkitekt MNAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36
STATUS Rammetillatelse
INNHOLD Bygg B. Plan U.etg.
SAKSBEH. AOP
MÅL 1:100
DATO 06/03/06
PROSJEKT NR. 1663
TEGNING NR. B-110
REV. 2
A3


E14
4900 mm
3412 mm
B-101
B-102
B-103
B-104
Soverom
Bad
Soverom
Soverom
3275 mm
2810 mm
2250 mm
16,2m2
Arealer er prosjekterte arealer som
vil av vike fra de endelig utførte.
2 28/6/06 AOP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AOP Tilpassinger til eks bygg/div. korr
REV. DATO SIGN. REV. GJELDER TF-LISTE
PROSJEKT 1663 Furukollen
BYGGHERRE
ARKITEKT
siv.ark. s.o.penne a/s
sivilarkitekt MNAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36
STATUS Rammetillatelse
INNHOLD Bygg B. Plan 1.etg.
SAKSBEH. AOP
MÅL 1:100
DATO 06/03/06
PROSJEKT NR. 1663
TEGNING NR. B-111
REV. 2
A3


E15
B-201
B-202
B-203
B-204
4900 mm
Soverom
Bad
Stue
16,2m2
Arealer er prosjekterte arealer som
vil av vike fra de endelig utførte.
Trapperom kan bli større
PROSJEKT 1683 Furukollen
Bygg B. Plan 2.etg.
Rammetillatelse
1:100
06/03/06
B-112
2
2 26/6/06 AOP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AOP Tilpassinger til eks bygg/div. korr


E16
B-302
B-303
B-304
4900 mm
Soverom
Bad
Tv stue/Arb rom/
evt sove
velux
BRA:91,9m2
Arealet vil variere med den valgte
konstruksjon/isolasjon i taket
Arealer er prosjekterte arealer som
vil av vike fra de endelig utførte.
Trapperom kan bli større
PROSJEKT 1683 Furukollen
Bygg B. Plan 3.etg.
Rammetillatelse
1:100
31/03/06
B-113
2
2 26/6/06 AOP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AOP Tilpassinger til eks bygg/div. korr

E17



2	28/6/06	AOP	Byggemeldingsutgave	PROSJEKT 1663 Furukollen	ARKITEKT siv.ark. a.o.penne a/s sivilarkitekt MNAL NPA Pb. 150 - 4575 LYNGDAL Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36	STATUS Rammetillatelse	SAKSBEH. AOP	MÅL 1:100	DATO 15/06/06
1	14/6/06	AOP	Tilpassinger til eks bygg/div. korr	BYGGHERRE		INNHOLD Bygg B. Snitt	PROSJEKT NR. 1663	TEGNING NR. B-114	REV. 2
REV.	DATO	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE					

A3

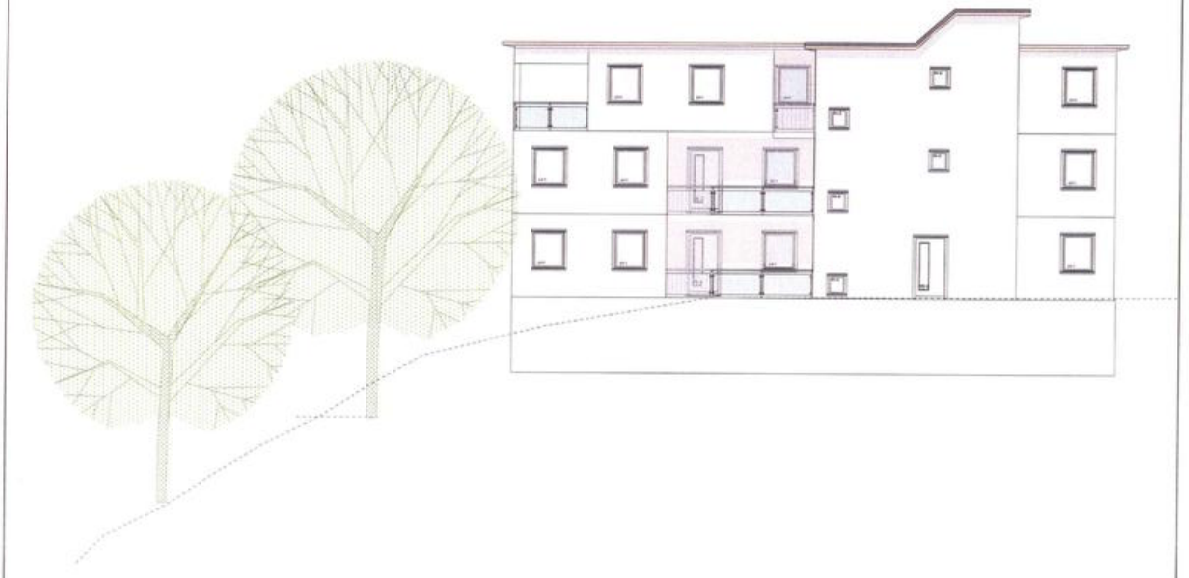
E18



2	28/6/06	AOP	Byggemeldingsutgave	PROSJEKT 1663 Furukollen	ARKITEKT siv.ark. a.o.penne a/s sivilarkitekt MNAL NPA Pb. 150 - 4575 LYNGDAL Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36	STATUS Rammetillatelse	SAKSBEH. AOP	MÅL 1:100	DATO 15/06/06
1	14/6/06	AOP	Tilpassinger til eks bygg/div. korr	BYGGHERRE		INNHOLD Bygg B. Fasade sør	PROSJEKT NR. 1663	TEGNING NR. B-115	REV. 2
REV.	DATO	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE					

A3

E19



REV.	DATO	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE
2	28/6/06	AOP	Byggemeldingsutgave	
1	14/6/06	AOP	Tilpassinger til eks bygg/div. korr	

PROSJEKT: 1663 Furukollen
BYGGHERRE:

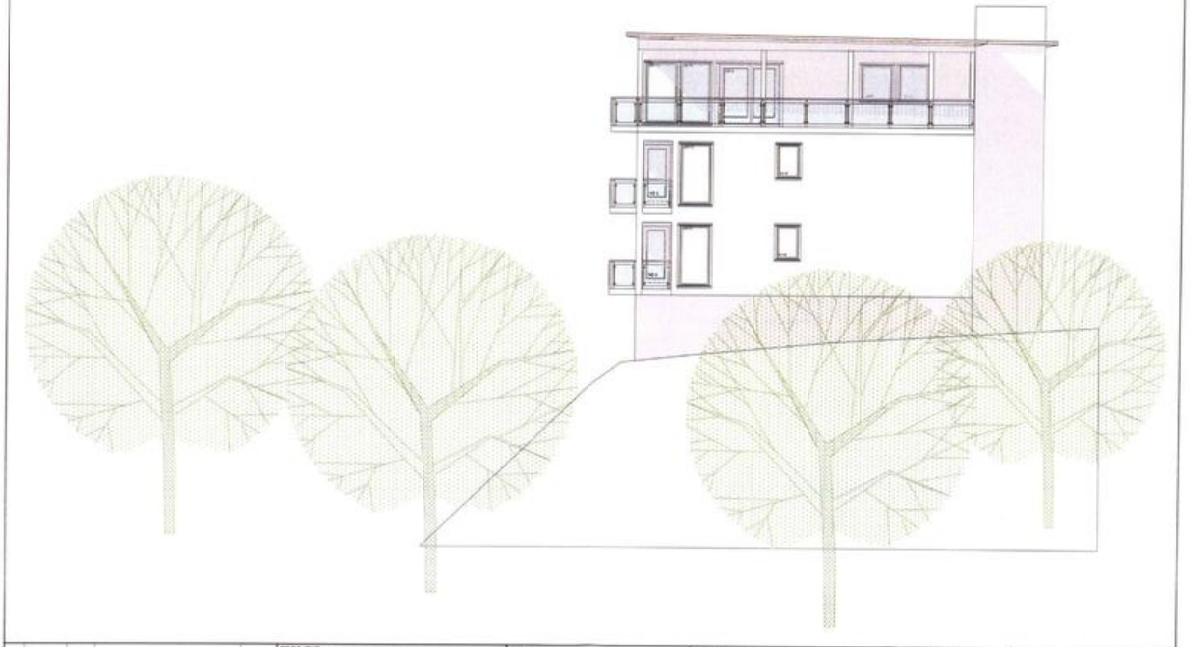
ARKITEKT: siv.ark. a.o.penne a/s
sivilarkitekt MNAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS: Rammetillatelse
INNHOLD: Bygg B. Fasade nord

SAKSBEH.	MÅL	DATO	TEGN
AOP	1:100	15/06/06	
PROSJEKT NR.	TEGNING NR.		REV.
1663	B-116		2

A3

E20



REV.	DATO	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE
2	28/6/06	AOP	Byggemeldingsutgave	
1	14/6/06	AOP	Tilpassinger til eks bygg/div. korr	

PROSJEKT: 1663 Furukollen
BYGGHERRE:

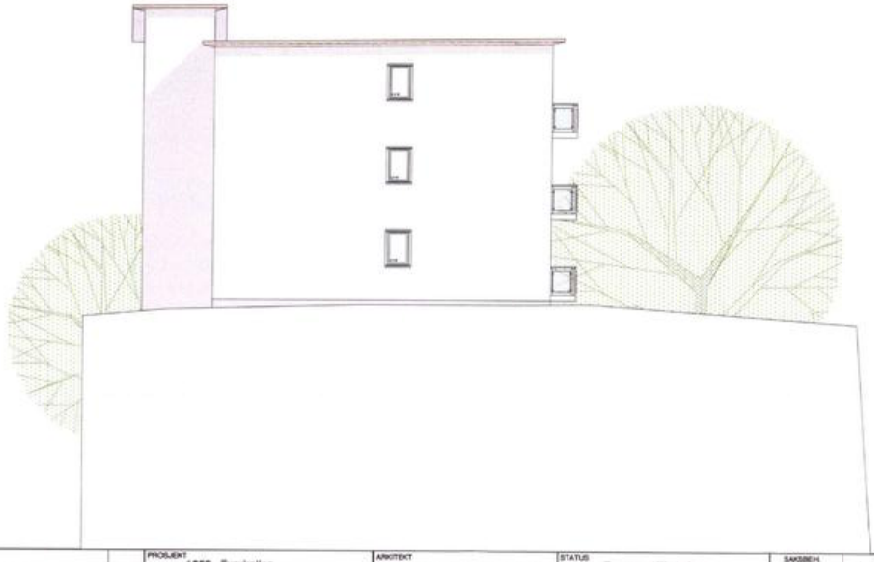
ARKITEKT: siv.ark. a.o.penne a/s
sivilarkitekt MNAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS: Rammetillatelse
INNHOLD: Bygg B. Fasade øst

SAKSBEH.	MÅL	DATO	TEGN
AOP	1:100	15/06/06	
PROSJEKT NR.	TEGNING NR.		REV.
1663	B-117		2

A3

E21

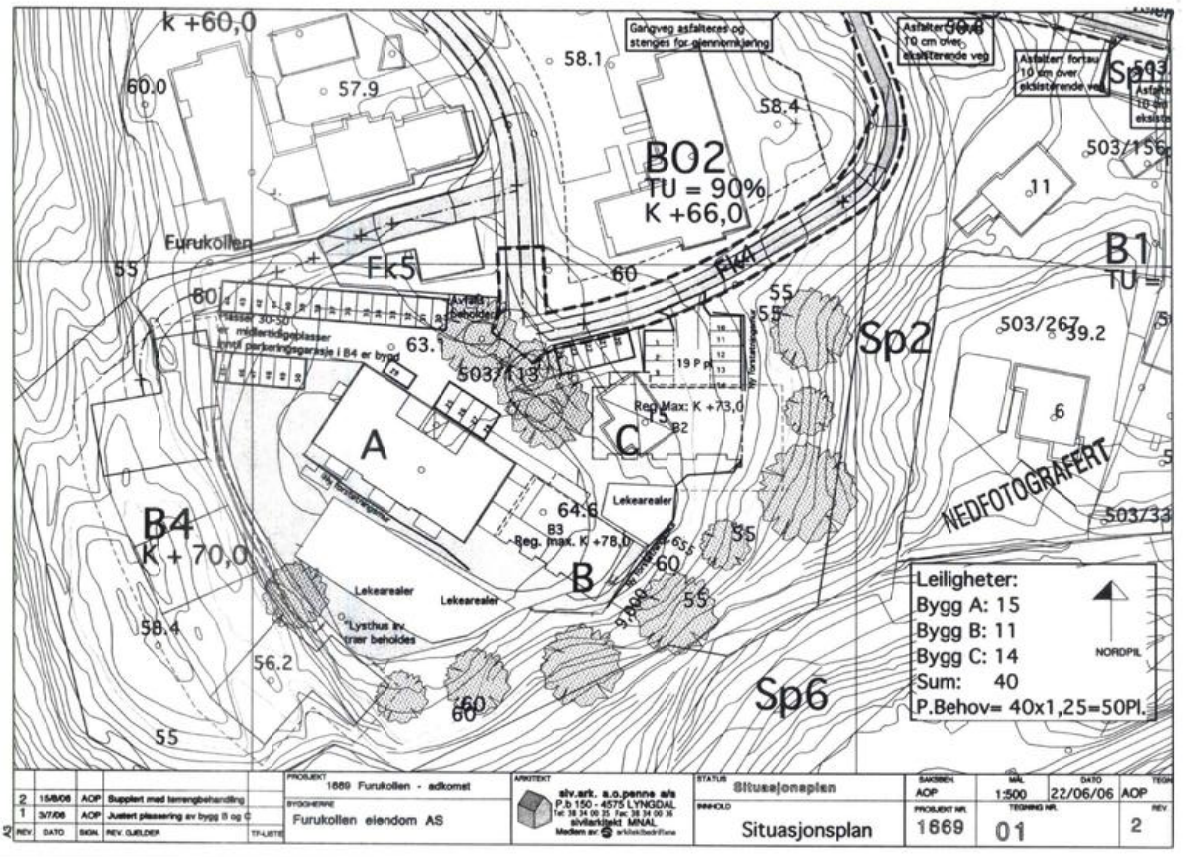


REV.	DATO	SIGN.	REV. GJELDER	TF-LISTE
2	28/6/06	AOP	Byggemeldingsutgave	
1	14/6/06	AOP	Tilpassinger til eks bygg/div. korr	

PROSJEKT: 1663 Furukollen
BYGGHERRE:

ARKITEKT: siv.ark. a.o.penne a/s
sivilarkitekt MNAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel: 38 34 00 35 Fax: 38 34 00 36

STATUS	SAKSBEH.	MÅL	DATO	TEGN
Rammetillatelse	AOP	1:100	15/06/06	
INNHOLD: Bygg B. Fasade vest	PROSJEKT NR.: 1663	TEGNING NR.: B-118		REV.: 2


k +60,0
60.0
57.9
58.1
58.4
Gangveg asfalteres og stenges for gjennomkjøring
Asfalter 10 cm over eksisterende veg
Asfalter forlau 10 cm over eksisterende veg
B02
TU = 90%
K +66,0
Furukollen
Fk5
Fk1
55
60
63.
503/119
19 P pl
Avfalls beholder
Trasser 30-50 stk. m/sykkelparkeringsplasser
Evnt parkeringsgarasje i B4 er bygd
Req Max: K +73,0
B2
A
C
B3
B4
K + 70,0
64.6
Reg. max. K +78,0
Lekearealer
Lekearealer
Lekearealer
Lysthus inv. trær beholdes
B
58.4
56.2
55
60
Sp6
Sp2
503/156
11
B1
TU =
503/267
39.2
6
NEDFOTOGRAFERT
503/33
Leiligheter:
Bygg A: 15
Bygg B: 11
Bygg C: 14
Sum: 40
P.Behov= 40x1,25=50Pl.
NORDPIL
2 15/8/06 AOP Supplert med terrengbehandling
1 3/7/06 AOP Justert plassering av bygg B og C
REV. DATO SIGN. REV. GJELDER
PROSJEKT 1669 Furukollen - adkomst
BYGGHERRE Furukollen eiendom AS
ARKITEKT siv.ark. s.o.penne a/s P.b 150 - 4575 LYNGDAL
STATUS Situasjonsplan
INNHOLD Situasjonsplan
SAKSBEH AOP
MÅL 1:500
DATO 22/06/06
TEGN AOP
PROSJEKT NR. 1669
TEGNING NR. 01
REV 2

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Arnt Olav Penne Siv. Ark. AS

Att. Arnt Olav Penne

Dato: 20.09.2010
Vår ref: 2010/14682 - 5
Deres ref:
Arkivkode: 503/113
Saksbeh.: Liz Eva Tøllefsen
Tlf.: 37013828

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **Kirkegårdsveien 17** **Gnr/Bnr:** **503/525**

Tiltaket: **Ombygging av boliger**

Tiltakshaver: Furukollen Eiendom AS
Ansvarlig søker: Arnt Olav Penne AS

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 9.9.2010.
Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

For Arendal kommune;

Liz Eva Tøllefsen
avdelingsarkitekt

Med hilsen

Liz Eva Tøllefsen

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no Telefon: 37 01 30 00 Telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse:
Organisasjon: Bankkontonr.: 2800.05.15991 Org.nr.: 940493021 IBAN: NO76 2800 05 15991 SWIFT: AASPNO22

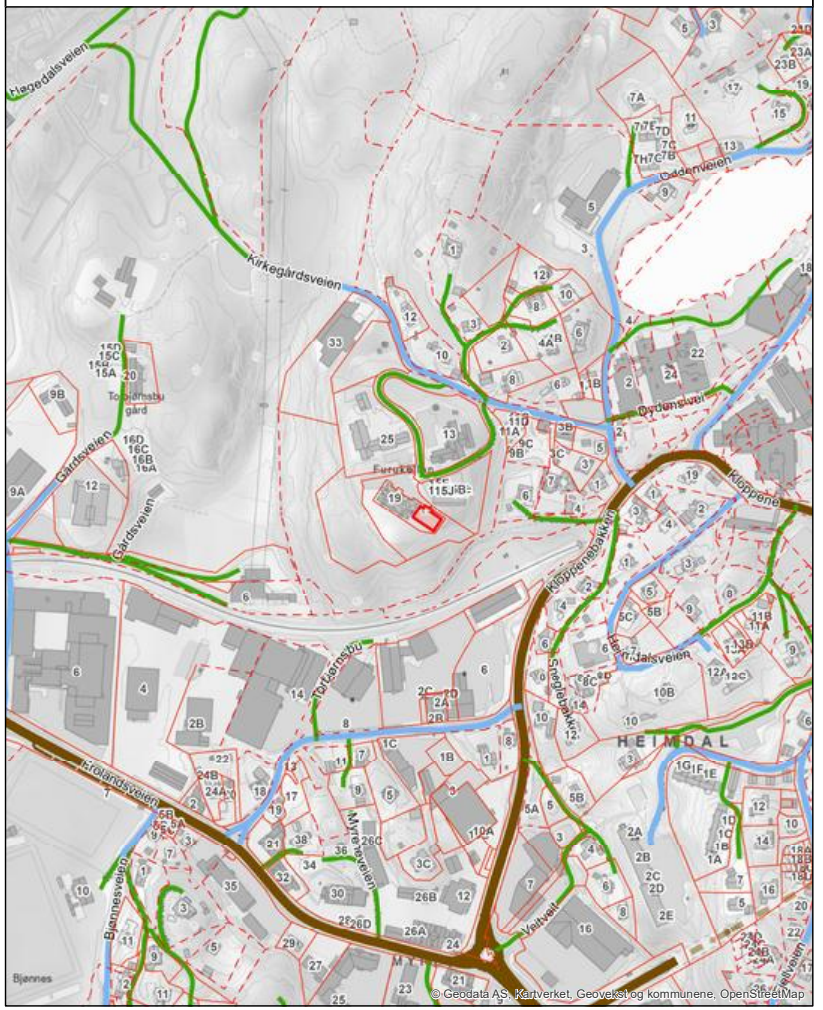
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1112 m□
Dato: 2025-07-29

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

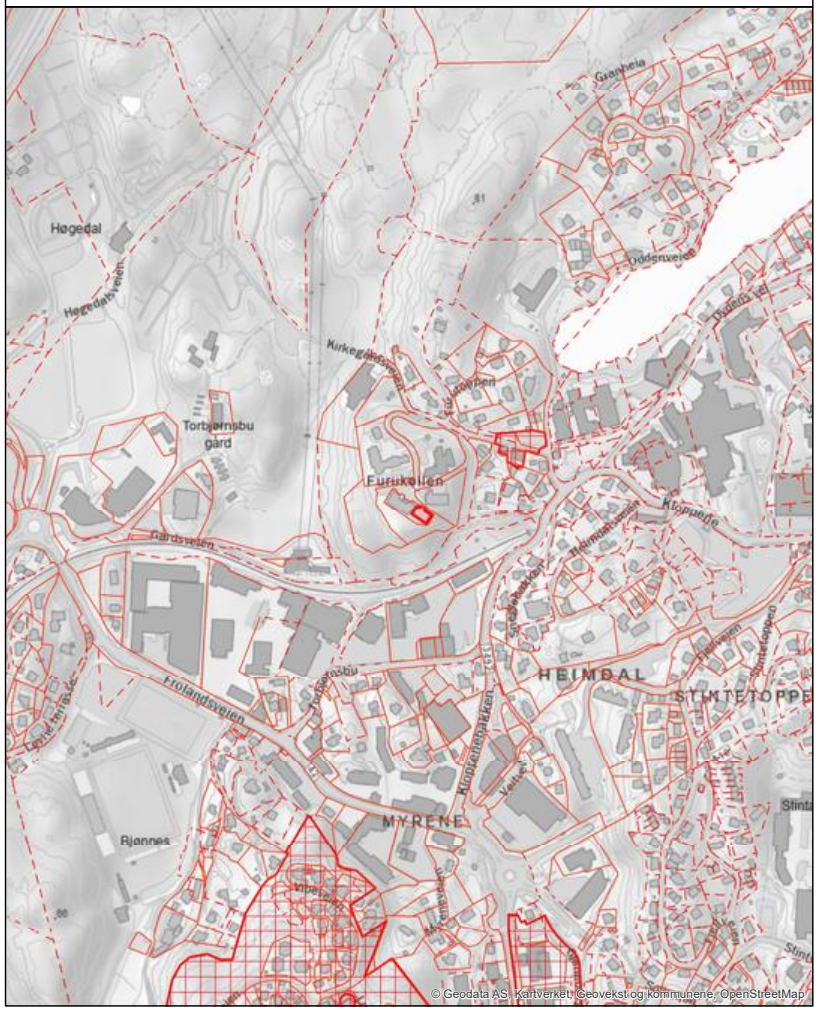
Arealplaner under arbeid

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21
Planident: 09062017-13
Plannavn: Kirkegårdsveien 3B

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-07-29

ARENDAL KOMMUNE

N



Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1112 m□
Dato: 2025-07-29

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Planident: 1915r4
Ikrafttredelsesdato: 25.8.2005
Plannavn: Furukollen

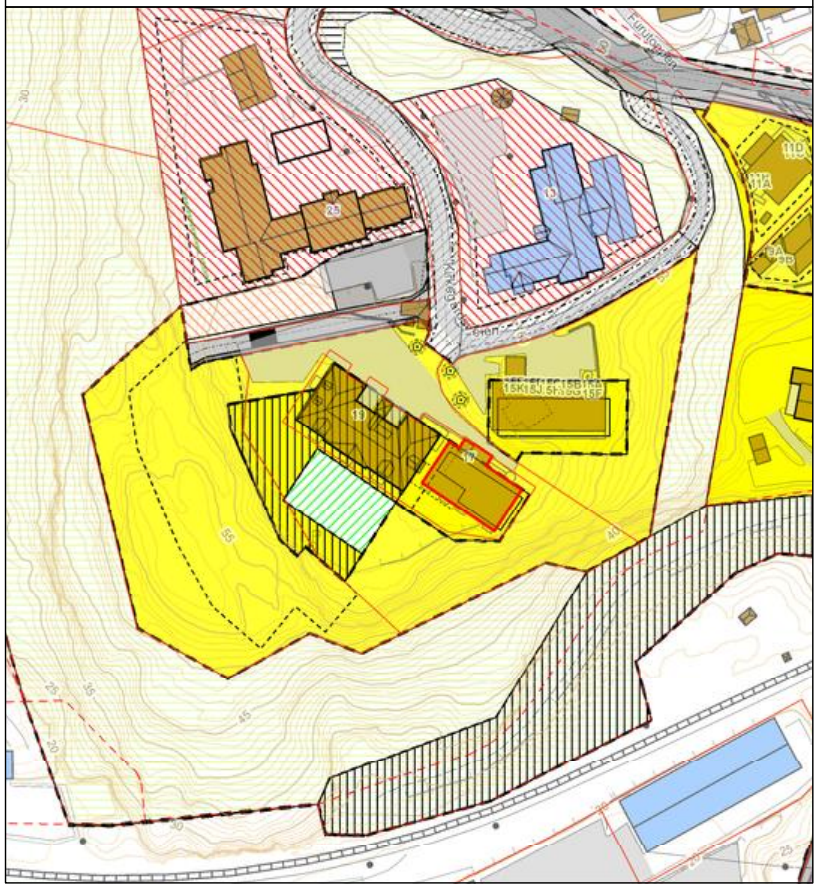
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-07-29

N

Formål: 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

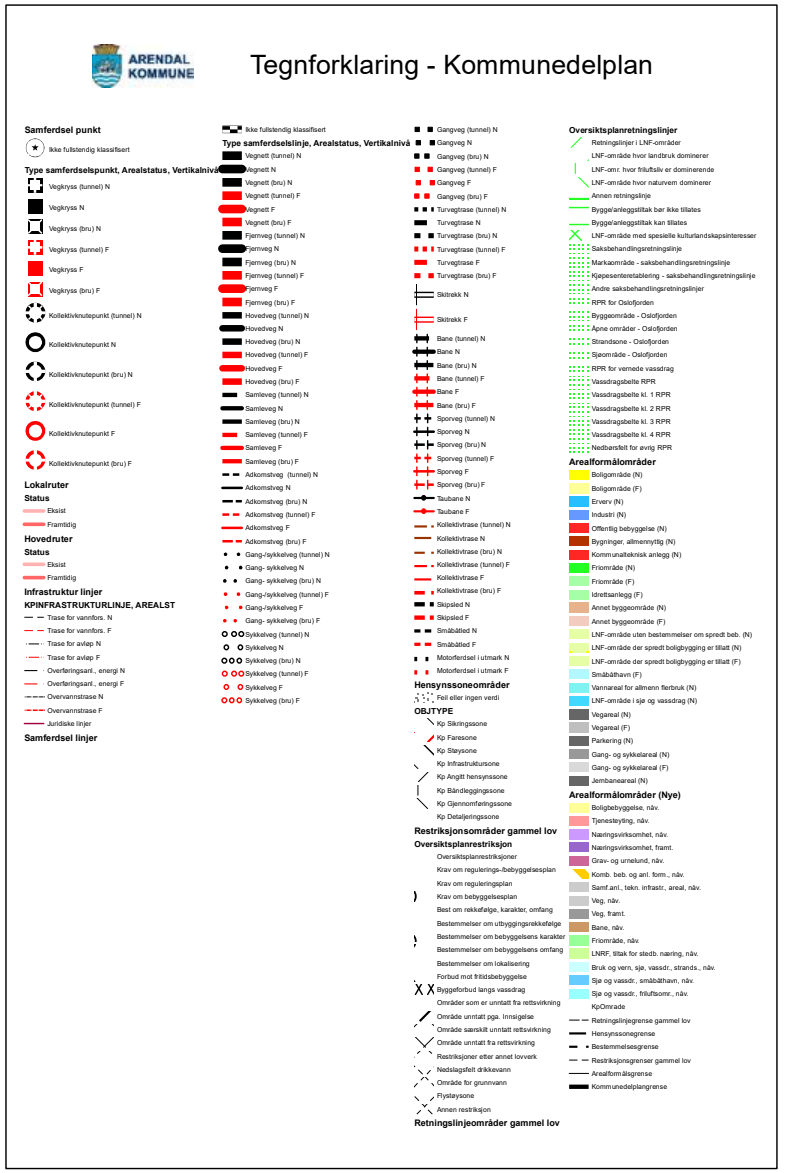


Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1271 - Eksisterende tre som skal bevares
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Offentlig
- Annet kombinert formål
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1803 - Bolig, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2082 - Parkeringsplasser


ARENDAL KOMMUNE
Tegnforklaring - Kommunedelplan
Samferdsel punkt
Ikke fullstendig klassifisert
Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå
Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F
Lokalruter
Status
Eksist
Framtidig
Hovedruter
Status
Eksist
Framtidig
Infrastruktur linjer
KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST
Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer
Samferdsel linjer
Ikke fullstendig klassifisert
Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå
Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F
Hensynssoneområder
Feil eller ingen verdi
OBJTYPE
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone
Restriksjonsområder gammel lov
Oversiktsplanrestriksjon
Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon
Retningslinjeområder gammel lov
Oversiktsplanretningslinjer
Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR
Arealformålområder
Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)
Arealformålområder (Nye)
Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

ARENDAL KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Furukollen

Arkivsak: 04/4265
Arkivkode: 1915r4

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 25.08.2005, sak 0120/05
Plankartes dato: 24.09.2004, sist endret 01.03.2014

Mindre endring av bestemmelser og kart, vedtatt i Planutvalget: 01.06.2011, sak PS 11/92
Kort beskrivelse: Sikre atkomst til boligområde B4

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak 14.07.2014, sak 2014/4641
Kort beskrivelse: Endringen innebærer en økning i utnyttelsesgrad, byggehøyder, bil/sykkelparkering, lek, uteopphold og søppelhåndtering.

Mindre endring av kart og bestemmelser, vedtatt 25.09.2018, sak 18/3244.
Kort beskrivelse: Omfatter kun boligområde B4, nytt områdenavn BK3. Endringen gjelder type av tillatt bebyggelse, fastsetting av utnyttelsesgrad og reduksjon av byggehøyder. Det fastsettes egne bestemmelser for område BK3.

1. Generelt

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

Reguleringsformål

1.2 Områdene innenfor planen er avsatt til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25 1. ledd nr. 1)	*boliger med tilhørende anlegg*	*B1 – 3*
	bolig / offentlig	*BO1 – 2*
	bolig / allmennyttig / offentlig	*BAO1*
	kontor / offentlig (sykehus)	*KO1*
Byggeområder (pbl-08 § 12-5 nr. 1)	*Bolig/ tjenesteyting*	*BT*
Byggeområder (Pbl -08 § 12.5 nr 1)	*konsentrert småhusbebyggelse*	*BK1-3*
	Privat renovasjon	*PR*
	Privat lekeplass	*PL*
Offentlige trafikkområder (pbl § 25 1. ledd nr. 3)	*kjøreveg*	*Tk1*
	fortau, gang-/sykkelveg	-
	annen veggrunn	-
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl-08 §12-5, nr 2)		*f_S*
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl-08 §12-5, nr 2)		
	Offentlig vei	*OV*
	Privat vei	*PV*
	Annen veigrunn, sideareal	
	Privat parkering	*PP*
Fareområde (pbl § 25 1. ledd nr. 5)	*transformatorstasjon*	*Sp1*
Spesialområder (pbl § 25 1. ledd nr. 6)	*friluftsområde*	*Sp2 – 4*
	frisiktsone friluftsområde	-
	bevaring av bygninger og anlegg	*Sp5*
	bevaring av anlegg	*Sp6*
	særskilte anlegg (trafo)	*Sp1*
Hensynssone – Sikringsone frisikt ved vei (Pbl §11-8b)		
Hensynssone (pbl § 12-6)	*Frisikt i kryss*	*H10*
Fellesområder (pbl § 25 1. ledd nr. 7)	*felles avkjørsel, parkering*	*Fk1 - 5*
	felles gang-/sykkelveg	*Fg1*
	felles lek	*FL*

2. Fellesbestemmelser

2.1 Ved søknad om rammetillatelse og søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert situasjonsplan som viser bebyggelsens nøyaktige plassering, atkomst/parkering, lekeplasser og andre fellesarealer og – anlegg (herunder felles innsamlingsbeholdere for papir, avfall mv.). En egen utomhusplan som viser terrengbehandling, beplantning, gatebelegg, forstøtningsmurer, belysning mv. skal vedlegges.

2.2 Kommunen kan i forbindelse med behandling av søknad om rammetillatelse kreve tilleggsdokumentasjon som illustrasjoner, perspektivtegninger, fasadeoppriss, modeller, snitt mv.

2.3 Det skal på egent tomt, på fellesareal eller på annen måte som kommunen kan godkjenne, avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass for lek og biloppstilling i samsvar med kravene i reguleringsplanen.

2.4 Ubebygde deler av tomteområdet skal gis en tiltalende utforming og behandling. Vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper, rekkverk mv. som etter kommunens skjønn har kulturell eller miljømessig verdi, skal søkes bevart.

2.5 Postkassestativer, innsamlingsbeholdere for papir og avfall skal plasseres og området utformes på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene.

2.6 Gatebelysninger og utendørs belysningsarmaturer på bygninger skal tilpasses områdets estetiske miljø. Strømforsyning, telefon mv. skal legges i grøft.

2.7 Trær avmerket med eget symbol på plankartet skal bevares.

3. Byggeområdene

Område for boliger med tilhørende anlegg: B1

3.1 Boligene i område B1 kan på- og tilbygges innenfor rammen av plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Hver boenhet skal disponere biloppstillingsplasser iht. kommunens vedtekt til § 69.

Område for boliger med tilhørende anlegg: B2 – B3

3.2 Områdene nyttes til lavblokkbebyggelse i 3 – 4 etasjer pluss eventuell garasjekjeller. Bebyggelsen må plasseres innenfor de angitte byggegrenser og med følgende maks mønehøyde:

Område B2: k. +73,0
Område B3: k. +78,0

3.3 Tilgjengelige felles eller private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 25 m^2 pr. boenhet.

3.4 Boligene innenfor områdene B2 – B3 må disponere minst 1,0 plasser pr. enhet på egen tomt eller i nærliggende felles parkeringsanlegg. I tillegg må det opparbeides minst 0,25 plasser pr. leilighet som skal være tilgjengelig for besøkende.

Områder for kombinerte formål: BO1, BO2 og BAO1, BT

3.5 Områdene BO1 og BO2 kan nyttes hhv til ungdomssenter og institusjonsundervisning innen psykiatrisk helsevern. Bebyggelsen kan også nyttes/omdisponeres til spesialtilpassede eller ordinære boliger.

3.6 Område BAO1 kan nyttes til boliger, barnehage og/eller til en eventuell utvidelse av ungdomssenteret.

3.7 Område BT inngår som tillegg til byggeområde BO1 i gjeldende plan og kan nyttes til samme virksomhet som BO1. Det er ikke tillat å bebygge denne del av tomta. Arealet tillates planert til kote +58 og beplantet med vegetasjonsskjerm mot regulert atkomstvei og boligområdet i syd.

Område for konsentrert småhusbebyggelse: BK 1-2

3.8 Området nyttes til konsentrert småhusbebyggelse.

3.9 Tilknyttet område BK1 og BK2 skal det være sikret 1,5 parkeringsplasser pr leilighet. Deler av parkering kan legges i kjeller på BK1 På PP1 kan parkeringsplasser overbygges med garasje.

3.10 På PR kan det settes opp en felles bod for søppelhåndtering/ sortering. I tillegg er det her avsatt plass til sykkelparkering og postkasseoppheng.

3.11 PL er felles tilgjengelig for BK1 og BK2

3.12 Tilgjengelige felles eller private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 35 m² pr. boenhet. Nødvendig felles uteoppholdsplass på BK1 skal opparbeides på vestsiden av bebyggelse for å være bedre skjermet fra støy fra helikopterbasen. Av dette skal minimum 8 m2 pr. boenhet for en sittegruppe være overbygget og særlig støybeskyttet ovenfra, fortrinnsvis som balkonger/uteplass sammenbygget med boligen. Jfr. Departementets støyveileder T-1442/2012

3.13 Bebyggelse for varig opphold skal oppføres med støybegrensende konstruksjoner slik at innendørs støy kommer under gjeldende grenseverdier.

Område for konsentrert småhusbebyggelse: BK3

3.14 Område nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden er %-BYA=25% av arealformålet. Maks mønehøyde er k. +66,0. Tilgjengelige private uteoppholdsarealer skal utgjøre minst 50 m² pr. boenhet.

3.15 Det skal etableres min. 1,5 p-plasser per boenhet, der minst én av disse skal være i carport/garasje.

3.16 Det tillates oppført forstøtnings murer og støyskjermer utenfor angitte byggegrense i plan. Murer skal ha en maks høyde på 3,0 meter og støyskjermer skal ha en maks høyde på 2,0 meter. Plassering og høyder skal fremkomme av tegningsgrunnlag i forbindelse med byggesøknad.

3.17 Det skal gjennomføres støyskjermende tiltak mot trafostasjon/høyspentledning og jernbane som sikrer at støy på uteoppholdsarealer kommer under tillatte grenseverdier.

4. Offentlige trafikkområder

4.1 Plankartet viser utvidelse av Kirkegårdsveien (vei Tk1). Tekniske planer skal være godkjent av kommunen før anleggene gjennomføres.

4.2 Ved teknisk prosjektering kan det foretas mindre justeringer av veienes horisontal- og vertikallinje, og av plassering og utforming av avkjørsler.

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

Regulert kjørevei med tilhørende veggrunn tillates anlagt som felles atkomst til boligene i område BK3 i gjeldende plan. Det skal etableres mur for å ta opp terrengsprang mot tilliggende boligtomt i syd. Topp mur skal sikres med gjerde.

5. Fareområde

5.1 Fareområde nyttes til transformatorstasjon.

6. Spesialområder

Friluftsområder: Sp2 - 4

6.1 I friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller anlegg, eller foreta

inngrep i terreng eller eksisterende vegetasjon - unntatt ordinær skjøtsel og forsiktig tynningshogst.

Frisiktsone

6.2 I frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere bygninger eller anlegg som hindrer fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

Bevaring av boliger med tilhørende anlegg: Sp5

6.3 Innenfor områden Sp5 skal bygningens karakter og arkitektoniske kvaliteter bevares. Ved meldinger og søknader om endring av bevaringsverdig bebyggelse, skal det i tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifters generelle krav til tegnings- og beskrivelsesmateriale klart gå fram hvilke eksteriørmessige konstruksjoner, detaljer og materialer som er viktige for bevaring av bygningens stil og byggeskikk.

For hovedbygningen på Furukollen (Sp5) kan balkonger tillates dersom de utføres så enkle og lite ruvende som mulig, med god form, gode proporsjoner, materialdimensjoner og god håndverksmessig kvalitet. Balkongenes utforming og materialbruk skal harmonere med byggets egenart. Det stilles krav om at utvendige endringer av hovedbygningen skal forelegges fylkeskommunens kulturvernseksjon til uttalelse før byggetillatelse kan gis.

De store trærne innenfor område Sp5, lindepaviljongen og eksisterende steinmur som avslutter parken / hagen foran hovedbygningen skal bevares.

6.4 *Bevaring av anlegg i friluftsområde: Sp6*

Vestlandske Hovedveg (”Daumannskleiva”) gjennom området skal bevares som kulturminne. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som berører anlegget eller omgivelsene (innenfor formålsgrensen til Sp6).

6.5 *Hensynssone – Sikringsone frisikt ved vei (Pbl §11-8b)*

I frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere bygninger eller anlegg som hindrer fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

7. Fellesområder

7.1 Avkjørsel Fk1 er felles for eiendommene gnr. 503, bnr. 267 og 385. Avkjørsel Fk2 er felles for eiendommene gnr. 503, bnr. 77, 86, 147, 148, 156 og 368.

7.2 Kjøreatkomstene Fk3 – Fk5, gangvei Fg1 og lekeområde FL er felles for boligbebyggelsen i områdene B2, B3/Sp5, BK 3, BO1, BO2 og BAO1. Felles lekeområde skal tilpasses og integreres i eksisterende hageanlegg på en skånsom måte.

8. Rekkefølgebestemmelser

8.1 Atkomst m/fortau langs Kloppenbakken og Kirkegårdsvegen må være ferdig opparbeidd før første ferdigtillatelse kan gis. Parkering, og uteoppholdsarealer iflg. bestemmelsenes krav, skal være opparbeidet i samsvar med godkjente planer før bygningen anlegget skal betjene blir tatt i bruk. Felles lekeområde skal være opparbeidet før første boligenhet i områdene B2, B3/Sp5 og BK3 tas i bruk.

8.2 Siktsoner skal utføres og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg.

8.3 ”Bakkehuset” (eksisterende bebyggelse i område B2) tillates ikke revet før igangsettelsestillatelse for ny bebyggelse er gitt.

8.4 Før det kan gis byggetillatelse for enhetene i område BK3, må det dokumenteres at støyutredningen fra Sinus, datert 24.05.11, blir lagt til grunn når det gjelder utformingen av bygningene, og disponeringen av uteoppholdsområdene. Evt. nødvendig støyskjerming må vises løst.

Arendal, 10.03.06
Ole I. Bording
Seniorarkitekt

Kommunedelplan

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

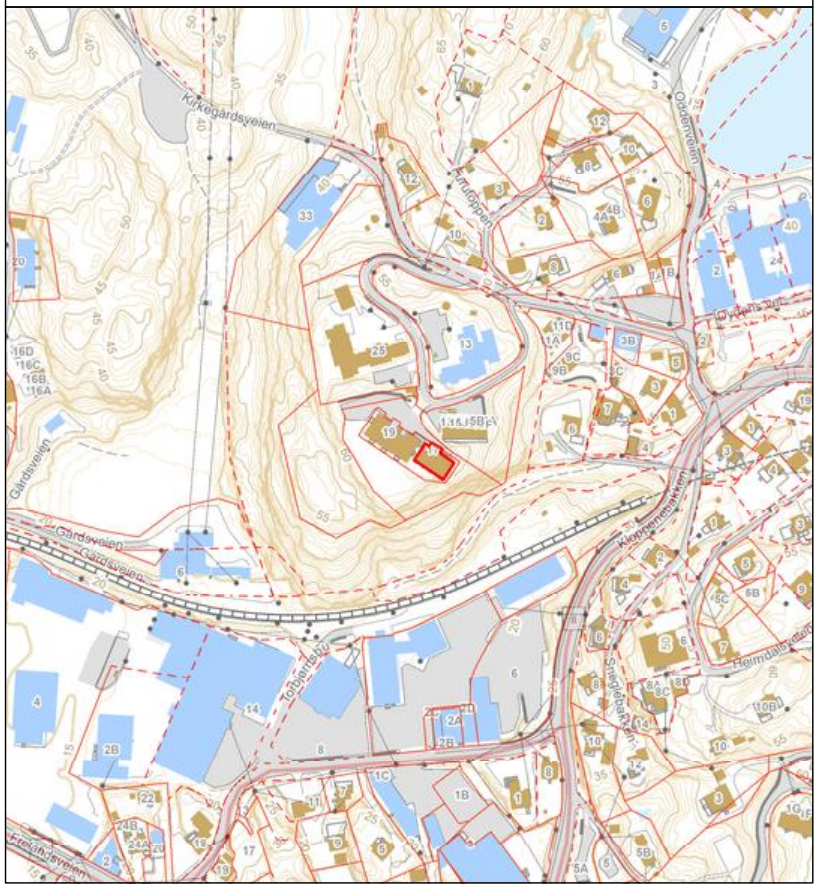
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-07-29



Kommuneplan

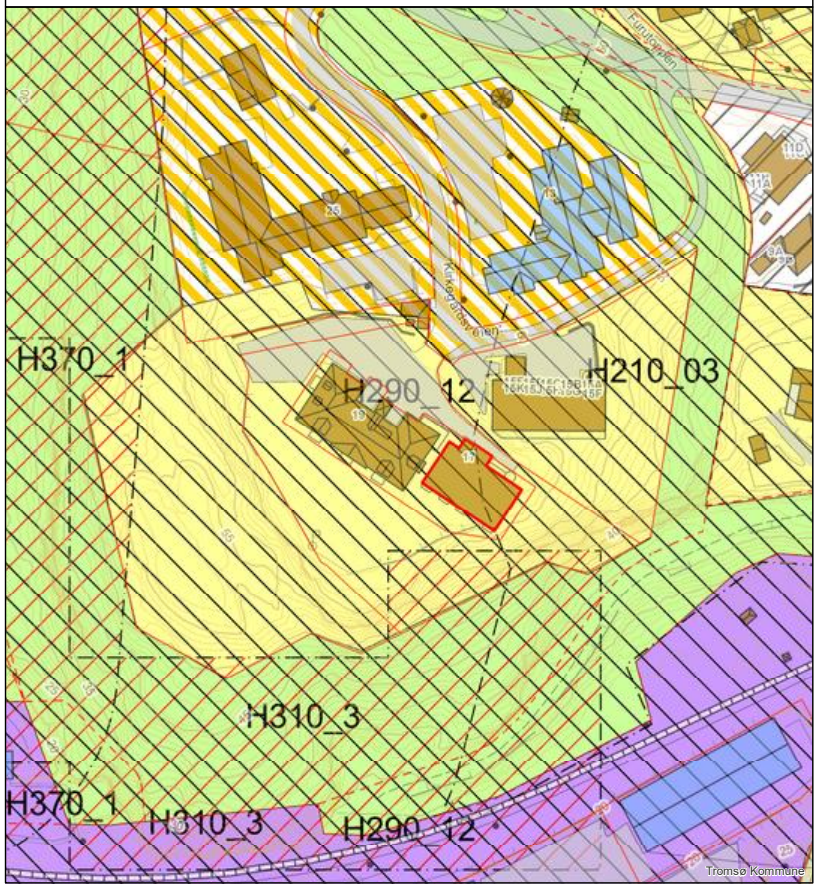
Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

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 Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-07-29

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

Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1112 m□
Dato: 2025-07-29

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1112 m□
Dato: 2025-07-29

N



Matrikkelkart

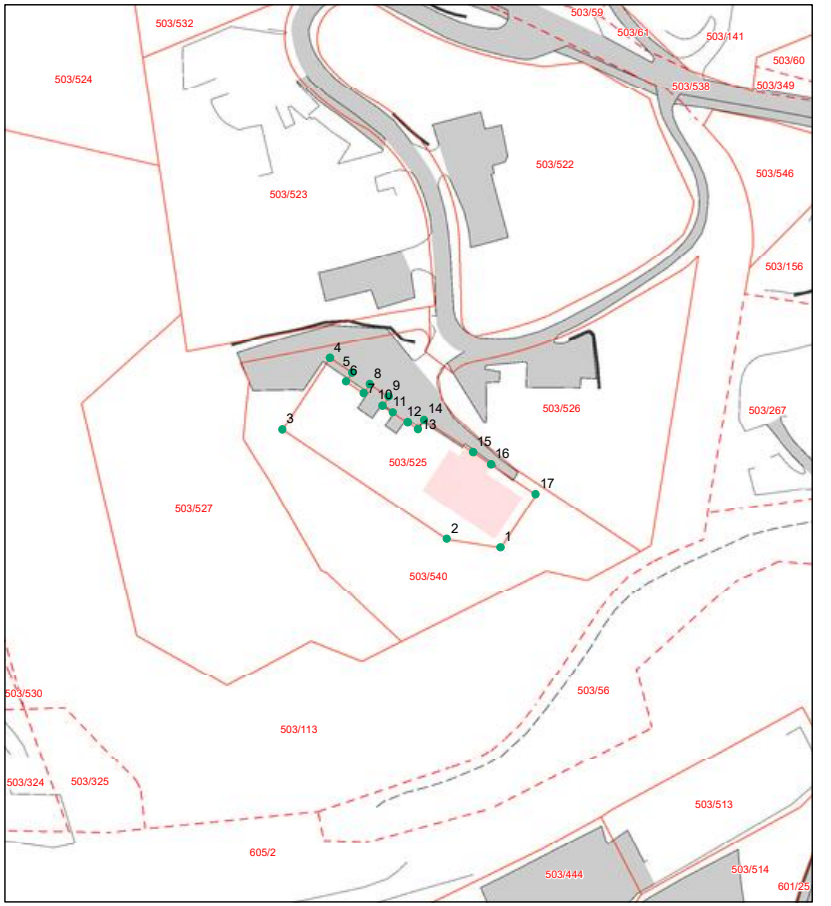
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 503/525/0/21

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1112 m□
Dato: 2025-07-29

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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1111.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480602.59687	485376.346225	Ikke spesifisert	12.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6480604.55663	485363.761223	Ikke spesifisert	46.57	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6480630.31727	485325.046883	Ikke spesifisert	20.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6480647.16834	485336.247221	Ikke spesifisert	6.25	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6480643.71504	485341.448218	Ikke spesifisert	2.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6480641.62615	485340.061644	Ikke spesifisert	5.01	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
7	6480638.86116	485344.218642	Ikke spesifisert	2.53	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
8	6480640.96177	485345.624213	Ikke spesifisert	5.31	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6480638.05001	485350.044955	Ikke spesifisert	2.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6480635.91868	485348.632113	Ikke spesifisert	2.95	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
11	6480634.29391	485351.083151	Ikke spesifisert	4.16	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
12	6480631.99715	485354.536629	Ikke spesifisert	2.92	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
13	6480630.37965	485356.956944	Ikke spesifisert	2.61	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
14	6480632.55344	485358.396055	Ikke spesifisert	13.81	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6480624.97559	485369.920709	Ikke spesifisert	5.14	Annen detalj		Terrengmålt	13	0
16	6480622.11918	485374.176112	Ikke spesifisert	12.7	Annen detalj		Terrengmålt	13	0
17	6480615.06416	485384.711689	Ikke spesifisert	15.03	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grensepunktrapport Rapportdato : 29.7.2025

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-503/525/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 111.7
Etablert dato	30.01.2007	Historisk oppgitt areal	1 111.6
Oppdatert dato	17.11.2023	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		
OP - Oppmålingsforretning	27.03.2012	18.04.2012	2012/427	
KF - Kartforretning	24.08.2010	01.12.2010	2010/13579	
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			
SE - Seksjonering	24.04.2008			

SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
SE - Seksjonering	24.04.2008	
DL - Kart- og delingsforretning	30.01.2007	P 90/32

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
☑	☐	☐	☐	☐	02.02.2007	1 111.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	▪
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	▪

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kirkegårdsveien	17		4847 ARENDAL
Kirkegårdsveien	19		4847 ARENDAL

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-503/525/0/21

Bruksnavn	Seksjon 21	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	24.04.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.11.2023	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
MARIA GULLVÅG PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ALEKSANDER PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	24.04.2008			

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
23256177	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 23256177: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	739.0
Antall boenheter	11	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	739.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[x]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.11.2006	26.02.2007
IG - Igangsettingstillatelse	15.01.2007	14.05.2008
TB - Tatt i bruk	11.04.2008	14.05.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	196.0	0.0	196.0	0.0
H03	3	177.0	0.0	177.0	0.0
H01	4	196.0	0.0	196.0	0.0
K01	0	170.0	0.0	170.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kirkegårdsveien	17		4847 ARENDAL

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	503	**Bruksnr.**	525	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	21
Adresse	Kirkegårdsveien 17, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Renovasjon	101 175,96 kr
Sum	**101 175,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Delt Abonnement (fast del)	25%	26 stk	1445.58	1/1	0 %	37 584,95 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	2640 liter	24.09	26/26	0 %	63 591,00 kr
					Sum	**101 175,95 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE NILSEN
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0129/25
Vår referanse: 3798400/26813538
Bestilling: C3 2025-07-30 12

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
347821	200	30.4.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	503	525	0	0

[ ] 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

Ref.nr. 7580 Jur. 148/08

Begjæring [1] om:
☑ Oppdeling i eierseksjoner
Reseksjonering P E5/24

Skjemaet returneres til: **Meglerhuset Arendal AS**
Statsaut. eiendomsmegler
Postboks 321, 4803 Arendal

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
906	Furukollen Eiendom AS	503	525		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	986726438	Furukollen Eiendom AS	

3. Begjæring

S-nr.	For-mål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	For-mål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	For-mål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	For-mål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]	S-nr.	For-mål [4]	Brøk teller [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	9286		13	B	45	B	25	B	41	B	37				49			
2	B	7286		14	B	115	B	26	B	47	B	38				50			
3	B	5286		15	B	113	B	27				39				51			
4	B	74	B	16	B	47	B	28				40				52			
5	B	46	B	17	B	41	B	29				41				53			
6	B	72	B	18	B	41	B	30				42				54			
7	B	57	B	19	B	47	B	31				43				55			
8	B	45	B	20	B	47	B	32				44				56			
9	B	75	B	21	B	41	B	33				45				57			
10	B	47	B	22	B	41	B	34				46				58			
11	B	71	B	23	B	47	B	35				47				59			
12	B	54	B	24	B	74	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

Sum tellere 1549 : = nevner: 1549

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 347821 Tinglyst: 30.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
17.07.07	Kjetil Fundal Sven Mikalsen Eva Sørensen

Statsaut. eiendomsmegler
TERJE HOFVIND
RETT KOPI BEKREFTES

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☑ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
KRISTIANSAND, 17.01.07	Bjørn Fristad	

Statsaut. eiendomsmegler
TERJE HOFVIND
RETT KOPI BEKREFTES

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

Undertegnede erklærer at

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
  eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
503	515			Arendal kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Arendal 24/4-2008	ARENDAL KOMMUNE Vedtaksmyndigheten

Noter:

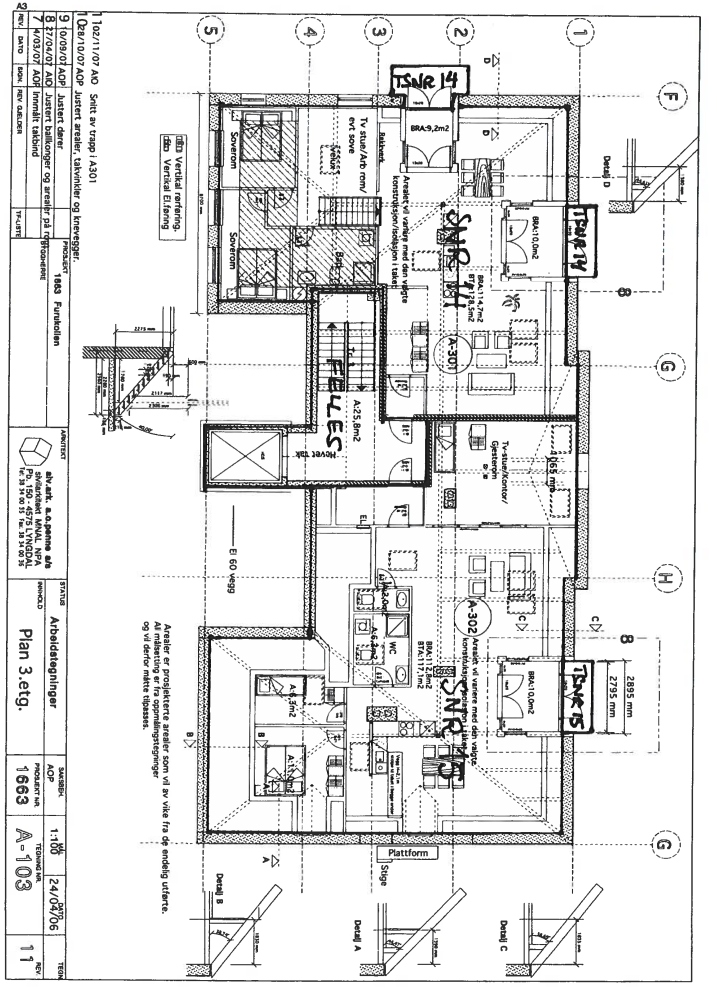
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

Dato	Partenes underskrift
17.01.07	Fyrkat

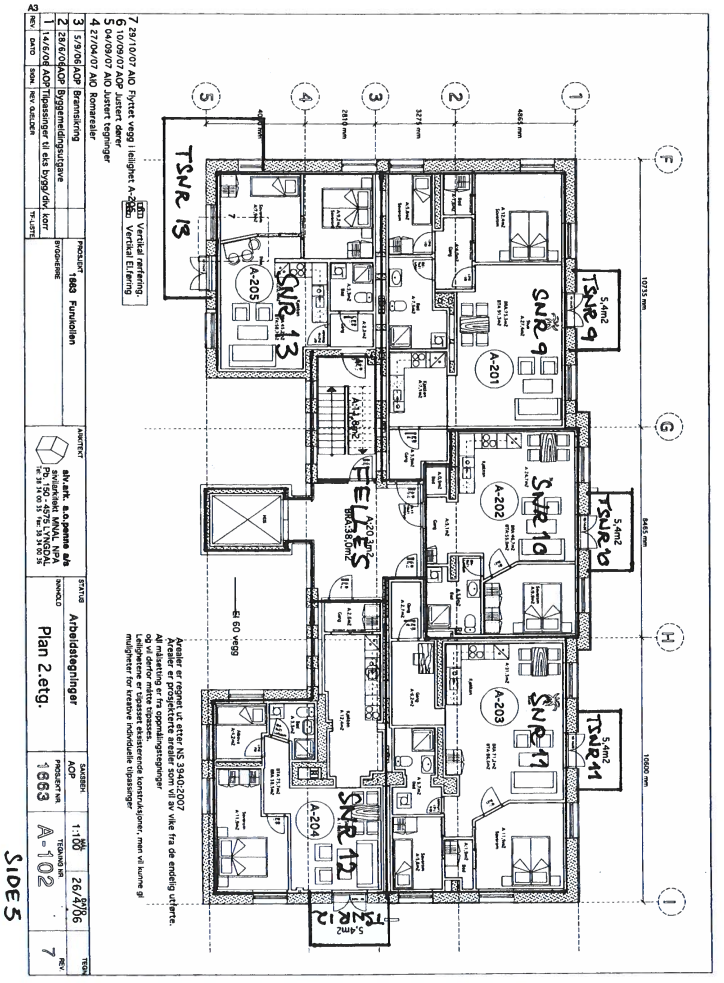
Statsaut. eiendomsmegler
TERJE HOFVIND
RETT KOPI BEKREFTES

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

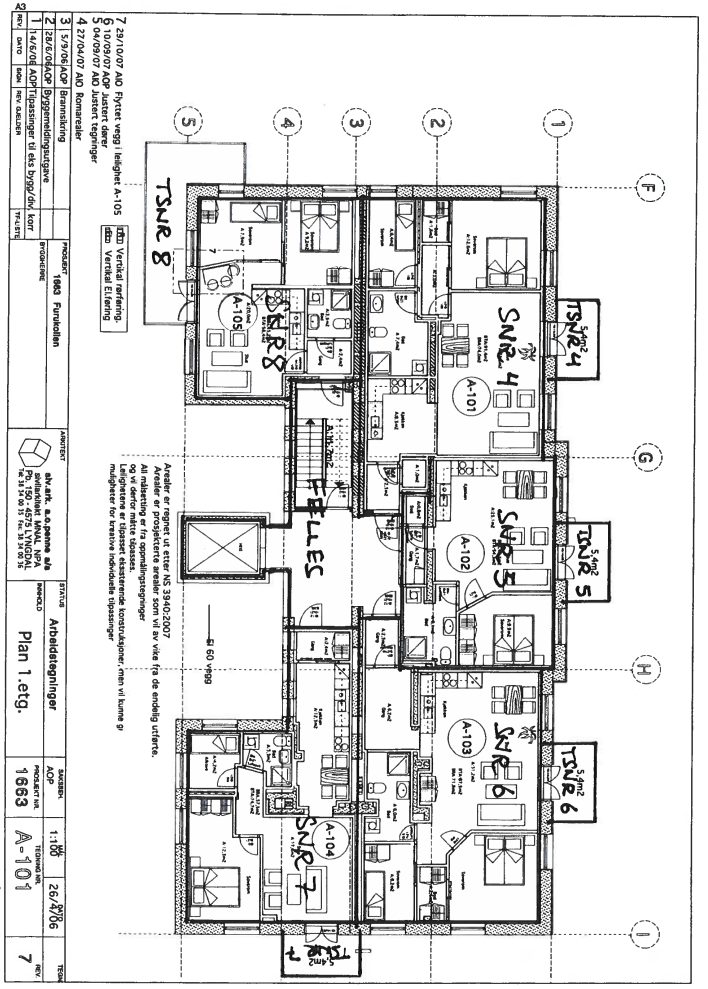
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

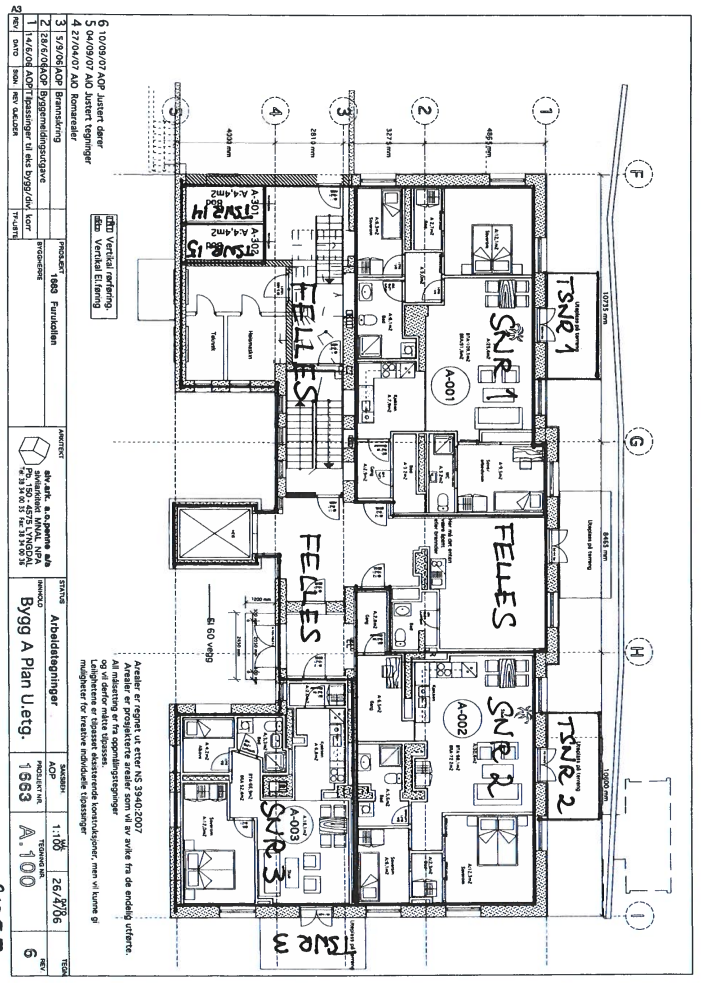


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

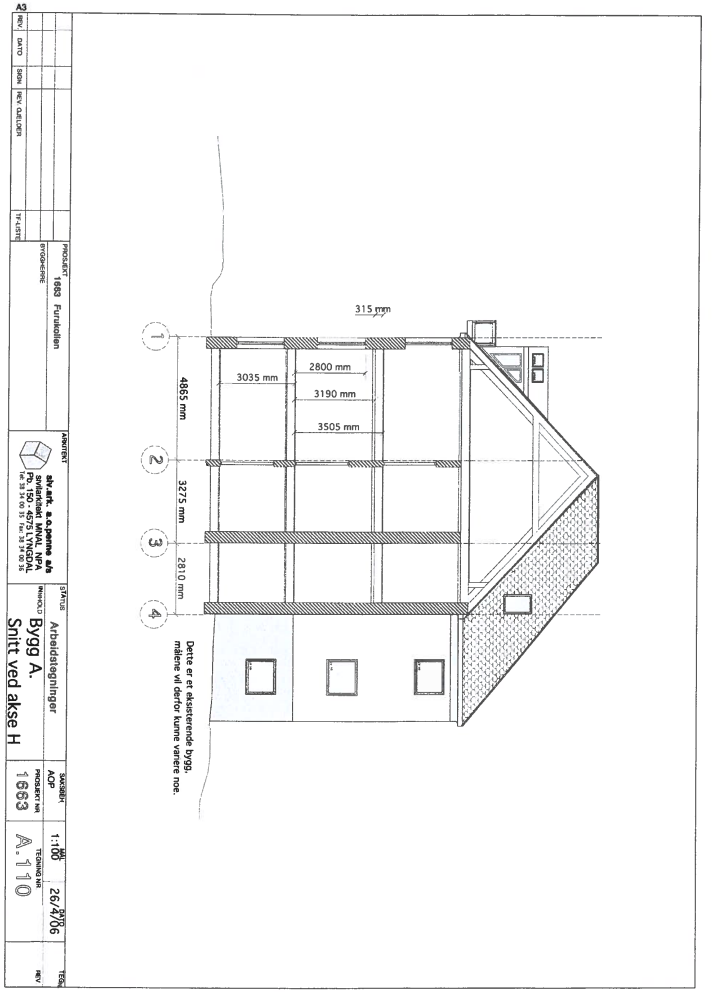


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

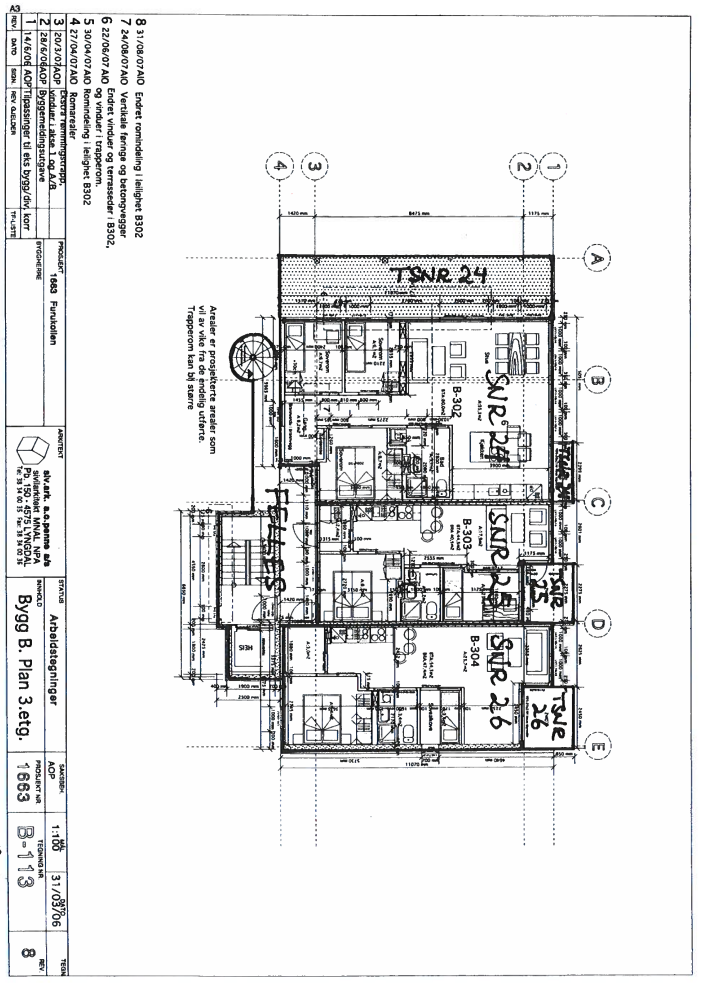


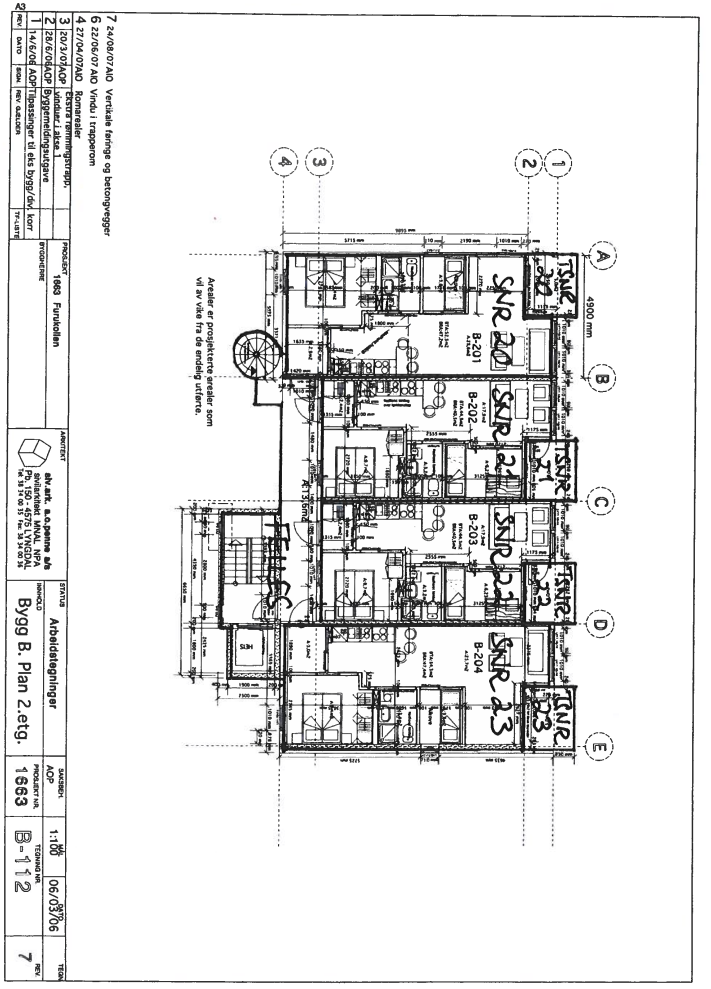

A3
Furuloftlien
1663
Arbeidstegninger
Bygg A Plan U.etg.
A.100
1:100
26/4/06
6
TSNR 1
TSNR 2
TSNR 3
FELLES
A-001
A-002
A-003
Arealer er regnet ut etter NS 3940:2007
Arealer er prosjekterte arealer som vi av avvik fra de endelig utførte.
Leilighetene er tilpasset eksisterende konstruksjoner, men vi kunne gi
muligheter for kreative individuelle tilpasninger

SIDE 7

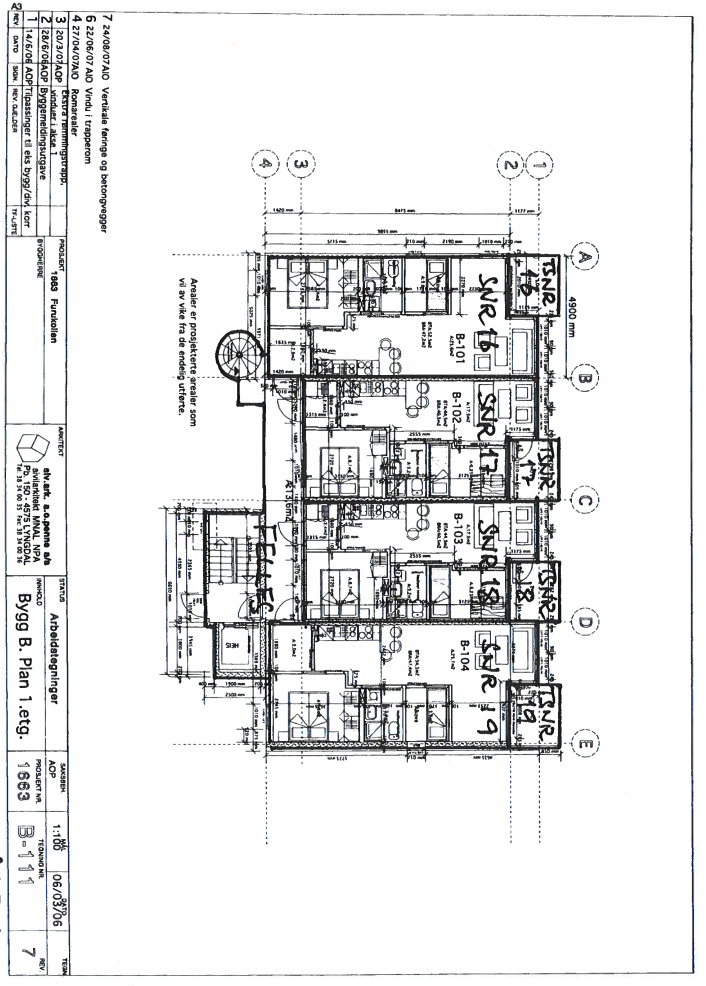

A3
Furuloftlien
1663
Arbeidstegninger
Bygg A.
Snitt ved akse H
A.110
1:100
26/4/06
315 mm
2800 mm
3190 mm
3505 mm
3035 mm
4985 mm
3275 mm
2810 mm
Dette er et eksisterende bygg,
målene vi derfor kunne variere noe.

SIDE 8

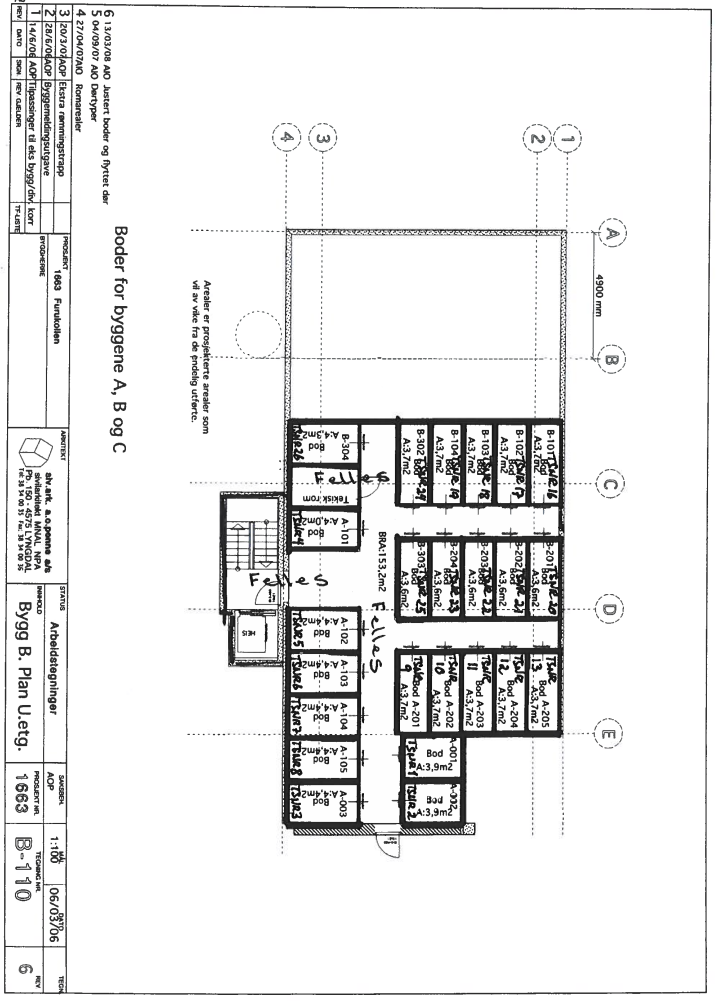

A3
8 31/08/07 AØ Endret romindeling i leilighet B302
7 24/08/07 AØ Vertikale feminge og betongvegger
6 22/06/07 AØ Endret vinduer og terrassedør i B302.
Ny vinduer i trapperom
5 30/04/07 AØ Romvariasjoner
4 27/04/07 AØ Romvariasjoner
3 20/3/07 AØP Vinduer i akse 1 og A/B.
2 28/6/06 AØP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AØP Tilpasninger til eks bygg/dvv. korr
REV DATO SIGN REV. OMSLUTNING
PROSJEKT 1663 Furulotten
BYGGHERRE
ARKITEKT
ark. arkitekter a.s. panne a/s
arkitektkontoret MYKLAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel. 38 37 00 35 Fax. 38 37 00 36
STATUS Arbeidstegninger
RAMMEOMRÅDE Bygg B. Plan 3.etg.
SAKSNR/AØP 1663
PROSJEKT NR. 1:100
TEGNING NR B-113
DATO 31/03/06
REV 8
TSNR 24
SNR 25
SNR 26
B-302
B-303
B-304
Arealer er prosjekterte arealer som vil avvike fra de endelig utførte. Trapperom kan bli større
SIDE 9


A3
7 24/08/07 AØ Vertikale feminge og betongvegger
6 22/06/07 AØ Vindu i trapperom
4 27/04/07 AØ Romvariasjoner
3 20/3/07 AØP Vinduer i akse 1
2 28/6/06 AØP Byggemeldingsutgave
1 14/6/06 AØP Tilpasninger til eks bygg/dvv. korr
REV DATO SIGN REV. OMSLUTNING
PROSJEKT 1663 Furulotten
BYGGHERRE
ARKITEKT
ark. arkitekter a.s. panne a/s
arkitektkontoret MYKLAL NPA
Pb. 150 - 4575 LYNGDAL
Tel. 38 37 00 35 Fax. 38 37 00 36
STATUS Arbeidstegninger
RAMMEOMRÅDE Bygg B. Plan 2.etg.
SAKSNR/AØP 1663
PROSJEKT NR. 1:100
TEGNING NR B-112
DATO 06/03/06
REV 7
TSNR 21
TSNR 22
TSNR 23
SNR 20
SNR 21
SNR 22
SNR 23
B-201
B-202
B-203
B-204
4900 mm
Arealer er prosjekterte arealer som vil avvike fra de endelig utførte.
SIDE 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

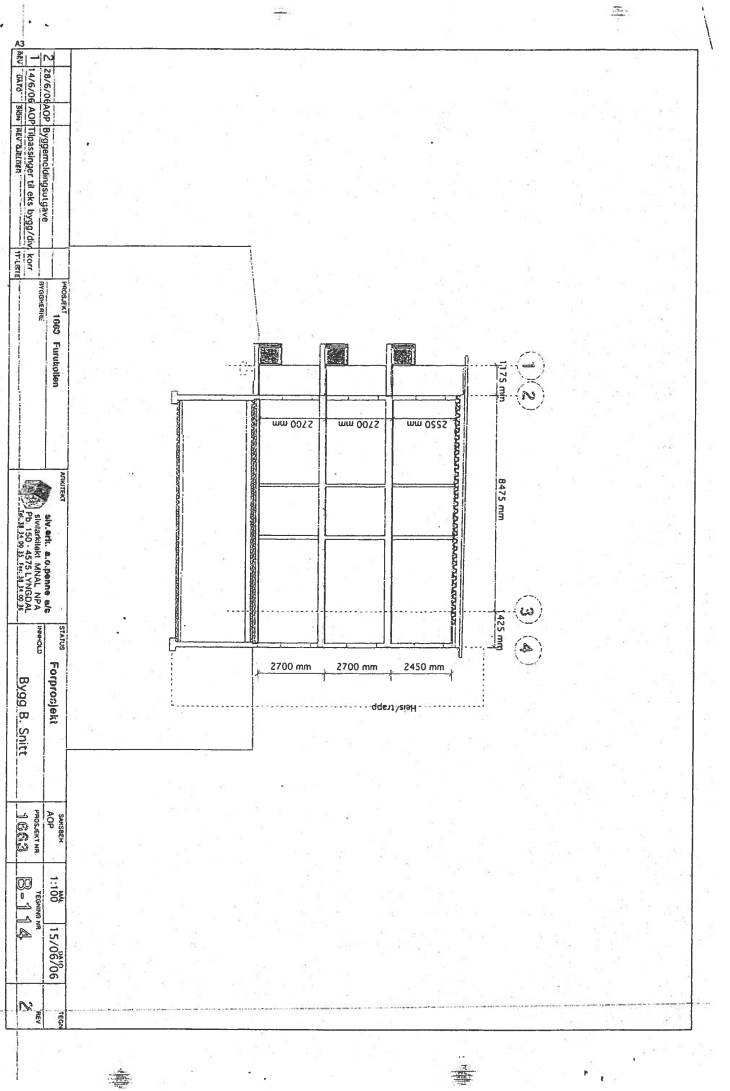


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

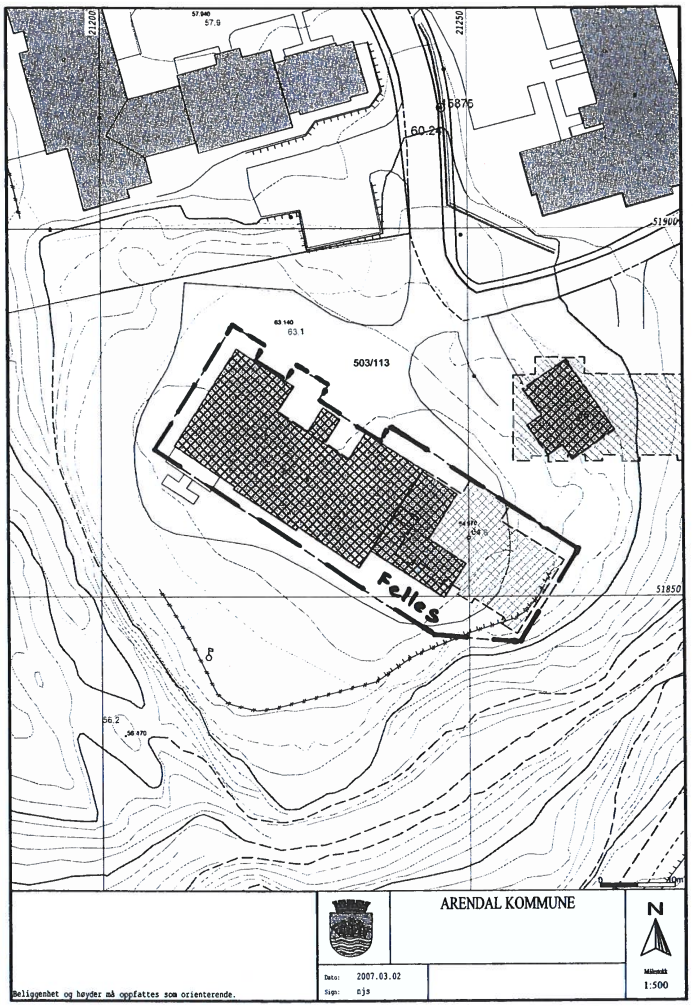


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/347821/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-30 09:05



SIDE 14

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE NILSEN
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0129/25
Vår referanse: 3798396/26813518
Bestilling: C3 2025-07-30 10

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1229365	200	3.11.2023	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	503	113	0	0

[ ] 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

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/SINDRE NILSEN
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0129/25
Vår referanse: 3798399/26813533
Bestilling: C3 2025-07-30 11

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1229365	200	3.11.2023	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	503	113	0	0

[ ] 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

Doknr: 1229365 Tinglyst: 03 11 2023
STATENS KARTVERK

AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727044

Tinglysingsutdrag

Sak:	23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal
Gnr.:	503
Kommune:	Arendal
Saken gjelder:	Vilkår for framføring av vei

Avsluttet ved jordskifteretten: 14.09.2023

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

DOM OG AVSLUTNING AV SAK

Dato: 14.09.2023

Sted: Jordskifterettens kontor i Arendal

Sak: 23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal

Saken gjelder: Vilkår for framføring av vei

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Olav Johansen
Teknisk utreder: Overingeniør Ommund Mjaaland

Saken er krevd av: Kuskjær AS

Til behandling: Dom og avslutning av sak

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Kuskjær AS		Arendal (4203)	503	113	
Julie Skjævestad Andersen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	1
Martin Austad	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	10
Åsmund Tyvand Tveit	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	11
Magne Gaarder Rakvåg	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	12
Erik Nicolay Blix Werner	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	13
Sondre-Kristoffer Wichne Lindberg	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	13
Solveig Helljesen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	14
Raymond Johannesen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	15
Vigdis Lavik	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	16
Ruth Marie Mørland	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	17
Tore Henry Gundersen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	18
Espen Lindqvist	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	19
Ruben Wåge Kristiansen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	2
Bjørnar Hoven Lorentzen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	20
Aleksander Pettersen Maria Gullvåg Pettersen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	21
Rune Steinar Mørland	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	22
Mats Tveit Myhren	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	23
Frida Merete Hallund Kristoffersen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	24
Asef Mohamadi	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	25
Thor Aleksander Evensen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	26
Erik Fikstvedt	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	3
Sondre Tharaldsen Eden Engesland Yadgar	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	4
Baqer Hosseini	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	5
Martin Silset Torp	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	6
Shujun Cai	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	7

Bendik Gullovsen	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	8
Vera Gjernes	Adv. Helge Ståle Granerud	Arendal (4203)	503	525	9
Kuskjær AS		Arendal (4203)	503	527	
Kuskjær AS		Arendal (4203)	503	540	

Eiendommer benevnes slik: 503/525 betyr gårdsnummer 503, bruksnummer 525.

Partene benevnes slik: Eiendommene 503/113, 527 og 540 eies i dag av Kuskjær AS, som kalles «*Kuskjær*».
De 26 seksjonene i eiendommen 503/525 er formelt sett parter hver for seg, men fører felles sak sammen som Sameiet Furukollen. Videre kalles de «*Sameiet*».

Når jordskifteretten for eksempel skriver «*Kuskjær mener*» eller «*Sameiet sier*» betyr det at en av de frammøtte har forklart det slik, eller at det går fram av det de har skrevet.

Saksgang
Saken ble krevd av Kuskjær ved Svein Hermansen den 30. mars i år. Den ble krevd som en rettsendrende sak, men det har gjennom saksforberedelsen blitt klart at det spørsmålet saken handler om er rettsfastsettende, og at det skal løses etter jordskifteloven §4-1, som en rettsutgreiing.

Det ble gjennomført rettsmøte med hovedforhandling og befaring 5. september. Kuskjær var representert ved Svein Hermansen og Frank Svindland. Sameiet ved styreleder Solveig Helljesen og adv. Helge Ståle Granerud.

Det var ikke mulig å finne noen minnelig løsning på saken. Så den løses dermed ved dom med hjemmel i jordskifteloven § 6-23, 1. ledd. Jordskifteretten tar avgjørelse om en rettighet.

Jordskifteretten avsier slik

DOM

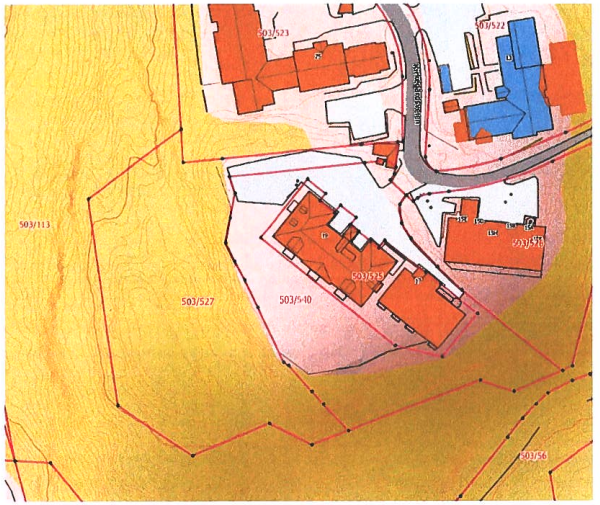
Bakgrunn
Kuskjær har kjøpt tre eiendommer på Furutoppen i Arendal: 503/113, 503/527 og 503/540. Kuskjær er tredje eier etter de som opprinnelig bygde ut det gamle tuberkulose-sanatoriet til leiligheter og satte opp leilighetsbygg ved siden av det.

Kuskjær ønsker å bygge ut eiendommen 503/527, som ligger foran Sameiets eiendom 503/525, med seks eneboliger i kjede.

Eiendommen 503/527 har en ca. 5 meter brei stripe fra Kirkegårdsveien og inn til eiendommen, mellom Sameiets eiendom 503/525 og Statsbyggs eiendom 503/523. Statsbygg er ikke part i saken.

Det ble skrevet en avtale mellom tidligere eier av 503/527 m.fl. og Sameiet i 2010. Begge parter i saken mener at de er bundet av denne avtalen. Men de er ikke enige om vilkårene.

Det som partene er uenige om er i hovedsak hva som skal skje med parkering for Sameiet hvis Kuskjær lager vei på arealet som er satt av til adkomstvei. Må Kuskjær erstatte parkeringsplasser for Sameiet eller ikke?



Parkeringsplassene som Sameiet bruker på eiendommen 503/527 ligger på det grå området på kartet. Hvis Kuskjær skal bygge vei på arealet, vil ti parkeringsplasser bli berørt. Det vil forsvinne netto sju eller åtte plasser, litt avhengig av hvordan det går an å parkere på arealet til Sameiet etterpå.

Søppelboden, som også må flyttes, er den brune vinkelbygningen som ligger i østre ende av det planlagte veiarealet til 503/527. Den kan kanskje flyttes mot sørøst, til innersvingen ned mot 503/526. Terrenget skråner en del, så det kan kanskje lages søppelbod i to etasjer, der 503/526 har dører mot øst i underetasjen og Sameiet har dører mot vest i overetasjen. Dette må i så fall avklares med eierne av 503/526, som ikke er parter i denne jordskiftesaken.

Det er også snakk om å justere på trafostasjonen, som er den lille firkanten inne i vinkelen på søppelboden. Å forskyve denne en meter sørover vil ikke ta parkeringsplasser fra Sameiet, så dette er neppe noe stort problem (bortsett fra at det sikkert er dyrt).

Dette er avtalen fra 2010, som begge parter mener at gjelder, men altså ikke tolker likt.

Det er herved inngått avtale mellom :

Beboerne på Furukollen, Sameiet Furukollen Park, gnr. 503, bnr. 525 i Arendal Kommune
Og
Furukollen Eiendom AS, eier av gnr. 503, bnr. 113 i Arendal Kommune.

Formålet med avtalen er å avklare bruksrett for utearealer og fellesområder på Furukollen, samt adkomstvei til gnr. 503, gnr 527 og gnr 503, bnr 526.

Beboerne på Furukollen er gjort kjent med de utbyggingsplaner som foreligger på overfor nevnte eiendommer. Ref. kjøpekontraktene på leilighetene, og vil ikke protestere på byggesøknader som innsendes av utbygger. Det forutsettes at topp kvotehøyde på byggene ikke vil overstige bestemmelsene i reguleringsplanen.

Som en del av denne avtalen overskjøtes det skraverte areal, se kart 15.12.2010 fra Asplan Viak v/Johan Nyland, fra Furukollen Eiendom AS til Sameiet Furukollen Park, gnr. 503, bnr. 525. Arealet blir å betegne som fellesareal for beboerne på Furukollen. Endelig eiendomsgrense kan avvike noe, men vil følge steinmur/gjerde mot gnr. 503, bnr 527 og langs asfaltkant mot gnr 503, bnr 526. Grensen mot nord vil følge adkomstveien til gnr. 503, bnr. 527.
Omkostninger m.h.t. kartforretning og tinglysning deles med 50 % på hver part.

Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei til gnr. 503, bnr. 527 vil utbygger besørge flytting av søppel bod. Sannsynlig plassering kan være i skråning mot gnr. 503, bnr. 526 (Bygg C). Sameiet Furukollen Park skal sikres adgang til søppel boden.

Hvis Arendal Kommune kommer med eventuelle justeringer/krav for gjennomføring av disse punktene, vil begge parter akseptere dette.

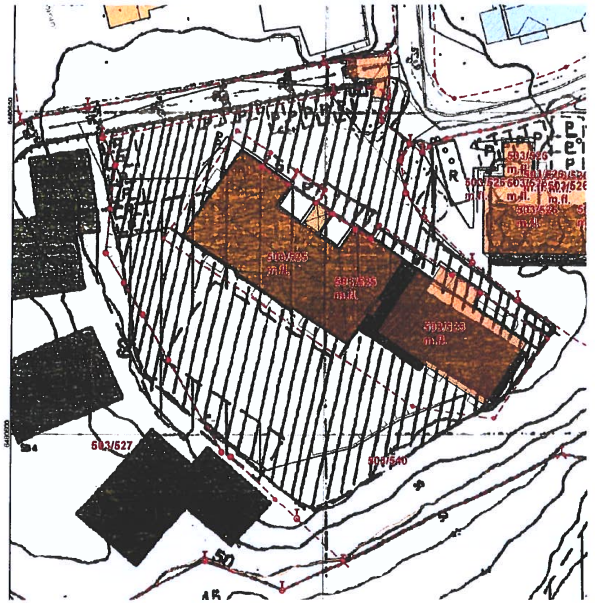
Avtalen, samt kart av 15.12.2010 er signert i 3 eksemplarer. Ett eksemplar til :

1 Beboerne på Furukollen, Sameiet Furukollen Park, gnr. 503, bnr 525
2 Furukollen Eiendom AS, gnr. 503, bnr. 113
3 Høge Eiendom AS, gnr. 503, bnr. 526 og bnr. 527.

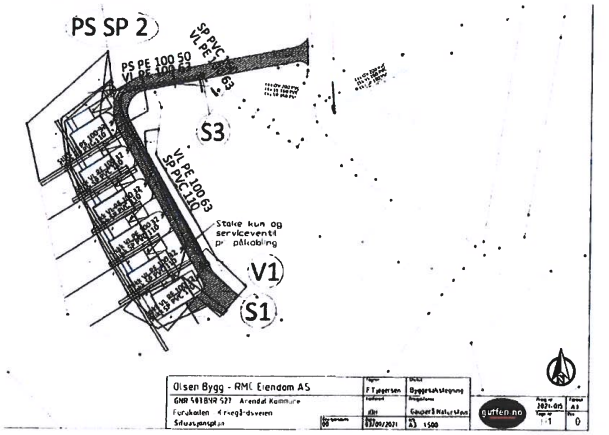
Arendal 16.12.2010

Furukollen Eiendom AS **Beboerne på Furukollen, Sameiet Furukollen Park**

Dette er kartet fra avtalen i 2010, lagt inn i det digitale bakgrunnskartet.



Kart med situasjonsplan som viser hvordan seks eneboliger kan bygges på Kuskjærs eiendom 503/527, datert september 2021.



Det partene er enige om:
Partene er enige om at eiendommen som er målt opp som 503/540 tilsvarer det skraverte arealet på skissa fra 2010, og at 503/540 skal overføres til Sameiet av jordskifteretten.

De er også enige om lik deling av kostnadene ved tinglysing, inkludert dokumentavgift til Staten.

De er enige om vilkårene for flytting av søppelboden, at det er Kuskjær som skal bekoste flyttinga. Det er ikke ønskelig for Sameiet at den skal reetableres nederst på 503/527, sånn at det blir langt å gå med søppel for partene i Sameiet. Dermed bør muligheten til samarbeid med 503/526, som skissert ovenfor, undersøkes hvis søppelboden skal flyttes.

Eventuell påkobling til VA-anlegget på 503/525 er ikke tema for jordskifteretten.

De tre første punktene i påstandene er nå like. Det er dermed punkt 4: Om Kuskjær har plikt til å reetablere parkeringsplasser for Sameiet eller ei, som alt handler om.

Kuskjær sin påstand og grunnlaget for den

Svein Hermansen og Frank Svindland la ned følgende påstand på vegne av Kuskjær:

Påstand
1. Sameiet Furukollen og Kuskjær AS er bundet av bestemmelsene i avtale inngått den 16.12.2010 mellom Furukollen eiendom og Sameiet Furukollen Park.

2. Gnr 503 bnr 540 i Arendal kommune eies av Sameiet Furukollen, og hjemmelen overføres til Sameiet Furukollen. Eventuelle omkostninger med tinglysing deles med 50 % på rekvirent og 50 % på Sameiet Furukollen.

3. Sameiet Furukollen har rett til å ha søppelbod stående på gnr 503 bnr 527 i Arendal kommune. Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei over gnr 503 bnr 527 har eier av bnr 527 rett til å flytte søppelboden til annet egnet sted på egen tomt, eller sørge for evigvarig rett til å sette denne på annen manns grunn. Alle kostnader ved flytting dekkes av eier av bnr 527.

4. **Kuskjær AS har ingen forpliktelser til å erstatte parkeringsplasser som sameiet har benyttet på 503/527 i det området som er planlagt som adkomstvei.**

5. Sameiet Furukollen dekker Kuskjær AS sine saksomkostninger.

Bakgrunnen for påstanden kan oppsummeres slik:
Kuskjær har kjøpt eiendommene 503/113, 503/527 og 503/540. Det ligger ingen tinglyste heftelser eller forpliktelser på 503/527 overfor 503/525. Alt er regulert i avtalen fra 2010.

Det ligger ingen forpliktelser om noe mer enn det som står i avtalen. Dermed er det ingen plikt for Kuskjær til å reetablere parkeringsplasser for Sameiet.

Det er mulig å parkere flere biler på Sameiets eiendom. At de har valgt å bruke så mye areal til hage, og ikke til parkeringsplasser er ikke eierne av 503/527 sitt problem.

Sameierne har hatt midlertidige P-plasser på det som er 503/527. Der har de stått på egen risiko. Nå trenger Kuskjær arealet, og de midlertidige plassene må forsvinne.

Sameiet hevder at det var forutsatt at de som sto midlertidig parkert på 503/527 skulle få parkeringsplass i parkeringshus på det som nå er 503/527. Det kan ikke stemme, for det var regulert til «konsentrert småhusbebyggelse» på 503/527 da avtalen ble inngått i 2010. Dermed var det ikke snakk om noe parkeringshus på 503/527. Det som det vises til i prospektene må være parkeringshuset som senere ble bygd på 503/526. Der er det større kapasitet enn det som eierne trenger. Det er jo også fire av eierne i Sameiet (på 503/525) som har kjøpt parkeringsplass i 503/526.

De øvrige sameierne har ikke vært våkne da parkeringshuset på 503/526 ble bygd. Dersom de ønsket å sikre seg varige parkeringsplasser, burde de kjøpt seg inn da.

Kuskjær viste til gjeldende reguleringsplan. Det går det fram i kapittel 3 at det skal være lavblokkbebyggelse på områdene B2 og B3, mens det skal være konsentrert

småhusbebyggelse på BK3 (tidligere B4) som er eiendommen 503/527. Altså ikke noe parkeringshus.

Kuskjær viste til Byggebeskrivelsen fra 2007, der det på side 3 tas forbehold om endinger.

Kuskjær mener at de ikke er bundet av hva partene i Sameiet har fått opplyst i sine prospekter. Ved salg av seksjoner har ikke eierne av 503/527 vært involvert. Situasjonsplankartet fra 22.06.2006, som lå ved i salgsprospektene, viser en tenkt situasjon. Det var et plankart, ikke virkeligheten. Den gangen var planen at alt skulle være ett sameie, også det som nå er 503/526. Slik ble det ikke.

Prospektene, som er fra tiden før 2010, viser med andre ord til noe som ikke ble virkelighet.

Dermed lagde partene avtalen i 2010. Den regulerer alt. Siden det ikke står noe om parkeringsplasser, er det heller ikke noen forpliktelse knyttet til reetablering av parkering for eier av 503/527.

Sameiet sin påstand og grunnlaget for den

Advokat Granerud la ned følgende påstand på vegne av Sameiet:

Påstand
1. Sameiet Furukollen og Kuskjær AS er bundet av bestemmelsene i avtale inngått den 16.12.2010 mellom Furukollen eiendom og Sameiet Furukollen Park.

2. Gnr 503 bnr 540 i Arendal kommune eies av Sameiet Furukollen, og hjemmelen overføres til Sameiet Furukollen. Eventuelle omkostninger med tinglysing deles med 50 % på rekvirent og 50 % på Sameiet Furukollen.

3. Sameiet Furukollen har rett til å ha søppelbod stående på gnr 503 bnr 527 i Arendal kommune. Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei over gnr 503 bnr 527 har eier av bnr 527 rett til å flytte søppelboden til annet egnet sted på egen tomt, eller sørge for evigvarig rett til å sette denne på annen manns grunn. Alle kostnader ved flytting dekkes av eier av bnr 527.

4. **Sameiet Furukollen har rett til å ha parkeringsplasser på gnr 503 bnr 527 i Arendal kommune slik de ligger i dag. Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei over gnr 503 bnr 527 har eier av gnr 503 bnr 527 rett til å flytte parkeringsplassene til annet egnet sted på bnr 527, eller sørge for evigvarig rett til å parkere vederlagsfritt på annen manns grunn.**

   Alle kostnader ved flytting av parkeringsplasser dekkes av eier av gnr 503 bnr 527, med mindre annet følger av privatrettslige forhold mellom den enkelte seksjonseier og rekvirent.

5. Punkt 2,3 og 4 tinglyses.

6. Kuskjær AS dekker motpartenes saksomkostninger.

Bakgrunnen for påstanden kan oppsummeres slik:
Sameiet består av det gamle tuberkulosebygget og et tilleggs-bygg. I reguleringsplanen er det satt vernebestemmelser på bygget og hagen foran. Det er dermed ikke lov å bruke hagen til parkeringsplass, slik som Kuskjær hevder. Sameiet viste til reguleringsplanen og områdene Sp5, som er det verna området, og FL som er felles lekeplass i reguleringsplanen.

Avtalen fra 2010 består av en side med tekst og et kart. Kartet viser en vei som går inn i et bygg. Dette bygget må være et parkeringshus eller kombinert blokk og parkeringskjeller.

Det stemmer at parkeringsplassene på det som nå er 503/527 er beskrevet som midlertidige. De er midlertidige inntil de blir erstattet med plasser i et P-hus.

I følge reguleringsplanen skulle det vært 1,25 parkeringsplass pr seksjon. Dette kravet har aldri utbygger klart å tilfredsstille. Det er pr i dag 26 leiligheter og 26 plasser. Fire av seksjonseierne i sameiet har kjøpt parkeringsplass hos 503/526, men dette er private avtaler, som ikke har noen betydning i dagens jordskiftesak.

Sameiet presiserte at de godtar dagens situasjon, med 26 plasser, selv om det ikke er så mange parkeringsplasser som det skulle vært etter reguleringsplanen. De har med andre ord ikke noe krav overfor Kuskjær om øke antallet plasser, men de mener at Kuskjær må erstatte alle de som eventuelt forsvinner.

I kartet, som lå ved sammen med de opprinnelige prospektene, står det tegnet inn flere P-plasser på det som senere ble delt fra som 503/527. Teksten på kartet er *«Plassene 30-50 er midlertidige inntil parkeringsgarasje i B4 er bygd»*.

Selv om det var forutsatt et parkeringshus på det som nå er 503/527 i de opprinnelige avtalene, krever ikke Sameiet at det bygges parkeringshus nå. Kuskjær må erstatte plassene som forsvinner med nye, og de nye må ikke ligge for langt unna. Siden det var snakk om plasser i et P-hus i nordre ende av 503/527 godtar Sameiet erstatningsplasser i dette området. Eventuelt kan de legges inne på 503/113, nord for 503/527. En annen mulig løsning er å legge lokk over veien ned til de nye boligene på 503/527, sånn at Sameiet kan parkere oppå lokket.

Hvis Kuskjær skal gjennomføre byggeprosjektet, har Sameiet forståelse for at det ikke kan etableres nye parkeringsplasser i det nevnte området samtidig som de andre fjernes. Det vil nødvendigvis bli en byggeperiode der det mangler noen plasser.

Jordskifterettens vurdering

Jordskifteretten kommer til at Kuskjær er forpliktet til å skaffe nye parkeringsplasser til Sameiet, hvis de fjerner noen.

Spørsmålet i saken koker langt på vei ned til om avtalen fra 2010 skal leses slik at den regulerer alt mellom partene, eller om det må forutsettes at det ligger noe bak den om parkering.

Det er to ting jordskifteretten da må se på: Selve innholdet i avtalen og hvordan det må tolkes ut fra forholdende rundt inngåelsen av den.

Innholdet i avtalen fra 2010
Det er riktig som Kuskjær sier at det ikke står noe om parkering. Dermed er det lett å ledes mot at parkering ikke lenger er tema mellom partene.

Avtalen består både av teksten og kartet. Jordskifteretten ser at det på kartet er tegnet en vei inn mot noe som mest sannsynlig er en parkeringskjeller - slik som Sameiet har pekt på.

Jordskifteretten merker seg særlig en setning i avtalen fra 2010. *«Beboerne er gjort kjent med de utbyggingsplaner som foreligger på overfor nevnte eiendommer. Ref. kjøpekontraktene på leilighetene, og vil ikke protestere på byggesøknader som innsendes av utbygger.»*

Dette tyder på at både Furukollen Eiendom AS og Sameiet godtok at vilkårene i kjøpekontraktene skulle ligge som en forutsetning bak den avtalen de inngikk. Og kjøpekontraktene sier at utbygger må erstatte midlertidige parkeringsplasser med plasser i parkeringshus for en låst pris.

Jordskifteretten kommer til at avtalen fra 2010 viser tilbake til kjøpekontraktene. Kjøpekontraktene sier at en del P-plasser var midlertidige, inntil parkeringskjeller i byggetrinn 3 er ferdigstilt. Byggetrinn 3 er det som nå er 503/527. Avtalen ga kjøper av hver leilighet rett til å kjøpe én parkeringsplass i parkeringskjelleren for kr 125 000,- uten indeksregulering. Slik jordskifteretten oppfatter det, var bakgrunnen for denne summen at innendørs parkering er et dyrere og bedre produkt enn parkering utendørs. Sameierne kunne åpenbart ikke kunne forvente å få denne oppgraderingen gratis.

Tolkning og rimelighetsvurdering
Når jordskifteretten skal vurdere dette, må vi gå tilbake til tidspunktet for avtaleinngåelsen og forsøke å forstå hva partene kan ha ment.

Furukollen Eiendom AS, som satt som utbyggere, var de samme som nylig hadde bygd ut og solgt leiligheter i det som nå er 503/525. Utbygger skulle i gang med 503/526, og kanskje senere med 503/527. Slik jordskifteretten oppfatter det, eide Furukollen Eiendom AS, eller personer i selskapet, også noen av leilighetene. Dermed satt de litt på begge sider av bordet ved avtaleinngåelsen. Utbygger kjente dessuten svært godt til vilkårene som lå i avtalene ved salg av leiligheter. De framlagte avtalene om salg var bare et par år gamle, og der står det at utbygger skal bygge parkeringskjeller hvis de tar de midlertidige plassene. Det står også at parkeringskjelleren er på arealet B4.

Jordskifterettens vurdering er at partene i Sameiet aldri ville signert på en avtale som tok fra dem parkeringsplasser uten erstatning. Særlig ikke når Sameiet allerede hadde færre enn det som reguleringsplanen krevde - og de satt uten mulighet til å bygge nye.

Dessuten ville heller ikke Furukollen Eiendom AS inngå en avtale som gjorde at de kom enda lenger unna kravet til antall parkeringsplasser i reguleringsplanen.

Det har altså formodningen mot seg at Furukollen Eiendom AS eller Sameiet ville inngå en avtale på slike vilkår.

Jordskifteretten kommer altså til at grunnen til at parkering ikke er nevnt i avtalen fra 2010 er fordi opplegget for det allerede var klart, og lå som en forutsetning.

Andre momenter
Kuskjær har anført at det må være mulig for Sameiet å bruke deler av hagen til parkering. Og at det ikke er Kuskjær sitt problem at Sameiet har prioritert hage foran parkering. Så enkelt er det ikke. Deler av hagen er verna. Deler av den er avsatt til felles lekeplass i reguleringsplanen.

Kuskjær har pekt på at det ikke har vært mulig å bygge noe parkeringshus på det som nå er 503/527, fordi dette området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Og at alt som har med parkeringshus på 503/527 aldri har hatt med virkeligheten å gjøre.

Det stemmer at 503/527 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse nå, men slik jordskifteretten oppfatter tidslinja, skjedde det først ved omregulering vedtatt 25.09.2018. Før det var B4 regulert til lavblokker. Det var først i 2018 at boligformålet i område B4 ble endra til konsentrert småhusbebyggelse, og området ble døpt om til BK3.

Nå som omreguleringa har gjort det uaktuelt å bygge parkeringshus, må utendørs parkeringsplasser erstattes med tilsvarende plasser uten kostnad for partene i Sameiet.

At noen av parkeringsplassene til Sameiet var midlertidige vil ikke si at muligheten til å kunne parkere skulle være midlertidig, men at plasseringa var midlertidig.

Saksomkostninger
Det er Sameiet som vinner fram med sin påstand. Reglene i tvisteloven kapittel 20 er at den som taper skal dekke nødvendige omkostninger for den vinnende part. I dette tilfellet vil det si at spørsmålet blir om advokat Graneruds salær på kr 132 187,50 inkl. mva. var nødvendig for å få saken belyst. Kuskjær har pekt på at det var mye. Granerud mener at det var nødvendig.

Jordskifteretten mener at Granerud har lagt fram unødig mange dokumenter og mye som ikke er relevant. Mange sider med romløsningstegninger av bygget, tilbud på kjøkkenløsninger, forsikringstilbud og bredbåndstilbud kunne vært utelatt. Hva et toalett type 7D fra Porsgrunn Porselen kostet i 2007 har heller ikke vært avgjørende i saken. I tillegg har vi mottatt mange av dokumentene i flere omganger. Det kompliserer saken både for Hermansen, som er aktørportalbruker for Kuskjær, og for jordskifteretten, når det legges ved mange sider som aldri ble brukt til noe - og mye ligger dobbelt.

Jordskifteretten ser likevel at Granerud har hatt en utfordring ved at kravet fra Kuskjær ikke var helt tydelig fra start, så det er klart at det har tatt tid å få saken belyst. Jordskifteretten betviler ikke at timene er brukt, men mener at spørsmålet i saken var såpass oversiktlig da vi kom fram mot hovedforhandling, at en sum over hundre tusen er for mye å pålegge Kuskjær. Jordskifteretten setter derfor den delen av salæret som Kuskjær må dekke ned til kr 90 000,- inkl. mva.

Jordskifteretten kommer til slik

Domsslutning.

1. *Sameiet Furukollen og Kuskjær AS er bundet av bestemmelsene i avtale inngått den 16.12.2010 mellom Furukollen eiendom og Sameiet Furukollen Park.*

2. *Gnr 503 bnr 540 i Arendal kommune eies av Sameiet Furukollen, og hjemmelen overføres til Sameiet Furukollen av jordskifteretten. Eventuelle omkostninger med tinglysing deles med 50 % på rekvirent og 50 % på Sameiet Furukollen.*

3. *Sameiet Furukollen har rett til å ha søppelbod stående på gnr 503 bnr 527 i Arendal kommune. Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei over gnr 503 bnr 527 har eier av bnr 527 rett til å flytte søppelboden til annet egnet sted på egen tomt, eller sørge for evigvarende rett til å sette denne på annen manns grunn. Alle kostnader ved flytting dekkes av eier av bnr 527.*

4. *Sameiet Furukollen har rett til å ha parkeringsplasser på gnr 503 bnr 527 i Arendal kommune slik de ligger i dag. Ved opparbeidelse av inntegnet adkomstvei over gnr 503 bnr 527 har eier av gnr 503 bnr 527 rett og plikt til å flytte parkeringsplassene til annet egnet sted på bnr 527, eller sørge for evigvarende rett til å parkere vederlagsfritt på annen manns grunn.*

   Alle kostnader ved flytting av parkeringsplasser dekkes av eier av gnr 503 bnr 527.

5. *Saken blir tinglyst på partenes eiendommer.*

6. *Kuskjær AS dekker motpartenes saksomkostninger med kr 90 000,- inkl. mva.*

Dette er selve domsslutningen. Det er jordskifterettens rettslige avgjørelse.

Detaljer i prosessen videre
For å unngå en ny runde med spørsmål om hvordan parkeringsplasser og søppelbod skal flyttes, er det nødvendig at jordskifteretten sier litt om dette, og om hvordan partene bør gå videre sammen.

I ekspropriasjonsretten snakkes det om tilpasningsplikt, som vil si at den som må avgi grunn eller rettigheter tilpasser seg den nye situasjonen best mulig for å redusere egne ulemper. I vårt tilfelle må derfor Sameiet spille på lag med Kuskjær for å tilpasse seg den nye situasjonen.

Når det gjelder ny plassering av søppelbod bør Sameiet være motivert for å jobbe for en løsning på arealet mot 503/526. Her ligger det i beste fall an til en vinn-vinn løsning, også for eierne av 503/526.

Når det gjelder parkering vil arealet som Sameiet parkerer på i dag bli redusert fra nordsida. På befaringa så vi at det var ca. ti plasser som blir berørt, men at nettotapet vil bli færre, fordi det går an å plassere noen parkeringsplasser annerledes. Tilpasningsplikten går her ut på at

Sameiet må godta at Kuskjær gjør tiltak for å redusere Sameiets ulemper, ved at det fortsatt kan parkeres så mange biler som mulig.

Sameiet har godtatt at enkelte erstatningsparkeringsplasser kan legges inne på 503/527 i bunnen av bakken, der parkeringskjelleren var planlagt på avtalekartet fra 2010 eller inne på 503/113 like nord for dette. Da snakker vi om samme gåavstand som i avtalen. Likevel mener jordskifteretten at det må være i Sameiets interesse å maksimere antall plasser i det området de ligger i dag, siden det blir kortere å gå - og ingen bratt bakke.

I et kart som Olsen Bygg AS lagde, og som lå som vedlegg 8 i et brev fra adv. Heia datert 23.06.2022, var det laget en skisse på hvordan dette delvis kan løses.



Her er det tegnet tre parkeringsplasser inne på 503/527 ved nordvestre hjørne av 503/540. De vil komme som en forlengelse av dagens plass.

Ta litt hage?
Det meste av hagen til Sameiet er verna. Hvis man sammenligner reguleringsplanen og flybilder, ser det likevel ut som om det er et par meter av dagens hage, langs parkeringsplassen, som ikke er verna. Hvis det stemmer, er det kanskje mulig å flytte asfaltkanten en meter eller to sørover her for å minske tapet av parkeringsareal. Da kan det kanskje parkeres som på skissa over. Jordskifteretten vil presisere at selv om Sameiet samarbeider om en løsning er det Kuskjær som må dekke anleggskostnadene.

Finnes det en helt alternativ løsning?
Som nevnt i rettsboka fra 5. september så retten og partene på en alternativ trasé over 503/523 da vi var på befaring. Hvis alt skal bygges innenfor den fem meter breie korridoren til 503/527, blir det en ganske vanskelig og dyr måte å komme inn til de seks planlagte eneboligene på. I tillegg til flytting av søppelbod, trafo og parkeringsplasser, må det lages ei dyp skjæring, fordi det er mye lavere der husene skal være enn der søppelboden står. Det som syntes tydelig på befaringa er at det må være billigere, og mindre inngripende, å legge hele eller deler av adkomsten over 503/523. Det vil i så fall kreve at Kuskjær oppnår en avtale med Statsbygg.

Hjemmelsovergang for 503/540.

Kommunenr.	Gnr.	Bnr.
4203	503	540

Beskaffenhet: Ubebygd areal
Formål: Uteareal, parkering og hage
Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag: 1 000 000,-

Overdras fra:

Organisasjonsnummer:	Navn:	Ideell andel
899943892	Kuskjær AS	1/1

Overdras til:

Organisasjonsnummer:	Navn:	Ideell andel
992684577	Boligsameiet Furukollen Park 1	1/1

Ved at Sameiet er eier av utearealet vil partene oppnå at utearealet følger med ved alle framtidige salg av seksjoner.

Slutning

1. Sak 23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal er herved avsluttet i tråd med domsslutningen på side 13.

14.09.2023

Olav Johansen

Rett utdrag

Åshild Dale

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Arendal (4203)	503	113	
Arendal (4203)	503	525	1
Arendal (4203)	503	525	2
Arendal (4203)	503	525	3
Arendal (4203)	503	525	4
Arendal (4203)	503	525	5
Arendal (4203)	503	525	6
Arendal (4203)	503	525	7
Arendal (4203)	503	525	8
Arendal (4203)	503	525	9
Arendal (4203)	503	525	10
Arendal (4203)	503	525	11
Arendal (4203)	503	525	12
Arendal (4203)	503	525	13
Arendal (4203)	503	525	14
Arendal (4203)	503	525	15
Arendal (4203)	503	525	16
Arendal (4203)	503	525	17
Arendal (4203)	503	525	18
Arendal (4203)	503	525	19
Arendal (4203)	503	525	20
Arendal (4203)	503	525	21
Arendal (4203)	503	525	22
Arendal (4203)	503	525	23
Arendal (4203)	503	525	24
Arendal (4203)	503	525	25
Arendal (4203)	503	525	26
Arendal (4203)	503	527	
Arendal (4203)	503	540	

AGDER JORDSKIFTERETT

Dok 65

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 23-051188REN-JAGD/JARD
Dato: 31.10.2023

Tinglysing - 23-051188REN-JAGD/JARD Furukollen, gnr. 503 i Arendal

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Arendal (4203)	503	113	
Arendal (4203)	503	525	1
Arendal (4203)	503	525	2
Arendal (4203)	503	525	3
Arendal (4203)	503	525	4
Arendal (4203)	503	525	5
Arendal (4203)	503	525	6
Arendal (4203)	503	525	7
Arendal (4203)	503	525	8
Arendal (4203)	503	525	9
Arendal (4203)	503	525	10
Arendal (4203)	503	525	11
Arendal (4203)	503	525	12
Arendal (4203)	503	525	13
Arendal (4203)	503	525	14
Arendal (4203)	503	525	15
Arendal (4203)	503	525	16
Arendal (4203)	503	525	17
Arendal (4203)	503	525	18
Arendal (4203)	503	525	19
Arendal (4203)	503	525	20
Arendal (4203)	503	525	21
Arendal (4203)	503	525	22
Arendal (4203)	503	525	23
Arendal (4203)	503	525	24
Arendal (4203)	503	525	25

Postadresse
Postboks 90 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund 4605 Kristiansand
Postboks 788 Stoa 4809 Arendal

Besøksadresse
Brogaten 31 Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65 Kristiansand
Ragnvald Blakstads vei 1 Arendal

E-post
agder.jordskifterett@domstol.no

Telefon
38326170

Internet
http://www.domstol.no/jagd

Organisasjonsnr.
926727044

Arendal (4203)	503	525	26
Arendal (4203)	503	527	
Arendal (4203)	503	540	

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene: **Vilkår for framføring av vei.**

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket: Hjemmelsovergangen for 503/540 på side 14

Jordskifteretten har skjønnsmessig satt verdien av arealet til 1 million. Faktura for dokumentavgift (kr. 25 000,-) kan sendes til oss.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727044
Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Agder jordskifterett

Olav Johansen
jordskiftedommer

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

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.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

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: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: 39-0129/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kirkegårdsveien 17 4847 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 503, bnr 525, snr 21 (ideell andel 1/1) / Gnr 503, bnr 526, snr 12 (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