

Nygårdsveien 69C



Velkommen til

Nygårdsveien 69C



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

Nyli

Leilighet på bakkeplan med 2 soverom - barnevennlig - sentrumsnært - butikk, barnehage og skole rett i nærheten

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	53 241,-
Omkostninger	69 920,-
Totalpris	2 813 161,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 000,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2009
Ansvarlig megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

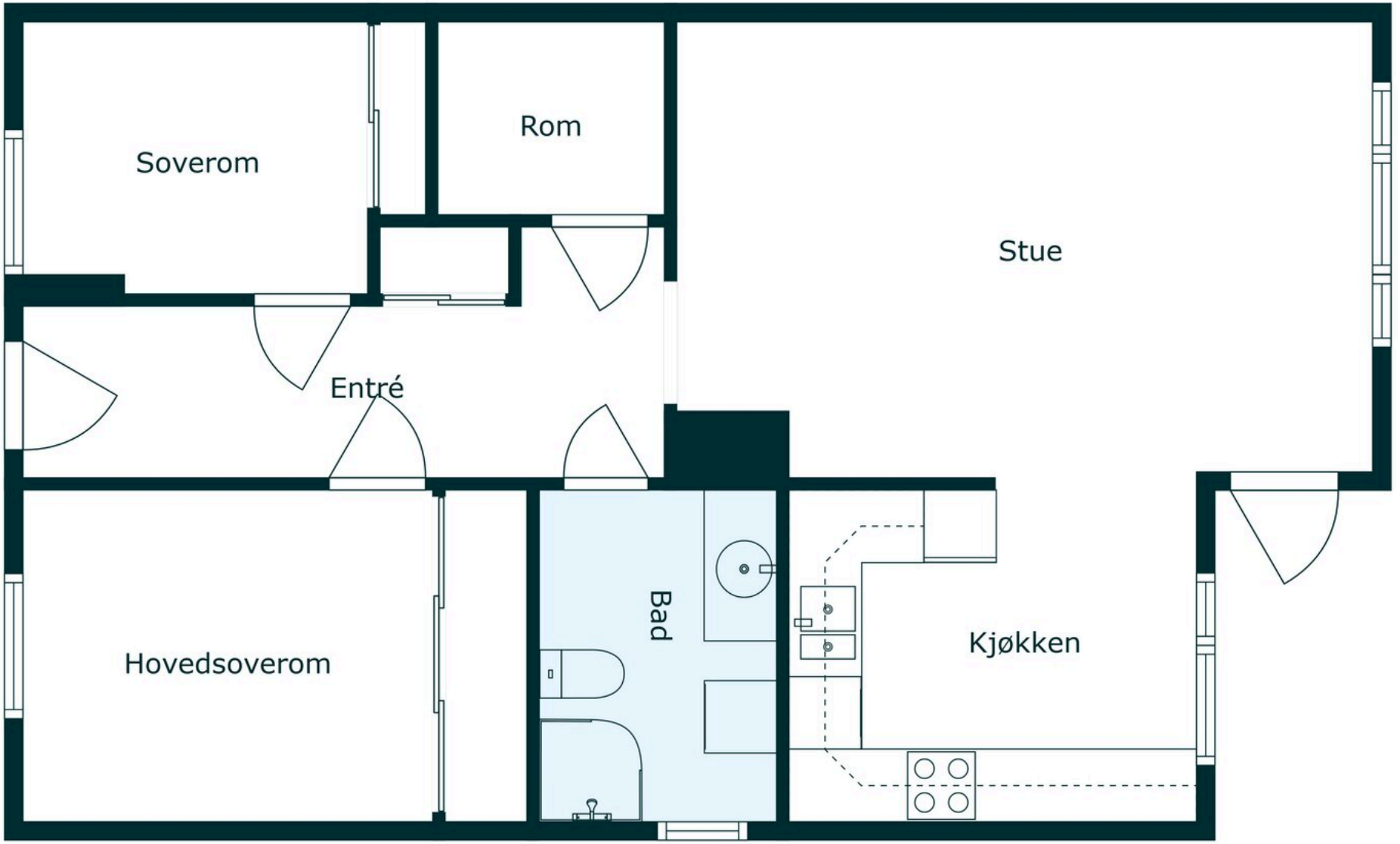
Velkommen til Nygårdsveien 69 C – en praktisk leilighet på bakkeplan med god tilgjengelighet. Boligen byr på to soverom, kjøkken, romslig stue med utgang til uteplass samt et pent bad. Dette er en lettstelt bolig med trivelig planløsning, perfekt for både unge, eldre og små familier. Til leiligheten følger egen sportsbod som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt fast parkeringsplass rett utenfor. Her er det også opplegg for elbillader. Eiendommen ligger i et rolig og etablert område med kort vei til skole, barnehage, butikker og kollektivtilbud. En svært attraktiv kombinasjon av praktiske løsninger og sentral beliggenhet.

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	18 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal


Soverom
Rom
Stue
Entré
Bad
Kjøkken
Hovedsoverom








CUISINE










69C




C









Informasjon

Nygårdsveien 69C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0154/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr 507, bnr 2330, snr 10 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Oda Slåttelia Bergersen

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
53 241,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 743 241,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
68 570,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
69 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
82 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 813 161,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 825 861,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2009

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 70 kvm. Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod og stue/kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse- og balkongareal

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

Innhold

1. etasje: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken og en utvendig bod

Standard

1. etasje

Gang
Velkommen inn i en romslig og innbydende gang med god plass til klær og sko.

Soverom
Leiligheten har to fine soverom, begge med garderobeløsning og plass til seng. Hovedsoverommet gir en behagelig atmosfære, mens det andre passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad/vaskerom
Lyst og praktisk bad med belegg på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin – en funksjonell løsning i hverdagen.

Bod
En innvendig bod gir deg ekstra lagringsplass.

Stue/kjøkken
Her møtes du av en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet er lyst med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Stuen har god plass til både sofagruppe, spiseplass og TV-møbler, og de store vinduene slipper inn mye naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til en koselig uteplass – perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster.

Utvendig bod
I tillegg får du en praktisk utvendig bod med plass til oppbevaring av sesongutstyr.

Parkering

Parkering medfølger og plassen er merket nr. 25, se vedtektene. Det er i dag ikke el-bil lader, men det er mulighet for å installere ved behov.

Modernisering og påkostninger

Informasjon fra selger:
Installert screen på stuevinduet og varmeovn på kjøkkenet.

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)?
21. mai 2021
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: SP0002027750
Forsikret i: If

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: Blitt satt inn en extra ventil i utebod ca 2 til 3 år siden
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Satt inn vannmåler

Feil og mangler
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. Ja
Beskriv: Har hatt enkelt tilfeller med maur

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2021
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: En knekt flis ute ved inngangsdøra. Bruksmerker i parketten Synlige hull i veggen på badet pga fjerning av dusjvegg, men mulig å sett inn dusjvegg igjen. Står dusjkabinett der nå. Små fuktflekker i utebod, men ingen fukt der nå.

Bygningssakkyndig

His Bygg AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet
Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasse med terrassebord og fliser.

Vurdering av avvik:
- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Noe bom og sprekk i ytterste fuger, lokal utbedring anbefales.

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
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 "moderat til lav" 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.

Pipe og ildsted,TG2
Elementpipe med ildsted Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

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

Tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

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

Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Belegg på vegger.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Hull i vegger der dusjnisje vegger er demontert.

Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet. Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.
1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- ikke 1:100 eller 1:50 80 cm lokalt fra sluk men fallforhold registrert.

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig belegg klemt til klemring. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak
- 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.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av plast rør i rør besiktiget i vannskap. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke

vurdert på det skjulte anlegget.

Vurdering av avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Ventilasjon,TG2
Ventilasjon

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Noe ulyd i ventilasjonsanlegget. Anbefales service på anlegget.

Tiltak
- Tiltak:
- Et ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende. Filterbytte, renhold av ventiler anbefales utført 1-2 ganger i året. Kontroll av luftinntak og avkast, rengjøring av varmegjenvinner, rengjøring av kanalnett anbefales hvert 2. år Anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av ventilasjonsentrepenør for balansering og service.

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 på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger handelen: Komfyr, koketopp, kjøleskap med frys og oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Gardiner og korktavler

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets

styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter.
Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Fellesutgifter kr 2.182,-
Rentekostnader andel fellesgjeld kr 279,-
Avdrag andel fellesgjeld kr 539,-

Fom 01.11.2025 vil felleskostnadene øke til kr 3.500,- pr. mnd.
Fellesutgifter kr 2.682,-
Rentekostnader andel fellesgjeld kr 279,-
Avdrag andel fellesgjeld kr 539,-

Fellesutgiftene inkluderer: Styrehonorar, revisjon, kontingent ABBL, forretningsfører ABBL, kabel TV, felles husforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold, snørydding m.m. Se vedlagt budsjett for utfyllende informasjon.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 10 699,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Eiendomsskatt

Kr 4 496,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 655 324,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 621 294,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor og kostnaden dekkes via felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BLANDALEN, orgnr. 995331349

Om sameiet

Sameiets formål er ivaretakelse av alle fellesfunksjoner for de seksjoner som til enhver tid er dannet i eiendommen gnr.507 bnr.2330, Arendal kommune.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter.
Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Biloppstillingsplass som er knyttet til den enkelte boligseksjon kan ikke selges ut av sameiet, bortsett fra sammen med den leilighet den tilhører.
Sameiets styre har rett til å tildele faste parkeringsplasser. Videre står sameierne fritt til å leie ut sin
biloppstillingsplass.
Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser + gjesteparkering på fellesareal. Se vedlagt kart.
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

Sameiers vedlikeholdsplikt
1: Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, ventilasjonsanlegg, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige

dører og karmer.
3. Sameieren skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra til styret.
4. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

Sameiets vedlikeholdsplikt
5. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig tilstand så langt plikten ikke ligger på sameieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
6. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like.
7. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.
8. Sameier skal gi tilgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

Fellesutgifter
Eiendommens fellesutgifter (forsikring, kommunale gebyrer og avgifter, brøyting, m.m) skal fordeles på de enkelte seksjoner jfr. Sameiebrøken 1/32.
Sameierne, evt. forretningsføreren, utarbeider budsjettet som evt. danner grunnlag for innbetaling av fellesutgiftene.
Dersom sameier driver en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan det vedtas at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

Regnskap
Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret
Vervene som styreleder samt to styremedlemmer oppnevnes over valg på årsmøtet av fullmektiger.
Styret kan suppleres med inntil to vara medlemmer.

Årsmøte
Årsmøte er sameiets øverste organ. Deltakerne i årsmøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.
Ordinære årsmøter avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Ordinært årsmøte 20.03.2025

Budsjett for 2025 - vedtak: Budsjettet vedtas

Godtgjørelse til styret - vedtak: Honorar til styreleder kr. 20.000,- - Honorar til styremedlemmer kr. 5.000,- - Honorar til varamedlemmer kr. 500 pr. deltagelse i styremøte.

Valg av styret - vedtak: Som styremedlem for to år velges: Tore Bjørn Aanonsen. Som varamedlem for ett år velges: Einar Andersen. Som varamedlem for ett år velges: Evy D. Belinda Johnsen

Heving av kontingent - ikke godkjent

Husvask - vedtak: Styret tar sak om husvask til etterretning, og vurderer videre behovet for husvask.

Reparasjon av lekkasjer i bodene - vedtak: Styrets innstilling om å følge den skisserte planen ble vedtatt.

Vedtektsfeste faste parkeringsplasser - vedtak: Vedtatt med kvalifisert flertall.

Rensing av bekk - vedtak: Det ble vedtatt at styret ser nærmere på problemstillingen, og at arbeidet eventuelt utføres på dugnad.

Forretningsfører

Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Styregodkjennelse

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter.
Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 241,-pr. 11.09.2025
Avdrag: Kr 539,-
Rentekostnader: Kr 279,-

Lånenummer: 60308129635, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 11.09.2025: 1 703 726
Andel av saldo: 53 241
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2032)
Flytende rente
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 568,00 per måned for denne boligen.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 066,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Fom 01.11.2025 øker felleskostnadene.
Styreleder opplyser at felleskostnadene kan øke om utgiftene til vedlikehold øker.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. Ifølge Arendal Boligbyggelag har ikke sameiet ordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold av bruksenheten/seksjonen med innvendige flater samt balkong/terrasser, levegger og for øvrig andre evt. tilleggsarealer påhviler den enkelte sameier.
Vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt på stamledningsnettet er sameiets ansvar. Elektrisk anlegg frem til sikringsskap i den enkelte seksjon er styrets ansvar.
Se vedtektene for utfyllende informasjon.

Det praktiseres dugnad i sameiet i dag.
Vasking av fellesarealer inngår i dugnaden ref. ordinært årsmøte 20.03.20258.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. SP0002027750

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 21 196 kvm (Eiertomt)
Felles eiet 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!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til det meste. Her bor du barnevennlig med gangavstand til både skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud. Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, samtidig som du har enkel adkomst til sentrum med butikker, servicetilbud og kultur.
Beliggenheten gir en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Nyli - ca. 5 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 17 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Nyli Barnehage (0-5 år) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt - ca. 13 minutter i gåavstand.
Jovannslia barnehageenhet (1-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.

Skoler
Moltemyr skole (1-10 klasse) -ca. 16 minutter i gåavstand.
Steinerskolern i Arendal (1-10 klasse) ca. 22 minutter i gåavstand.

Birkenlund skole (1-10 klasse) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 20 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.2012.

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 foreligger ferdigmelding for vann og avløp datert 01.10.2010.
Det foreligger ferdigattest for vannmåler datert 17.08.2023.

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 privat vei. Vedlikeholdskostnadene og brøyting tas via sameiet.

Regulerings- og arealplaner

Melding om oppstart av detaljregulering for Nygårdsveien, Arendal - BGM arkitekter.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Nygårdsveien - Planid: 42032023-14.
Reguleringsplan og planbestemmelser - Plannavn: Blandalen Boligområde - Planid: 2116r6 - Formål: Konsentrert småhusbebyggelse.
Reguleringsplanen viser: planer under arbeid i området.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 4203022-8.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/507/2330/10:
11.06.2010 - Dokumentnr: 425668 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Betyr: Skjøte med bestemmelser om å anlegge og vedlikehold ledninger, kabler og installasjoner m.v.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

16.12.2009 - Dokumentnr: 969623 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/32
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

Legalpant

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

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

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

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: 1,8% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 378,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 106 568,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

Meglerforetaket

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

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

Nygårdsveien 69C

Nygårdsveien 69C

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	**16 min** 1.4 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	**22 min** 2 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 406 elever, 23 klasser	**5 min** 2.3 km
Arendal vgs - Mølleheia	**20 min**
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	**9 min** 3 km

Offentlig transport

Nyli Linje 110, N110	**5 min** 0.4 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	**17 min** 1.5 km
Kristiansand Kjevik	**53 min**

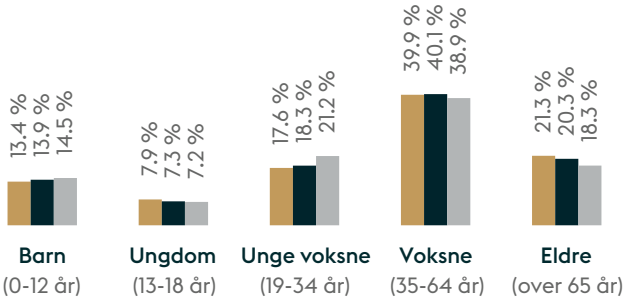
Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt... 31 barn	**13 min** 1.2 km
Jovannslia Barnehageenhet (1-5... 61 barn	**14 min** 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	**6 min**
Coop Extra Havstad	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

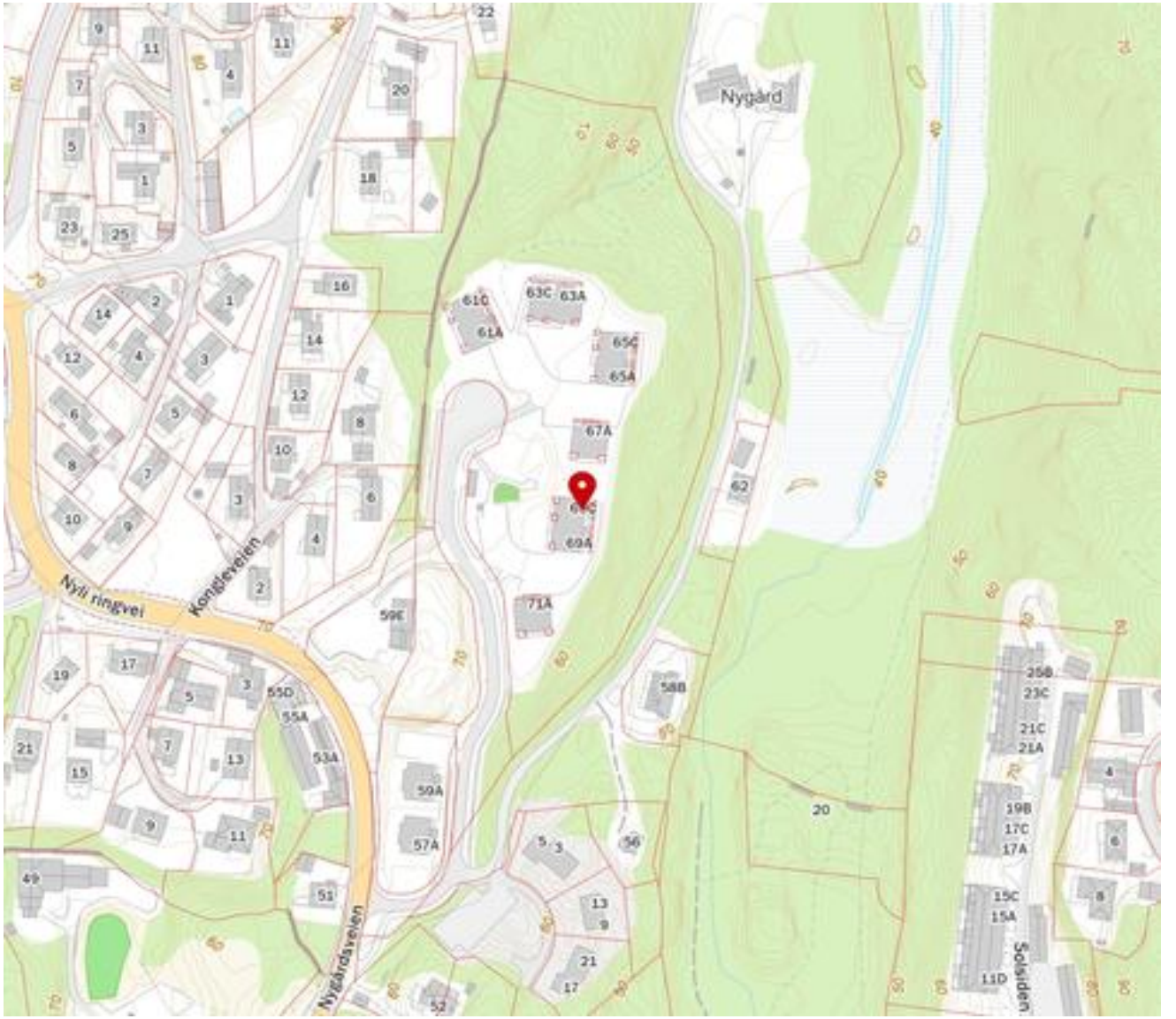
Sport

Nyli gård	10 min
Solåsen/neptunvn	15 min
Arendal Sport og Fitnessenter	7 min
MOVA Arendal Sentrum	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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
Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 507, bnr. 2330, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 18.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1924 **Referansenummer:** GS6241

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.

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
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 2009
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten.
Leiligheten fremstår generelt normalt vedlikeholdt innvendig.
Sprekk i flis ute ved inngangsdør.
Bad/vaskerom der eier har fjernet dusjnisje og satt inn dusjkabinett. Hull i vegg etter dusj dører, manglende våtsone pga. trelister på vindu og fallforhold.
Noe ulyd i ventilasjonen i boden og service anbefales på generelt grunnlag.

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

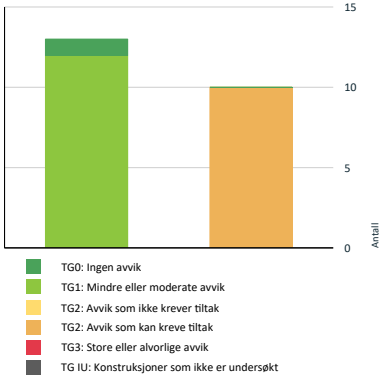
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest utstedt 2012

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 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



TG 1 Dører

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med terrassebord og fliser.

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Noe bom og sprekk i ytterste fuger, lokal utbedring anbefales.





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 1 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.
Besiktelsen viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje, opphengsskader.
Knekt flis ute ved inngangsdør, lokal utbedring kan eventuelt utføres.

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 viser ikke avvik som tilsier større konstruksjonsmessige avvik 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 "moderat til lav" 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 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.

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

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



TG 2 Innvendige dører

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

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom
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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegger.

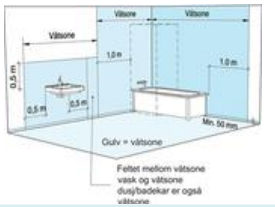
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Hull i vegger der dusjnisje vegger er demontert.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet.
Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

ikke 1:100 eller 1:50 80 cm lokalt fra sluk men fallforhold registrert.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.
Enkel funksjonstest med papir for avsug.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Anbefales anlagt komfyrvakt og vannstoppfunksjon under kjøkkenbenk.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



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

Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ulyd i ventilasjonsanlegget.
Anbefales service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et ventilasjonsanlegg krever jevnlig vedlikehold og service for å fungere tilfredsstillende.
Filterbytte, renhold av ventiler anbefales utført 1-2 ganger i året.
Kontroll av luftinntak og avkast, rengjøring av varmegjenvinner, rengjøring av kanalnett anbefales hvert 2. år
Anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av ventilasjonsentrepenør for balansering og service.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder under kjøkkenbenk.
Oppvaskmaskin må demonteres å dras ut for å komme til, dette er ikke utført.
Fungerende varmtvann og anlagt vannstoppfunksjon. Anbefales forbedret tilgang via skap.



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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er fremlagt dokumentasjon på anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Ved eventuell videre undersøkelser på det elektriske anlegget må det innhentes autorisert elektriker/el-takstmann med en utvidet el-kontroll (NEK 405 Elkontroll)



TG 0 Branntekniske forhold

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

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





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

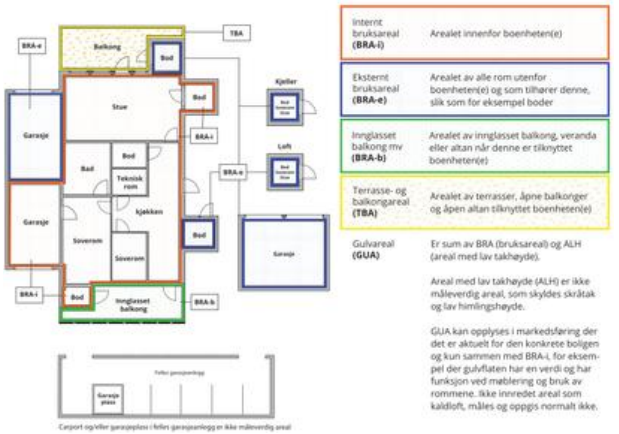
Hva er måleverdig areal?

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.



Interndt 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.

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

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.

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
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)
1. etasje	70	4		74	18
SUM	**70**	**4**			**18**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	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 gangveier etc.

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	67	3

Kommentar

Leilighet	Utvendig bod med egen inngang BRA S-rom: 4 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Oda Slåttelia Bergersen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	2330		10	12.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nygårdsveien 69 C

Hjemmelshaver
Bergersen Oda Slåttelia

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
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.

Nygårdsveien 69 C, 4844 ARENDAL
Gnr 507 - Bnr 2330
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/GS6241

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bergersen, Oda Slåttelia	9578-5998-4-2823824	2025-09-10 21:16:20

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
10. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0154/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Oda Slåttelia Bergersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0002027750
Forsikret i: If

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: Blitt satt inn en extra ventil i utebod ca 2 til 3 år siden

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

Eventuell kommentar: Satt inn vannmåler

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

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.
Ja

Beskriv: Har hatt enkelt tilfeller med maur

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: En knekt flis ute ved inngangsdøra. Bruksmerker i parketten Synlige hull i veggen på badet pga fjerning av dusjvegg, men mulig å sett inn dusjvegg igjen. Står dusjkabinett der nå. Små fuktflekker i utebod, men ingen fukt der nå.

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: 39-0154/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bergersen, Oda Slåttelia	**2025-09-10**

Identifikasjon

bankID Bergersen, Oda Slåttelia

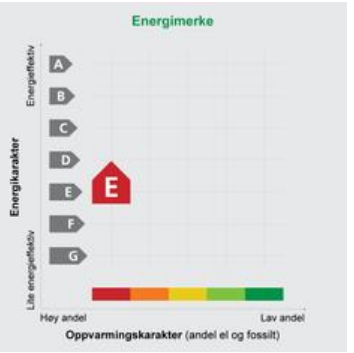
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nygårdsveien 69 C
Postnr	4844
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	507
Bnr.	2330
Seksjonsnr.	10
Festenr.	
Bygn. nr.	24825698
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1251592
Dato	20.04.2021



Innmeldt av	Sørmegleren Avd. Arendal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Arendal Boligbyggelag | Malmbyggen, Vesmegate 1 | 4836 Arendal | Telefon: 37 00 54 30 | E-post: post@arendal.bbl.no | Bankforbindelse: Nordea | Org.nr.: NO 954 368 563 MVA | Del av Norske Boligbyggelag

Dette boligselskapet har ikke ordensregler som er kjente for Arendal Boligbyggelag .

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
3600 Fellesutgifter	774 400	787 200	844 800	902 400
Inntekter felleskostnader	**774 400**	**787 200**	**844 800**	**902 400**
3604 Ekstra innbet	0	48 000	0	0
Andre driftsinntekter	**0**	**48 000**	**0**	**0**
Sum inntekter	**774 400**	**835 200**	**844 800**	**902 400**
Driftskostnader				
5300 Styrehonorar	19 000	22 000	22 000	22 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	3 000	0	0	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	3 102	3 102	3 102
Lønnskostnader	**24 679**	**25 102**	**25 102**	**25 102**
6700 Revisjon	8 875	8 250	8 900	9 320
Revisjonshonorar	**8 875**	**8 250**	**8 900**	**9 320**
7400 Årskontingent ABBL	9 600	9 600	9 600	9 600
Årskontigent boligbyggelag	**9 600**	**9 600**	**9 600**	**9 600**
6710 Forretningsførerhonorar	71 436	67 074	71 435	75 721
Forretningsførerhonorar bbl	**71 436**	**67 074**	**71 435**	**75 721**
6950 Kabel-tv	247 648	236 693	251 413	278 028
Kabel-tv	**247 648**	**236 693**	**251 413**	**278 028**
7500 Forsikringspremier	83 055	71 600	83 056	91 362
Forsikring	**83 055**	**71 600**	**83 056**	**91 362**
6760 Vaktmestertjeneste abbl	0	0	2 500	2 500
Vaktmestertjenester abbl	**0**	**0**	**2 500**	**2 500**
6601 Vedlikehold Bygg	222 072	55 791	88 000	50 000
6602 Vedlikehold Elektro	0	449 715	0	0
6604 Vedlikehold Utvendig	263 085	124 075	150 000	150 000
6608 Vedlikeholdsplan	0	0	0	50 000
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	0	0	350 000
6635 Vedlikeholdsavsetning	50 000	50 000	50 000	50 000
6650 Lovpålagt HMS	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold	**535 157**	**679 581**	**298 000**	**660 000**
6200 Elektrisk energi fellesområdene	1 679	0	0	0
6201 Strøm el bil	3 174	1 516	0	0
Elektrisk energi	**4 852**	**1 516**	**0**	**0**
6619 Andre driftskostnader	500	648	18 394	2 707
6620 Snørydding	37 006	40 875	45 000	45 000
6894 Bedring av disponible midler	0	0	25 000	0
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	0	1 000	1 000
7720 Årsmøte	700	941	1 000	1 000
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 596	3 077	5 000	5 000
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	0	0	0	5 360
Andre driftskostnader	**40 802**	**45 541**	**95 394**	**60 067**
Sum driftskostnader	**1 026 105**	**1 144 957**	**845 400**	**1 211 700**
Driftsresultat	**-251 705**	**-309 757**	**-600**	**-309 300**
Finansinntekt- og kostnad				
8050 Renteinntekter	0	7 603	600	5 000
8052 Forsinkelsesrenter	7	42	0	0
Renteinntekter	**7**	**7 645**	**600**	**5 000**
8177 Renter banklån Nordea	0	0	0	42 500
8271 Nedbetalin av gjeld	0	0	0	35 000

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter og avdrag på lån	**0**	**0**	**0**	**77 500**
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**7**	**7 645**	**600**	**-72 500**
Årsresultat	**-251 698**	**-302 112**	**0**	**-381 800**
8800 Årsresultat	0	-302 112	0	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	**0**	**-302 112**	**0**	**0**
Sum disponert	**0**	**-302 112**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Åse Bjørndal Styreleder	Liudmila Pechinkina Styremedlem	Tore Bjørn Aanonsen Styremedlem

Sameiet Blandalen

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Blandalen torsdag 21.03.2024 kl. 17:30 - Peisestua i Menighetssenteret på Nyli .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Lise Bakke Upsahl, Arendal Boligbyggelag

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Kai Andersen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
13 seksjonseiere møtte og 3 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Vedtak:
Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskuddoverføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen har lagt fram følgende:

Det har alltid vært vanskelig å finne kandidater til styreverv, spesielt til å være styreleder. Det har derfor vært vurdert om vi heller skal satse på å engasjere en ekstern styreleder.

For et sameie på vår størrelse vil kjøp av denne tjenesten komme på kr. 35 – 40.000 pluss honorar kr. 500 pr. styremøte. Denne personen overtar kun styreleders formelle og lovpålagte funksjoner. Vi må uansett ha et vanlig styre i tillegg til å ta seg av daglig drift og løpende saker.

Til sammenligning er honorarer til styret pr. i dag på totalt kr. 22.000 hvorav kr. 16.000 til styreleder.

Sammenligningen viser at det er rom for å øke styrehonorarene med sikte på å øke motivasjonen til å ta på seg styreverv.

Forslag:

Honorar til styreleder økes fra kr. 16.000 til kr. 20.000 (skattepliktig)

Honorar til styremedlemmer økes fra kr. 3.000 til kr. 5.000

Honorar til varamedlemmer økes fra kr. 0,- til kr. 500 pr. deltagelse i styremøte, normalt ca 7 styremøter pr. år.

Totalkostnad styrehonorarer økes med dette fra kr. 22.000 til kr. 40.000, ca det beløp en ekstern styreleder skal ha for lederfunksjonen alene.

Gunn H. Skarli og Anne Grethe Svensson

Vedtak:
Honorar til styreleder kr. 20.000,-

Honorar til styremedlemmer kr. 5.000,-

Honorar til varamedlemmer kr. 500 pr. deltagelse i styremøte

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens forslag: Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Sigbjørn Oseassen

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens forslag:

Tore Bjørn Aanonsen (ikke på valg)

Merethe King (2 år)

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Merethe King

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens forslag:

Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A

Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B

Vedtak:
Som styremedlemmer for to år velges:

Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A

Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteens forslag:

Gunn Skarli Hartvigsen

Anne-Grethe Svensson

Vedtak:
Til valgkomité velges:

Gunn Skarli Hartvigsen

Anne-Grethe Svensson

7. Dugnad

Dato for dugnaden 2024 er satt til 04.05

De siste årene har det vært få frammøtte til dugnadene. I 2023 kunne ikke alle de vanlige oppgavene utføres, pga for få folk.

Hva kan gjøres?

Vi vet at ikke alle har helse til å delta i dugnaden, og noen har også ytret ønske om å kunne betale i stedet for å arbeide. Dette vil f.eks kunne gjøre at vi kan leie maskiner til å feie gangveier og parkeringsplasser i stedet for å feie selv. I fjor kostet feiing 1300 pr time, så det må beregnes en kostnad på minst 5000 kr for å få dette utført utenom dugnaden.

Det er pliktig å delta på dugnad, enten ved å møte selv, sende andre (f.eks leietaker, barn eller barnebarn), eller betale en fastsatt sum.

Forslag til vedtak:

1. Deltakelse på dugnad registreres og andre får regning på kr 500 pr leilighet

2. Ingen registrering eller regning (dvs som i dag)

i møtet ble forslag nr 3 lansert:
3. Deltagelse på dugnad registreres og andre får regning på en sum som baseres på den faktiske kostnaden ved å få utført arbeidet av profesjonelle aktører.

Vedtak:
Det ble stemt og forslag nr 1 ble valgt: Deltakelse på dugnad registreres og andre får regning på kr 500 pr leilighet

Styret oppfordres også til å finne en ekstra dato for dugnad, på en hverdag.

8. Kjøp av kasser til strøsand

Ristøl maskin har problemer med å få strødd helt inn ved nr 63 og 65 og 69 pga smale veier og skarp sving rundt hjørnet av bygningene. De har heller ikke strødd helt inn ved nr 61. Dette har gitt behov for flere kasser til strøsand/grus enn den som i dag står ved nr 71

Ristøl maskin kan skaffe 100 liters kasser til kr 2199 pr stk, inkl mva. og fylle disse med sand eller grus. Hvis vi anskaffer slike kasser, er det nødvendig at noen i hvert bygg kan ta ansvar for å holde kassene snøfrie og å strø ved behov.

Vedtak:
Forslag nr 2. Ingen innkjøp av kasser nå, ble vedtatt

9. Økning av fellesutgifter - orienteringssak

Sameiet har hatt en del store utgifter de siste årene, og i tillegg kommer den harde vinteren i år med ekstra brøyting.

To eller flere av bygningene må males i løpet av 2024. ABBL er i gang med å innhente anbud på dette. Det vil trolig måtte tas opp et lån i løpet av 2024. Bedre oversikt over framtidig vedlikehold og behov for vedlikeholdsfond vil bli klarere når vedlikeholdsplanen foreligger i løpet av 2024.

Det vil være behov for å øke fellesutgiftene utover økningen på 150 kr/mnd som skjedde fra 01.01. 2024

Styret har fullmakt til å øke fellesutgiftene.

Vedtak:
Årsmøtet tar saken til etterretning

Takk for møtet

Protokoll for Sameiet Blandalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Bakke Upsahl (sign.)	22.03.2024
Sekretær	Lise Bakke Upsahl (sign.)	22.03.2024
Protokollvitne	Kai Andersen (sign.)	22.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Blandalen torsdag 20.03.2025 kl. 17:00 - Peisstua (Menighetssenteret på Nyli).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Eirik Andreassen Mo

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Eirik Andreassen Mo

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Sigbjørn Oseassen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
14 seksjonseiere møtte og 3 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.

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 vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Honorar til styreleder kr. 20.000,-

Honorar til styremedlemmer kr. 5.000,-

Honorar til varamedlemmer kr. 500 pr. deltagelse i styremøte

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Tore Bjørn Aanonsen

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Einar Andersen

Som varamedlem for ett år velges: Evy D. Belinda Johnsen

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Åse Bjørndal og Kai Andersen

7. Heving av kontingenten

Husene ble bygget for 15-17 år siden, og vi må regne med atskillig vedlikeholdsarbeid i tiden framover – reparasjon av bodene, utskifting av dører, vinduer o.l. Vi har alltid hatt for lav kontingent, og har f.eks. måttet ta opp lån til maling av husene.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret administrerer felleskostnadene videre på vanlig måte.

8. Husvask

Malingen vil holde lenger om vi vasker bort grønsken hvert år. Det vil lønne seg i lengden.

Vedtak:
Styret tar sak om husvask til etterretning, og vurderer videre behovet for husvask.

9. Reparasjon av lekkasjer i bodene

I 2018 fikk vi lekkasje i mange av bodene, fra litt til ganske mye.

Lekkasjene skyldes konstruksjonsfeil fra Agderbyggs side, men skjedde for sent til å gjøre byggefirmaet ansvarlig.

Forsikringsselskapet betalte seg ut med en sum som har gått inn i budsjettet.

Vi har brukt eksternt firma til å vurdere skadene, vi har brukt advokat, vi har hatt møte med ABBL, det er forsøkt tetting med silikon osv.

Reparasjon har vært gjennomført i nr. 71, noe som viste seg å bli svært dyrt. Men etter 7-8 år er det på tide at noe skjer.

Vedtak:
Styrets innstilling om å følge den skisserte planen ble vedtatt.

10. Vedtektsfeste faste parkeringsplasser

Styret har i 2022 alt bestemt faste parkeringsplasser, som styret har rett til ihht. vedtekter. Vi bør vedtektsfeste faste parkeringsplasser - Da kan ABBL føre det opp i Portalen.

Forslagt til ny tekst i vedtektene er:

"§4 Parkering

§4-1Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser + gjesteparkering på fellesareal. Se vedlagt kart.

§4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene."

Vedtak:
Vedtatt med kvalifisert flertall.

11. Rensing av bekk

Bak leilighet 61C inn mot skogen der er en igjengrodd bekk. Denne trengs å ryddes ved og graves opp, slik at vannet renner inne ved fjellet og ikke ut på plenen.

Vedtak:
Det ble vedtatt at styret ser nærmere på problemstillingen, og at arbeidet eventuelt utføres på dugnad.

Protokoll for Sameiet Blandalen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Andreassen Mo (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Eirik Andreassen Mo (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Sigbjørn Oseassen (sign.)	31.03.2025

Sameiet Blandalen

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:30
Sted: Peisestua i Menighetssenteret på Nyli

Hilsen styret i
Sameiet Blandalen.

Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Blandalen.

Tidspunkt: Torsdag 21.03.2024 kl. 17:30
Sted: Peisestua i Menighetssenteret på Nyli

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

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Blandalen

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Blandalen torsdag 21.03.2024

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 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Valgkomiteen har lagt fram følgende:

Det har alltid vært vanskelig å finne kandidater til styreverv, spesielt til å være styreleder. Det har derfor vært vurdert om vi heller skal satse på å engasjere en ekstern styreleder.

For et sameie på vår størrelse vil kjøp av denne tjenesten komme på kr. 35 – 40.000 pluss honorar kr. 500 pr. styremøte. Denne personen overtar kun styreleders formelle og lovpålagte funksjoner. Vi må uansett ha et vanlig styre i tillegg til å ta seg av daglig drift og løpende saker.

Til sammenligning er honorarer til styret pr. i dag på totalt kr. 22.000 hvorav kr. 16.000 til styreleder.

Sammenligningen viser at det er rom for å øke styrehonorarene med sikte på å øke motivasjonen til å ta på seg styreverv.

Forslag:

Honorar til styreleder økes fra kr. 16.000 til kr. 20.000 (skattepliktig)

Honorar til styremedlemmer økes fra kr. 3.000 til kr. 5.000

Honorar til varamedlemmer økes fra kr. 0,- til kr. 500 pr. deltagelse i styremøte, normalt ca 7 styremøter pr. år.

Totalkostnad styrehonorarer økes med dette fra kr. 22.000 til kr. 40.000, ca det beløp en ekstern styreleder skal ha for lederfunksjonen alene.

Gunn H. Skarli og Anne Grethe Svensson

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 20 000 pr år
Styremedlemmer honoreres med kr: 5000 pr år

Varamedlemmen honoreres med kr 500 pr styremøte de deltar i.

Styrets innstilling: Valgkomiteens forslag

6. Valg til styret

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

Styreleder: Åse Bjørndal
Styremedlem: Liudmila Pechinkina
Styremedlem: Tore Bjørn Aanonsen
Varamedlem: Merete Elisabeth King
Varamedlem: Sigbjørn Oseassen

Styreleder, ett styremedlem og varamedlemmene er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Valgkomiteens forslag: Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C

Forslag til vedtak: Sigbjørn Oseassen velges som styreleder (2 år)

Styrets innstilling: Sigbjørn Oseassen velges som styreleder (2 år)

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Valgkomiteens forslag:

Tore Bjørn Aanonsen (ikke på valg)

Merethe King (2 år)

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Merethe King, Nygårdsveien 61 A

Styrets innstilling: Som styremedlem for to år foreslås: Merethe King, Nygårdsveien 61 A

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Valgkomiteens forslag:

Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A

Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Liudmila Pechinkina

Som varamedlem for ett år foreslås: Åse Bjørndal

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Valgkomiteens forslag:

Gunn Skarli Hartvigsen

Anne-Grethe Svensson

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås:

Gunn Hartvigsen Skarli

Anne-Grethe Svensson

7. Dugnad

Dato for dugnaden 2024 er satt til 04.05

De siste årene har det vært få frammøtte til dugnadene. I 2023 kunne ikke alle de vanlige oppgavene utføres, pga for få folk.

Hva kan gjøres?

Vi vet at ikke alle har helse til å delta i dugnaden, og noen har også ytret ønske om å kunne betale i stedet for å arbeide. Dette vil f.eks kunne gjøre at vi kan leie maskiner til å feie gangveier og parkeringsplasser i stedet for å feie selv. I fjor kostet feiing 1300 pr time, så det må beregnes en kostnad på minst 5000 kr for å få dette utført utenom dugnaden.

Det er pliktig å delta på dugnad, enten ved å møte selv, sende andre (f.eks leietaker, barn eller barnebarn), eller betale en fastsatt sum.

Forslag til vedtak: 1. Deltakelse på dugnad registreres og andre får regning på kr 500 pr leilighet

2. Ingen registrering eller regning (dvs som i dag)

Styrets innstilling: Styret innstiller på alternativ 1

8. Kjøp av kasser til strøsand

Ristøl maskin har problemer med å få strødd helt inn ved nr 63 og 65 og 69 pga smale veier og skarp sving rundt hjørnet av bygningene. De har heller ikke strødd helt inn ved nr 61. Dette har gitt behov for flere kasser til strøsand/grus enn den som i dag står ved nr 71

Ristøl maskin kan skaffe 100 liters kasser til kr 2199 pr stk, inkl mva. og fylle disse med sand eller grus. Hvis vi anskaffer slike kasser, er det nødvendig at noen i hvert bygg kan ta ansvar for å holde kassene snøfrie og å strø ved behov.

Forslag til vedtak: 1. Vi kjøper inn 4 kasser til plassering ved nr 61, 63, 65 og 69 (67 og 71 dekkes av ordinær strøing)

2. Ingen innkjøp av kasser nå

Styrets innstilling: Styret innstiller på alternativ 1

9. Økning av fellesutgifter - orienteringssak

Sameiet har hatt en del store utgifter de siste årene, og i tillegg kommer den harde vinteren i år med ekstra brøyting.

To eller flere av bygningene må males i løpet av 2024. ABBL er i gang med å innhente anbud på dette. Det vil trolig måtte tas opp et lån i løpet av 2024. Bedre oversikt over framtidig vedlikehold og behov for vedlikeholdsfond vil bli klarere når vedlikeholdsplanen foreligger i løpet av 2024.

Det vil være behov for å øke fellesutgiftene utover økningen på 150 kr/mnd som skjedde fra 01.01. 2024

Styret har fullmakt til å øke fellesutgiftene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar saken til etterretning

Årsmelding for Sameiet Blandalen for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B
Styremedlem, Liudmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A
Styremedlem, Tore Bjørn Aanonsen, Nygårdsveien 61 F
Varamedlem, Merete Elisabeth King, Nygårdsveien 61A
Varamedlem, Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr -302 112,- i 2022 til kr 23 011,- i 2023.
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 238 273,- som fremgår av årsregnskapet (av disse er 143 536,- avsatt til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Blandalen

Styrets arbeid i perioden:

- Styret har gjennomgått internkontroll

- Svalgang og boder på bygning 71 er reparert.

- Kontrakt med ABBL for lage en grundig 10-årsvedlikeholdsplan er underskrevet

- Nye meldinger om lekkasjer i uteboder, feil ved låser og dører.

- Uteområdene er oppgradert med ny plen og ny beplatning

- Vannmålere

- Dugnad 2023

- Kontakt med brøytefirma og med ekstra snømåker til hjelp i krisevinteren

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		844 800	787 200	844 800
Andre innbetalinger		0	48 000	0
Sum inntekter		**844 800**	**835 200**	**844 800**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	24 679	25 102	25 102
Revisjonshonorar	2	8 875	8 250	8 900
Årskontigent boligbyggelag		9 600	9 600	9 600
Forretningsførerhonorar bbl		71 436	67 074	71 435
Tv og internett utgifter		247 648	236 693	251 413
Forsikring		83 055	71 600	83 056
Vaktmestertjenester abbl		0	0	2 500
Vedlikehold	3	343 242	679 581	298 000
Refusjon strøm		-1 517	1 516	0
Andre driftskostnader	4	41 391	45 541	95 394
Sum driftskostnader		**828 410**	**1 144 957**	**845 400**
Driftsresultat		**16 390**	**-309 757**	**-600**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		6 621	7 645	600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-6 621**	**-7 645**	**-600**
Årsresultat		**23 011**	**-302 112**	**0**
Overført opptjent egenkapital		23 011	-302 112	0
Sum disponert		**23 011**	**-302 112**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 410	5 006
Andre fordringer		163 899	146 383
Innestående på driftskonto		175 494	543 498
Sum omløpsmidler		**345 803**	**694 887**
SUM EIENDELER		**345 803**	**694 887**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	94 737	71 726
Sum egenkapital		**94 737**	**71 726**
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		143 536	300 000
Sum forpliktelser		**143 536**	**300 000**
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 500
Leverandørgjeld		105 314	320 145
Annen kortsiktig gjeld		2 217	1 516
Sum kortsiktig gjeld		**107 530**	**323 161**
Sum gjeld		**251 066**	**623 161**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**345 803**	**694 887**

Sameiet Blandalen

Arendal, 20.02.24

Åse Bjørndal	Liudmila Pechinkina	Tore Bjørn Aanonsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	19 000	22 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	3 102
Sum	**24 679**	**25 102**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	8 875	8 250
Sum	**8 875**	**8 250**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	231 277	55 791
6602 Vedlikehold Elektro	0	449 715
6604 Vedlikehold Utvendig	263 085	124 075
6611 Per. vedlikehold Bygg	5 344	0
6635 Vedlikeholdsavsetning	-156 464	50 000
Sum	**343 242**	**679 581**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12.23 satt av kr 143 536,- til fremtidig vedlikehold. Det ble i 2023 satt av 50 000,- til vedlikehold og tatt 206 464,- av fondet til vedlikehold av tak.

Noter Sameiet Blandalen

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6619 Andre driftskostnader	500	648
6620 Snørydding	37 006	40 875
7720 Årsmøte	700	941
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 186	3 077
Sum	**41 391**	**45 541**

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	71 726	373 838
Årets resultat	23 011	-302 112
Sum egenkapital 31.12	**94 737**	**71 726**

146 Sameiet Blandalen

Resultat og balanse med noter for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Blandalen

Styreleder	Åse Bjørndal (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Tore Bjørn Aanonsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Liudmila Pechinkina (sign.)	22.02.2024

Til årsmøtet i Sameiet Blandalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blandalen 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

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

Securely signed with Brevio

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, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-02-26 13:58

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.

Standard 2024 - 146 Sameiet Blandalen

Budsjetterte kostnader	Budsjetterte inntekter	Budsjettert underskudd
1 254 200,00	**907 400,00**	**-346 800,00**

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Fellesutgifter	902 400,00	Øke 1.1.24 kr 150-
Ekstra innbet	0,00	
Renteinntekter	5 000,00	
Sum inntekter	**907 400,00**	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Fri telefon	0,00	
Styrehonorar	22 000,00	
Arbeidsgiveravgift	3 102,00	
Vedlikehold Bygg	50 000,00	Generelt vedlikehold
Vedlikehold Utvendig	150 000,00	
Vedlikeholdsplan	50 000,00	Estimat
Per. vedlikehold Bygg	350 000,00	Maling utvendig, grovt estimat
Andre driftskostnader	2 707,00	
Snørydding	45 000,00	
Vedlikeholdsavsetning	50 000,00	
Lovpålagt HMS	10 000,00	
Revisjon	9 320,00	5%
Forretningsførerhonorar	75 721,00	5% +
Vaktmestertjeneste abbl	2 500,00	
Kontorrekvisita	0,00	
Kopipapir	0,00	
Portal	0,00	
Bedring av disponible midler	0,00	
Kabel-tv	278 028,00	Øke kr 49,- 1.3.24
Årskontingent ABBL	9 600,00	
Forsikringspremier	91 362,00	10%
Kostnader vedr. styrearbeid	1 000,00	
Årsmøte	1 000,00	
Bank- og kortgebyr, betalingsg	5 000,00	
Termingebyr langsiktig gjeld	5 360,00	
Renter banklån Nordea	42 500,00	8,5%
Sum kostnader	**1 254 200,00**	

Standard 2024 - 146 Sameiet Blandalen for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Blandalen

Styreleder	Åse Bjørndal (sign.)	31.10.2023
Styremedlem	Liudmila Pechinkina (sign.)	05.11.2023

Sameiet Blandalen

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 17:00
Sted: Peisstua (Menighetssenteret på Nyli)

Hilsen styret i
Sameiet Blandalen.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Blandalen torsdag 20.03.2025

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 vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Honorar til styreleder kr. 20.000,-

Honorar til styremedlemmer kr. 5.000,-

Honorar til varamedlemmer kr. 500 pr. deltagelse i styremøte

Styrets innstilling: Honorar til styreleder kr. 20.000,-

Honorar til styremedlemmer kr. 5.000,-

Honorar til varamedlemmer kr. 500 pr. deltagelse i styremøte

6. Valg til styret

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

Styreleder, Sigbjørn Oseassen
Styremedlem, Tore Bjørn Aanonsen
Styremedlem, Merete Elisabeth King
Varamedlem, Ludmila Pechinkina
Varamedlem, Åse Bjørndal

Tore Bjørn Aanonsen, Ludmila Pechinkina og Åse Bjørndal er på valg.

6.1 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Tore Bjørn Aanonsen, 61 F

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Einar Andersen, 63 F

Som varamedlem for ett år foreslås: Evy D. Belinda Johnsen, 71 A

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Til valgkomité foreslås: Åse Bjørndal, 61 B og Kai Andersen, 71 D

7. Heving av kontingenten

Husene ble bygget for 15-17 år siden, og vi må regne med atskillig vedlikeholdsarbeid i tiden framover – reparasjon av bodene, utskifting av dører, vinduer o.l. Vi har alltid hatt for lav kontingent, og har f.eks. måttet ta opp lån til maling av husene.

Forslag til vedtak: Kontingenten heves til summen av sameiets faste utgifter i budsjettet, og suppleres med et beløp som årsmøtet bestemmer til forventede vedlikeholdsutgifter.

Styrets innstilling: Styret økte nylig felleskostnadene til 3 000 kr per måned. Vi er i en komfortabel økonomisk posisjon og har mulighet til å sette av midler til vedlikehold.

Styret foreslår derfor å ikke øke beløpet ytterligere.

8. Husvask

Malingen vil holde lenger om vi vasker bort grønsken hvert år. Det vil lønne seg i lengden.

Forslag til vedtak: 1) Styret innhenter anbud og sørger for årlig husvask i løpet av sommeren.

2) Eierne sørger for årlig husvask i løpet av sommeren.

Styrets innstilling: Vasking av fellesarealer inngår i dugnaden, og det er frivillig å delta. Styret mener derfor at ingen skal pålegges denne oppgaven.

Styret foreslår å ikke innføre pålegg om vasking.

9. Reparasjon av lekkasjer i bodene

I 2018 fikk vi lekkasje i mange av bodene, fra litt til ganske mye.

Lekkasjene skyldes konstruksjonsfeil fra Agderbyggs side, men skjedde for sent til å gjøre byggefirmaet ansvarlig.

Forsikringsselskapet betalte seg ut med en sum som har gått inn i budsjettet.

Vi har brukt eksternt firma til å vurdere skadene, vi har brukt advokat, vi har hatt møte med ABBL, det er forsøkt tetting med silikon osv.

Reparasjon har vært gjennomført i nr. 71, noe som viste seg å bli svært dyrt. Men etter 7-8 år er det på tide at noe skjer.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Styret innhenter anbud og legger en plan for reparasjon av bodlekkasjene med oppstart så snart som mulig. Bodene

med størst skade prioriteres.

Styrets innstilling: Styret planlegger å gjennomføre samme utbedring som ble utført på nr. 71. Planen er å engasjere ABBL for å innhente anbud og iverksette arbeidet så snart som mulig.

Styret foreslår at denne planen følges.

10. Vedtektsfeste faste parkeringsplasser

Styret har i 2022 alt bestemt faste parkeringsplasser, som styret har rett til ihht. vedtekter. Vi bør vedtektsfeste faste parkeringsplasser - Da kan ABBL føre det opp i Portalen.

Forslagt til ny tekst i vedtektene er:

"§4 Parkering

§4-1Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser + gjesteparkering på fellesareal. Se vedlagt kart.

§4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene."

Forslag til vedtak: Vedtektsendring og fordeling av parkeringsplasser i.h.t vedlagt kart vedtas.

Vedtektsendringen krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Gjeldene styrevedtak fra 2022 vedtektsfestes.

11. Rensing av bekk

Bak leilighet 61C inn mot skogen der er en igjengrodd bekk. Denne trengs å ryddes ved og graves opp, slik at vannet renner inne ved fjellet og ikke ut på plenen.

Forslag til vedtak: 1) Dette utføres på dugnad

2) Leie inn eksterne aktører for å utføre arbeidet

Styrets innstilling: 1) Dette utføres på dugnad

Årsmelding for Sameiet Blandalen for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Sigbjørn Oseassen, Nygårdsveien 63 C
Styremedlem, Tore Bjørn Aanonsen, Nygårdsveien 61 F
Styremedlem, Merete Elisabeth King, Nygårdsveien 61A
Varamedlem, Ludmila Pechinkina, Nygårdsveien 69 A
Varamedlem, Åse Bjørndal, Nygårdsveien 61 B

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 23 011,- i 2023 til kr -624 539,- i 2024.

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 348 434,- som fremgår av årsregnskapet (av disse er 48 000,- avsatt til fremtidig vedlikehold).

Styret i Sameiet Blandalen

Styrets arbeid i perioden:

Vedlikehold og utbedringer
I løpet av året ble tre av husene (61, 63 og 67) malt og vasket. Under arbeidet ble det avdekket råteskader, noe som gjorde det nødvendig å bytte ut flere vinduer samt enkelte bord. For å finansiere dette arbeidet måtte sameiet ta opp et lån, noe som førte til en økning i fellesutgiftene.

Internettoppgradering
Telenor faset ut 100 Mbps-linjen og erstattet den med en 150 Mbps-linje. Samtidig økte kostnaden med 75 kr per abonnent. Vi fikk tilbud om å binde oss for to år, noe som reduserte økningen til 35 kr per abonnent. Dette gir sameiet en årlig besparelse på omtrent 15 000 kr.

Utsatte utbedringer
Styret har dessverre ikke fått utført den planlagte utbedringen av vanndreneringsskader på svalgangene i andre etasje, hvor boder og bord blir utsatt. Vedlikehold av dører er også utsatt. Styret forventer at planen for utbedring blir fastsatt på våren og gjennomført i løpet av neste regnskapsår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		1 027 200	844 800	902 400
Sum inntekter		**1 027 200**	**844 800**	**902 400**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	37 820	24 679	25 102
Revisjonshonorar	2	9 375	8 875	9 320
Årskontigent boligbyggelag		12 160	9 600	9 600
Forretningsførerhonorar bbl		75 720	71 436	75 721
Tv og internett utgifter		263 472	247 648	278 028
Forsikring		88 598	83 055	91 362
Vaktmestertjenester abbl		0	0	2 500
Vedlikehold	3	1 045 478	343 242	660 000
Strøm elbil		5 091	-1 517	0
Andre driftskostnader	4	89 801	41 391	60 067
Sum driftskostnader		**1 627 515**	**828 410**	**1 211 700**
Driftsresultat		**-600 315**	**16 390**	**-309 300**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		8 986	6 621	5 000
Rentekostnad		33 209	0	42 500
Avdrag		0	0	35 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**24 223**	**-6 621**	**72 500**
Årsresultat		**-624 539**	**23 011**	**-381 800**
Overført opptjent egenkapital		-624 539	23 011	0
Sum disponert		**-624 539**	**23 011**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 018	6 410
Andre fordringer		172 552	163 899
Innestående på driftskonto		275 798	175 494
Sum omløpsmidler		**454 368**	**345 803**
SUM EIENDELER		**454 368**	**345 803**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	-529 802	94 737
Sum egenkapital		**-529 802**	**94 737**
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		48 000	143 536
Sum forpliktelser		**48 000**	**143 536**
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		830 235	0
Sum langsiktig gjeld		**830 235**	**0**
Forskuddsbetalt felleskostnader		350	0
Leverandørgjeld		97 596	105 314
Annen kortsiktig gjeld		7 988	2 217
Sum kortsiktig gjeld		**105 934**	**107 530**
Sum gjeld		**984 169**	**251 066**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**454 368**	**345 803**

Sameiet Blandalen

Arendal, 18.02.25

Sigbjørn Oseassen	Merete Elisabeth King	Tore Bjørn Aanonsen
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 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	20 000	19 000
5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar	15 000	3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 679
Sum	**37 820**	**24 679**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	9 375	8 875
Sum	**9 375**	**8 875**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	11 014	231 277
6604 Vedlikehold Utvendig	151 538	263 085
6608 Vedlikeholdsplan	59 900	0
6611 Maling og vinduer	765 027	5 344
6635 Vedlikeholdsavsetning	48 000	-156 464
Sum	**1 045 478**	**343 242**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er pr 31.12.24 satt av kr 48 000, - til fremtidig vedlikehold. Det ble i 2024 satt av 48 000, - til vedlikehold og tatt 143 536, - av fondet til vedlikehold av vindu/maling.

Noter Sameiet Blandalen

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6619 Andre driftskostnader	0	500
6620 Snørydding	84 413	37 006
7720 Årsmøte	700	700
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 099	3 186
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	1 590	0
Sum	**89 801**	**41 391**

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	94 737	71 726
Årets resultat	-624 539	23 011
Sum egenkapital 31.12	**-529 802**	**94 737**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egnekapital. Det skyldes maling av bygningene, det er tatt opp lån i forbindelse med malingen. Sameierne dekker de løpende forpliktelsene i sameiet.

146 Sameiet Blandalen

Resultat og balanse med noter for Sameiet Blandalen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Blandalen

Styreleder	Sigbjørn Oseassen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Merete Elisabeth King (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Tore Bjørn Aanonsen (sign.)	19.02.2025

Til årsmøtet i Sameiet Blandalen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Blandalen 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, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-02-25 17:28

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	1 027 200	844 800	902 400	1 152 000
Inntekter a-konto/avregning	0	0	0	3 975
Andre driftsinntekter	0	0	0	5 000
Sum inntekter	**1 027 200**	**844 800**	**902 400**	**1 160 975**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	37 820	24 679	25 102	39 935
Revisjonshonorar	9 375	8 875	9 320	9 844
Årskontigent boligbyggelag	12 160	9 600	9 600	12 160
Forretningsførerhonorar bbl	75 720	71 436	75 721	79 513
Kabel-tv	263 472	247 648	278 028	276 675
Forsikring	88 598	83 055	91 362	102 413
Vaktmestertjenester abbl	0	0	2 500	0
Vedlikehold	1 045 478	343 242	660 000	1 267 500
Elektrisk energi	5 091	-1 517	0	25 000
Andre driftskostnader	89 801	41 391	60 067	52 104
Sum driftskostnader	**1 627 515**	**828 410**	**1 211 700**	**1 865 144**
Driftsresultat	**-600 315**	**16 390**	**-309 300**	**-704 169**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	8 986	6 621	5 000	5 000
Renter og avdrag på lån	33 209	0	77 500	159 831
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**-24 223**	**6 621**	**-72 500**	**-154 831**
Årsresultat	**-624 539**	**23 011**	**-381 800**	**-859 000**
Overført til/fra opptjent egenkapital	-624 539	23 011	0	0
Sum disponert	**-624 539**	**23 011**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Sigbjørn Oseassen	Merete Elisabeth King	Tore Bjørn Aanonsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDTEKTER
for
SAMEIET BLANDALEN

(org.nr.995331349)

Fastsatt i konstituerende sameiermøte den 20.09.2009.
Sist endret på årsmøte 09.03.2022.

§1
Navn/formål

Sameiets navn er Sameiet Blandalen og har forretningsadresse i Arendal kommune.

Sameiets formål er ivaretakelse av alle fellesfunksjoner for de seksjoner som til enhver tid er dannet i eiendommen gnr.507 bnr.2330, Arendal kommune.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§2
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter. Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Biloppstillingsplass som er knyttet til den enkelte boligseksjon kan ikke selges ut av sameiet, bortsett fra sammen med den leilighet den tilhører.

Sameiets styre har rett til å tildele faste parkeringsplasser. Videre står sameierne fritt til å leie ut sin biloppstillingsplass.

§3
Fysisk råderett og husorden

Seksjonen med evt. tilliggende arealer (tilleggsdeler) og fellesarealer må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner i sameiet. Det kan med alminnelig flertall i sameiermøte vedtas husordensregler eller regler for bruk av fellesarealer.

Forslag til vedtekstendring

§4

Parkering

§4-1

Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser + gjesteparkering på fellesareal. Se vedlagt kart

§4-2

Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

§5

Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten/seksjonen med innvendige flater samt balkong/ terrasser, levegger og for øvrig andre evt. tilleggsarealer påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt på stamledningsnettet er sameiets ansvar. Elektrisk anlegg frem til sikringsskap i den enkelte seksjon er styrets ansvar.

5-1 Sameiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

3. Sameieren skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra til styret.

4. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

5. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig tilstand så langt plikten ikke ligger på sameieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
6. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like.
7. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

8. Sameier skal gi tilgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

§6

Mislighold

1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på ordensregler.
2. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin forpliktelse ovenfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.
3. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksretten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§7

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

§8

Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter (forsikring, kommunale gebyrer og avgifter, brøyting, m.m) skal fordeles på de enkelte seksjoner jfr. Sameiebrøken 1/32.

Sameierne, evt. forretningsføreren, utarbeider budsjettet som evt. danner grunnlag for innbetaling av fellesutgiftene.

Dersom sameier driver en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan det vedtas at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

§9

Regnskap

Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§10

Styret

Vervene som styreleder samt to styremedlemmer oppnevnes over valg på årsmøtet av fullmektiger. Styret kan suppleres med inntil to vara medlemmer.

Det er ikke noe krav om at styremedlem er seksjonseier eller bosatt i sameiet.

Styremøte avholdes etter behov og styreleder innkaller til disse. Styreleder leder møtene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret har ansvar for å ansette og evt. avskjedige forretningsfører og/eller andre funksjonærer for sameiet.

§11
Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ. Deltakerne i årsmøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinære årsmøter avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som sameier ønsker behandlet på møtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest utgangen av januar. For at forslaget skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet.

§12
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når minst halvparten av sameierne finner det nødvendig. Styreleder innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3-tre og høyst 20-tyve dagers varsel. Innkallingen skal for øvrig inneha den form som ved innkalling til ordinært årsmøte.

§13
Om årsmøte

I årsmøtet har hver sameier stemmerett iht. den sameiebrøk man eier i sameiet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1: Behandle styrets årsberetning
2: Behandle og evt. godkjennesameiets regnskap.
3: Fastsette budsjett for kommende år.
4: Valg av revisor når denne fratrer.
5: Behandle forslag.
6: Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§14
Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

1: Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2: Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
3: Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4: Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§15
Forholdet til eierseksjonsloven

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65, så langt den ikke uttykkelig og lovlig er fraveket i nærværende vedtekter.

Parkeringsplasser

Styret vedtok 13. juni 2022 i sammenheng med installasjon av ladeanlegget for el-bil å tildele faste parkeringsplasser til sameiere.

Parkeringsplassene er ikke fysisk oppmerket.

Parkeringsplass	Enhet	Parkeringsplass	Enhet	Parkeringsplass	Enhet
1	61 F	12	63 A	23	69 A
2	61 C	13	65 B	24	69 B
3	61 E	14	65 F	25	69 C
4	61 B	15	65 C	26	69 D
5	61 A	16	65 A	27	69 E
6	61 D	17	65 D	28	69 F
7	63 C	18	65 E	29	71 A
8	63 B	19	67 D	30	71 B
9	63 D	20	67 C	31	71 C
10	63 E	21	67 B	32	71 D
11	63 F	22	67 A		



VEDTEKTER
for
SAMEIET BLANDALEN
(org.nr.995331349)

Fastsatt i konstituerende sameiermøte den 20.09.2009.
Sist endret på årsmøte 20.03.2025.

§1
Navn/formål

Sameiets navn er Sameiet Blandalen og har forretningsadresse i Arendal kommune.

Sameiets formål er ivaretakelse av alle fellesfunksjoner for de seksjoner som til enhver tid er dannet i eiendommen gnr.507 bnr.2330, Arendal kommune.

Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§2
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut seksjonen.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier seg til å melde skriftlig til sameiets styre, og sameiets forretningsfører (ABBL) med opplysninger om hvem som er ny eier eller leietaker.

Ved salg eller utleie plikter den enkelte sameier å gjøre ny eier eller leietaker kjent med disse vedtekter. Styreleder ønsker ny eier/leietaker velkommen, og utleverer sameiets velkomstbrosjyre som inneholder diverse informasjon/husordensregler.

Biloppstillingsplass som er knyttet til den enkelte boligseksjon kan ikke selges ut av sameiet, bortsett fra sammen med den leilighet den tilhører.

Sameiets styre har rett til å tildele faste parkeringsplasser. Videre står sameierne fritt til å leie ut sin biloppstillingsplass.

§3
Fysisk råderett og husorden

Seksjonen med evt. tilliggende arealer (tilleggsdeler) og fellesarealer må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner i sameiet. Det kan med alminnelig flertall i sameiermøte vedtas husordensregler eller regler for bruk av fellesarealer.

§4
Parkering

§4-1
Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 32 parkeringsplasser + gjesteparkering på fellesareal. Se vedlagt kart

§4-2
Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

§5
Vedlikehold

Vedlikehold av bruksenheten/seksjonen med innvendige flater samt balkong/ terrasser, levegger og for øvrig andre evt. tilleggsarealer påhviler den enkelte sameier.

Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

Vann og avløpsledninger frem til forgreningspunkt på stamledningsnettet er sameiets ansvar. Elektrisk anlegg frem til sikringsskap i den enkelte seksjon er styrets ansvar.

5-1 Sameiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

3. Sameieren skal også holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra til styret.

4. Oppdager sameier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til styret.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

5. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig tilstand så langt plikten ikke ligger på sameieren. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
6. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like.
7. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak

av varmekabler.

8. Sameier skal gi tilgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameier eller annen bruker av boligen.

§6
Mislighold

1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og brudd på ordensregler.
2. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sin forpliktelse ovenfor sameiet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.
3. Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksretten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§7
Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige beboerne i sameiet.

§8
Fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter (forsikring, kommunale gebyrer og avgifter, brøyting, m.m) skal fordeles på de enkelte seksjoner jfr. Sameiebrøken 1/32.

Sameierne, evt. forretningsføreren, utarbeider budsjettet som evt. danner grunnlag for innbetaling av fellesutgiftene.

Dersom sameier driver en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan det vedtas at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameiebrøken tilsier.

§9
Regnskap

Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§10
Styret

Vervene som styreleder samt to styremedlemmer oppnevnes over valg på årsmøtet av fullmektiger. Styret kan suppleres med inntil to vara medlemmer.

Det er ikke noe krav om at styremedlem er seksjonseier eller bosatt i sameiet.

Styremøte avholdes etter behov og styreleder innkaller til disse. Styreleder leder møtene. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styret har ansvar for å ansette og evt. avskjedige forretningsfører og/eller andre funksjonærer for sameiet.

§11
Årsmøte

Årsmøte er sameiets øverste organ. Deltakerne i årsmøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinære årsmøter avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til møtet med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Saker som sameier ønsker behandlet på møtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest utgangen av januar. For at forslaget skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet.

§12
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når minst halvparten av sameierne finner det nødvendig. Styreleder innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3-tre og høyst 20-tyve dagers varsel. Innkallingen skal for øvrig inneha den form som ved innkalling til ordinært årsmøte.

§13
Om årsmøte

I årsmøtet har hver sameier stemmerett iht. den sameiebrøk man eier i sameiet.

Det ordinære årsmøtet skal:

1: Behandle styrets årsberetning
2: Behandle og evt. godkjennesameiets regnskap.
3: Fastsette budsjett for kommende år.
4: Valg av revisor når denne fratrer.
5: Behandle forslag.
6: Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§14
Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

1: Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2: Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
3: Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4: Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§15

Forholdet til eierseksjonsloven

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65, så langt den ikke uttykkelig og lovlig er fraveket i nærværende vedtekter.

Parkeringsplasser

Styret vedtok 13. juni 2022 i sammenheng med installasjon av ladeanlegget for el-bil å tildele faste parkeringsplasser til sameiere.

Parkeringsplassene er ikke fysisk oppmerket.

Parkeringsplass	Enhet	Parkeringsplass	Enhet	Parkeringsplass	Enhet
1	61 F	12	63 A	23	69 A
2	61 C	13	65 B	24	69 B
3	61 E	14	65 F	25	69 C
4	61 B	15	65 C	26	69 D
5	61 A	16	65 A	27	69 E
6	61 D	17	65 D	28	69 F
7	63 C	18	65 E	29	71 A
8	63 B	19	67 D	30	71 B
9	63 D	20	67 C	31	71 C
10	63 E	21	67 B	32	71 D
11	63 F	22	67 A		


63
61
65
67


69
71

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 11.09.25 Side 1 av 2

Sameiet Blandalen
Nygårdsveien 69 C
4844 ARENDAL

Vår ref.: 146/10
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Oda Slåttelia Bergersen

Fødselsdato eier: 30.07.1993

Organisasjonsnr: 995 331 349
Seksjonsnr: 10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 000**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 182
	Rentekostnader andel fellesgjeld	279
	Avdrag andel fellesgjeld	539

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.11.2025** **Tot. utg. i kr.:** **3 500**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 682
	Rentekostnader andel fellesgjeld	279
	Avdrag andel fellesgjeld	539

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	53 241	Gjeld siste årsoppg.:	25 944
Klient ajourf. lån:	1 703 726	Klient gj. s. årsoppg.:	830 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308129635, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2025: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 11.09.2025: 1 703 726
Andel av saldo: 53 241
Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2032)
Flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 568,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sigbjørn Oseassen
Adresse:	Nygårdsveien 63 C
Postnr/-sted:	4844 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 40527024
E-post:	blandalen@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.09.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	25 944	Andre inntekter:	281
Annen formue:	11 066	Utgifter:	1 038		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2009
Gårds/bruksnr:	507/2330 - seksjon:10
Bygningstype:	Vertikaldelt Firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 11.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Blandalen
Nygårdsveien 69 C
4844 ARENDAL

Vår ref.: 146/10
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Oda Slåttelia Bergersen

Fødselsdato eier: 30.07.1993

Organisasjonsnr: 995 331 349

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002027750

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	16.12.2009			SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter		

Fasiliteter:

Har Arendal Vedlikehold

Tv/internett-T-We-Telenor

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.:	507	Bnr.:	2330	Fnr.:		Snr.:	10
Adresse:	Nygårdsveien 69 C, 4844 Arendal					Dato:	09.09.25 HT

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. 11 356,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 496,-

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

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

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

Dato: 17.08.2023

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: YCFH9330 Saksnummer: 20233222

Foretak

Flow Bredesen vvs As
Org.nr: 917921202
Stremsbusletta 4
4847 ARENDAL

Kontakt
Odd Frydenberg

Telefon
37004830

Mobil
37004830

Epost
bredesen@flow-vvs.no

Kontaktperson

Østerholt Artur

Telefon
45283729

Telefon
45283729

Epost
artur.osterholt@flow-vvs.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Nygårdsveien 69C

Bygningsnummer
24825698

Gårds- og bruksnummer
507/2330/0/10

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Bergersen Oda Slåttelia
Nygårdsveien 69c
4844 Arendal
NORGE

Telefon
-

Mobil
-

Epost
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
507/2330/0/10

Adresse
Nygårdsveien 69c

Eier
Bergersen Oda Slåttelia, Nygårdsveien 69c, 4844 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	I kjøkkenbank
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW23923331
Målerstand	0
Sender nr	-
Bilde	
Flere bilder	IMG_0666.jpeg IMG_0261.jpeg IMG_0262.jpeg IMG_0259.jpeg IMG_0260.jpeg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
BERGERSEN ODA SLÅTTELIA (Bolig)
H0101 - 507/2330/0/10 Nygårdsveien 69C

Plassering
24825698 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
24825698 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Hvem er koblet til vannmåleren?
BERGERSEN ODA SLÅTTELIA (Bolig)
H0101 - 507/2330/0/10 Nygårdsveien 69C

Ferdigstilling

Ferdigstillingsdato
05.06.2023

Tilleggsopplysninger
T-rør går til leilighet over og blir målt der

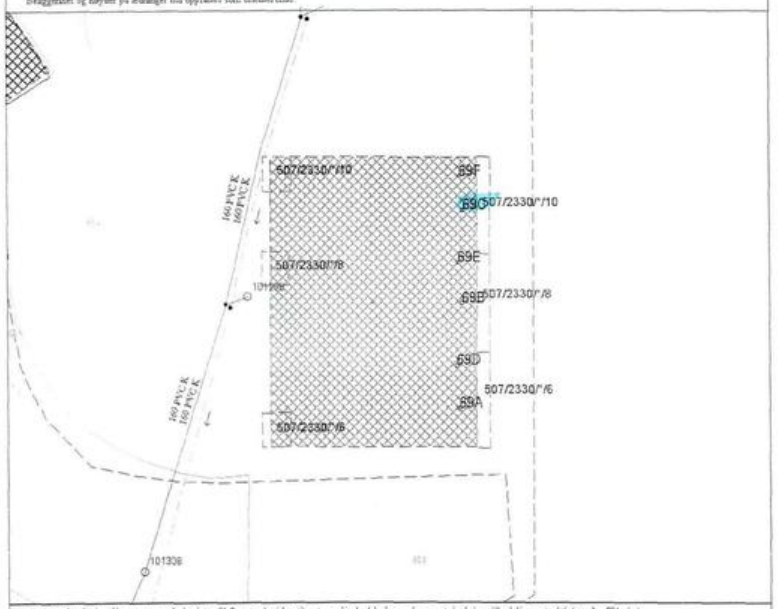
Filer (1)
IMG_0262.jpeg

ARENDAL KOMMUNE
01 OKT. 2010

FERDIGMELDING AV TILTAK
Sanitærteknisk kontroll, etikkdeling og ferdigmelding

Tiltaket gjelder: Gnr: 507 Bnr: 2330 Festenr: Seksjonsnr: 610
Navn: Eva Hansen
Gate: Nygårdsveien 69 C Område: Arendal

Målestokk: 1:300
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart): utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

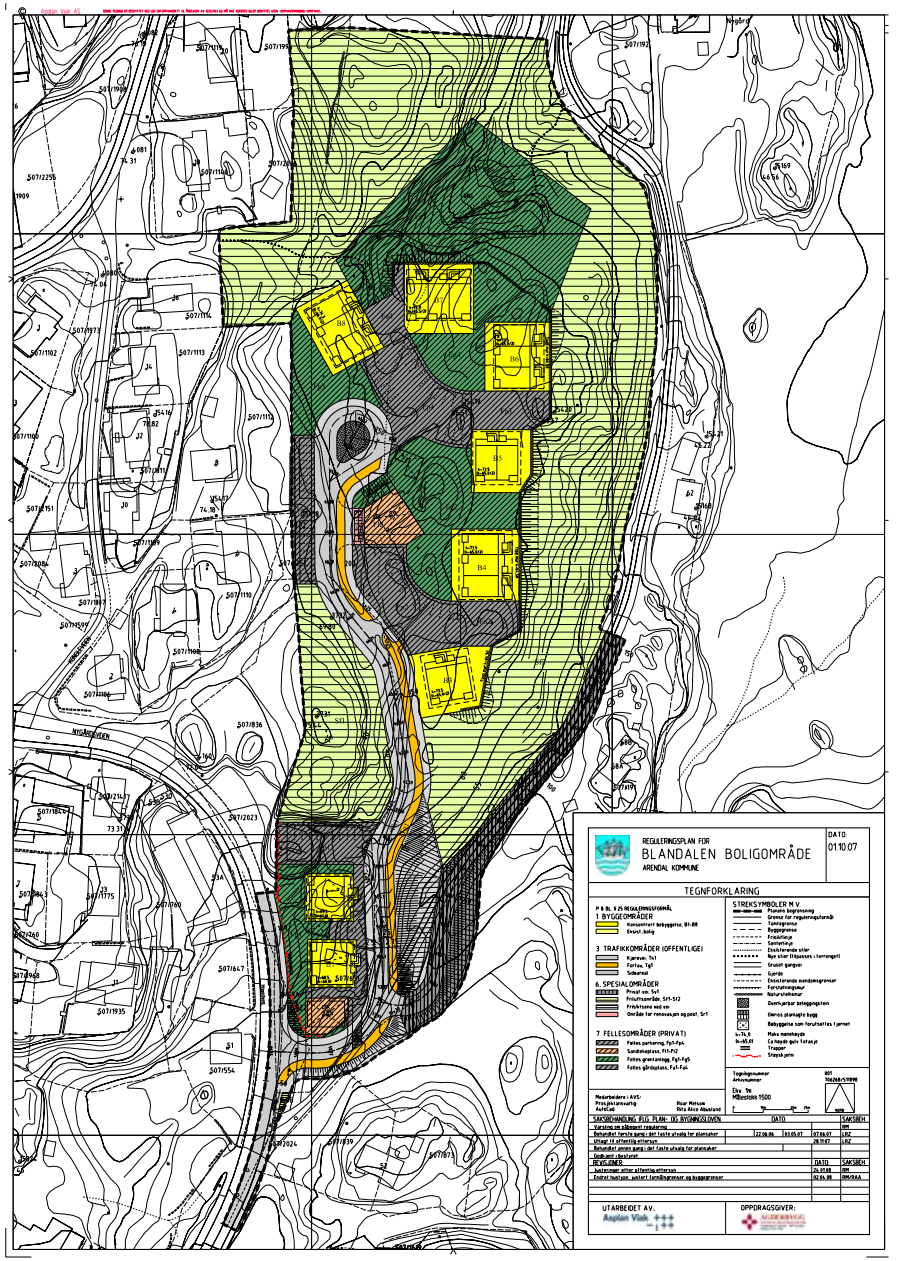
Dato tilkobling vann: 1/7-10
Dato tilkobling avløp:
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

00K7E/26186
2010/10425-4 FER

Ansvarlig foretak m/underskrift: Esler Vlecolla

Th. Pedersen elektr.
Industrivn. II, Stoa
Tlf.: 37 00 48 30

Dato: 29/9-10


REGULERINGSPLAN FOR
BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
ARENDAL KOMMUNE
DATO:
01.10.07
TEGNFORKLARING
1 BYGGEOMRÅDER
3 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE)
6. SPESIALOMRÅDER
7 FELLESOMRÅDER (PRIVAT)
STREKSYMBOLER M.V.
UTARBEIDET AV:
OPPDRAGSGIVER:

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Agderbygg Arendal AS
Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL
Att. Kjell Olaf Gulbrandsen

Dato: 23.01.2012
Vår ref: 2011/3779 - 9
Deres ref:
Arkivkode: 507/2330
Saksbeh.: Nina Blomberg-Carlsen
Tlf.: 37013814

FERDIGATTEST

Tiltakssted: **BLANDALEN BOLIGOMRÅDE Gnr/Bnr: 507/2330 og 651**

Tiltaket: **4 SEKSMANNSBOLIGER OG 4 FIREMANNSBOLIGER**

Tiltakshaver: AGDERBYGG AS
Ansvarlig søker: AGDERBYGG AS

Anmodning om ferdigattest jf. pbl av 1985, § 99 er mottatt her 14.01.2012.

Med anmodningen fulgte kontrollerklæringer fra de foretakene som er ansvarlige for utførelseskontroll. Kontrollen har ikke avdekket mangler.

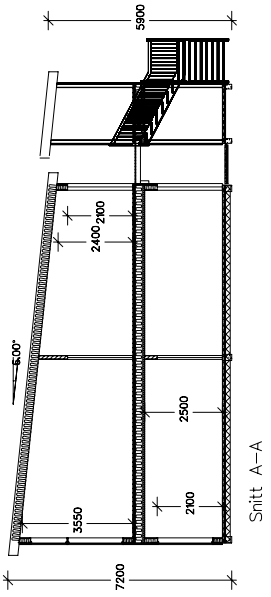
Kommunen gir med dette ferdigattest.

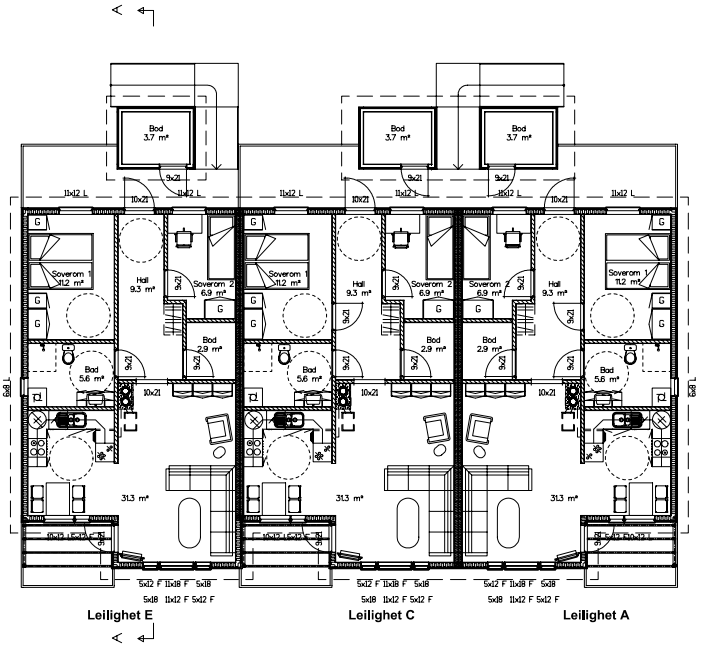
Med hilsen

Nina Blomberg-Carlsen

Kopi til:
Agderbygg v/Kjell Olaf Gulbrandsen

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
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241





6 MANNSBOLIG BYGG B4

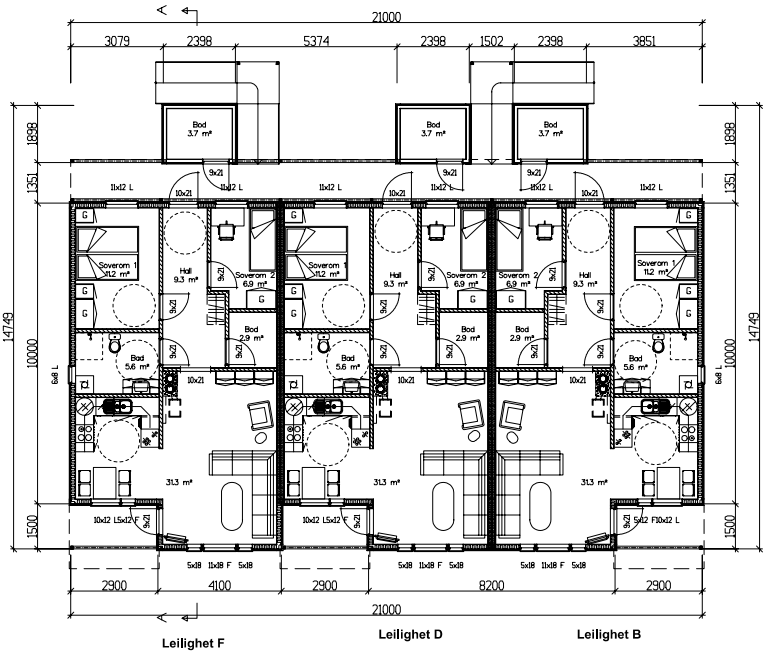
DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver:	AGDERBYGG ARENDAL AS
Byggeplass:	BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
Kommune:	ARENDAL
Gnr: 507	Bnr: 651/2330 Mål: 1 : 100
Plan 2.etg – snitt	

Dato: 27.02.2008
Tegn: Jørn
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



6 MANNSBOLIG BYGG B4

DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver:	AGDERBYGG ARENDAL AS		
Byggeplass:	BLANDALEN BOLIGOMRÅDE	Dato:	27.02.2008
Kommune:	ARENDAL	Tegn:	Jørn
Gnr: 507	Bnr: 651/2330 Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Are021
Plan 1etg		Tegnnr:	501

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



6 MANNSBOLIG BYGG B4

DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver: AGDERBYGG ARENDAL AS
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRADE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 651/2330 Mål: 1 :
PERSPEKTIV

Dato: 28.02.2008
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegn.nr: 505

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.





6 MANNSBOLIG BYGG B4

DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver:	AGDERBYGG ARENDAL AS		
Byggeskisse:	BLANDALEN BOLIGOMRÅDE	Dato:	27.02.2008
Kommune:	ARENDAL	Tegn:	Jørn
Gnr: 507	Bnr: 651/2330 Mål: 1 : 100	Prosjekt:	Are021
Fasader 1		Tegnnr:	502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.





6 MANNSBOLIG BYGG B4

DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver:	AGDERBYGG ARENDAL AS		
Byggeplass:	BLANDALEN BOLIGOMRÅDE	Dato:	28.02.2008
Kommune:	ARENDAL	Tegn:	Jørn
Gnr: 507	Bnr: 651/2330 Målestokk: 1 : 100	Prosjekt:	Are021
Fasader 2		Tegnnr:	504

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



6 MANNSBOLIG BYGG B4

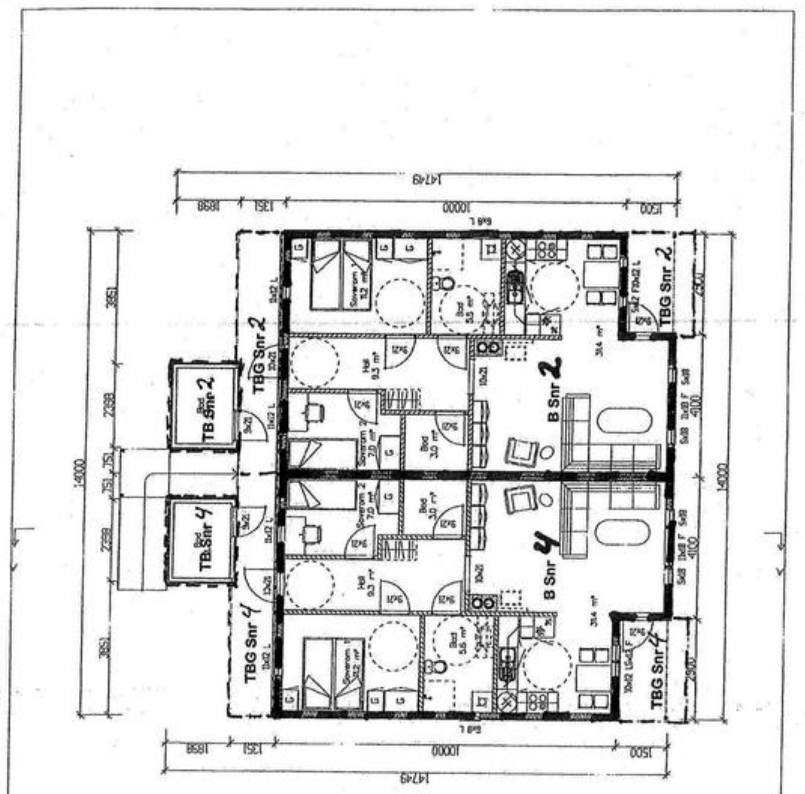
DATA DESIGN SYSTEM

AGDERBYGG
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER

Tiltakshaver:	AGDERBYGG ARENDAL AS		
Byggeplass:	BLANDALEN BOLIGOMRADE	Dato:	07.03.2008
Kommune:	ARENDAL	Tegn:	JSA
Gnr: 507	Bnr: 651/2330 Mål: 1 :	Prosjekt:	Are021
Perspektiv 2		Tegn.nr:	506

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 2 AV 14



60D30/10094652 Geomatikk
TEGNINGER 507/2330 09/9769-3

4 MANNSBOLIG B 3

DATA DESIGN SYSTEM

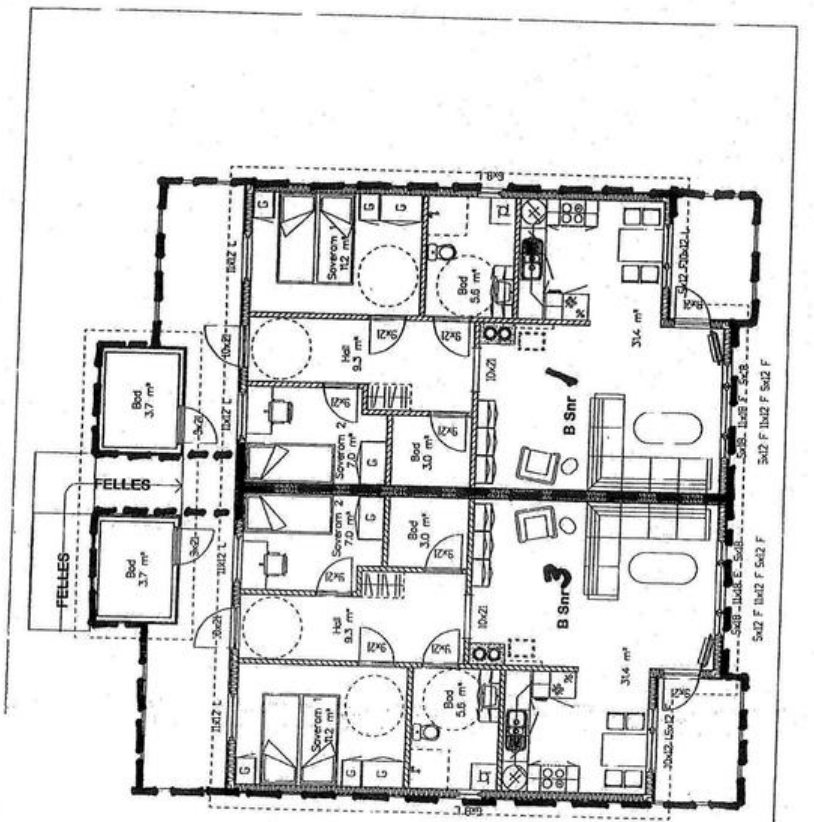
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 509

© tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

VEDLEGG 3 AV 14



4 MANNSBOLIG B 3

DATA DESIGN SYSTEM

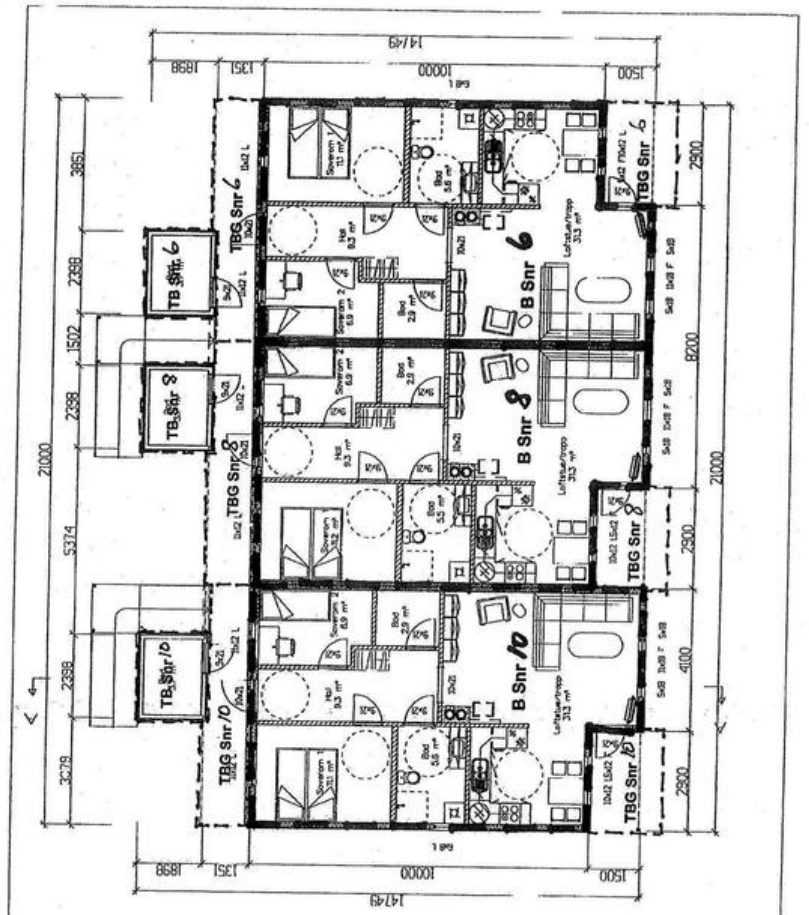
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 510

© tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

VEDLEGG 4 AV 14



6 MANNSBOLIG B 4

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 M/: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009

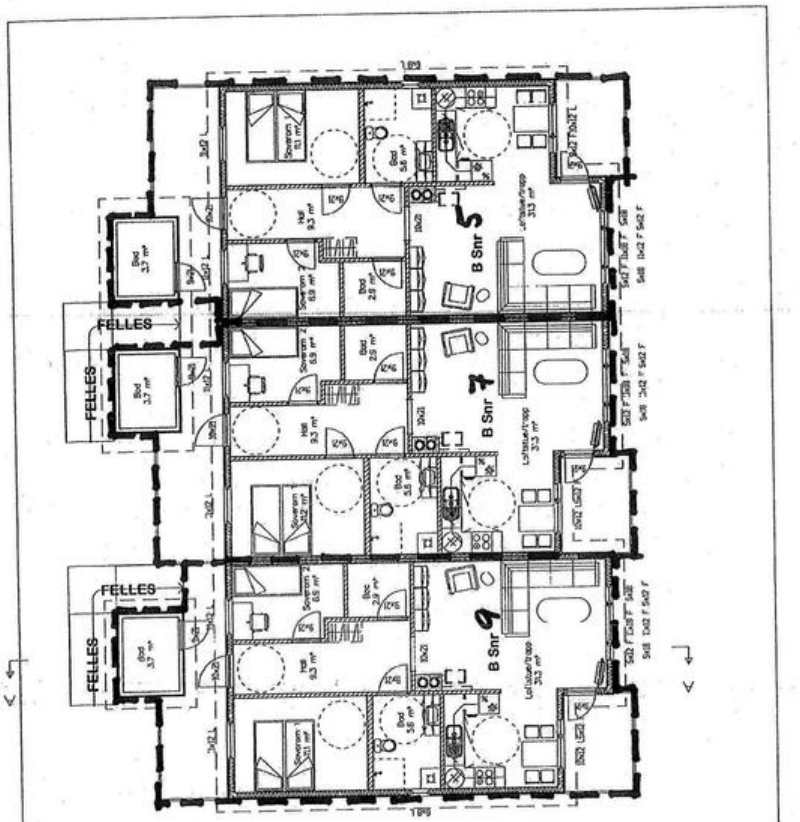
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 5 AV 14



6 MANNSBOLIG B 4

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 M/: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 2etg

Dato: 19.10.2009

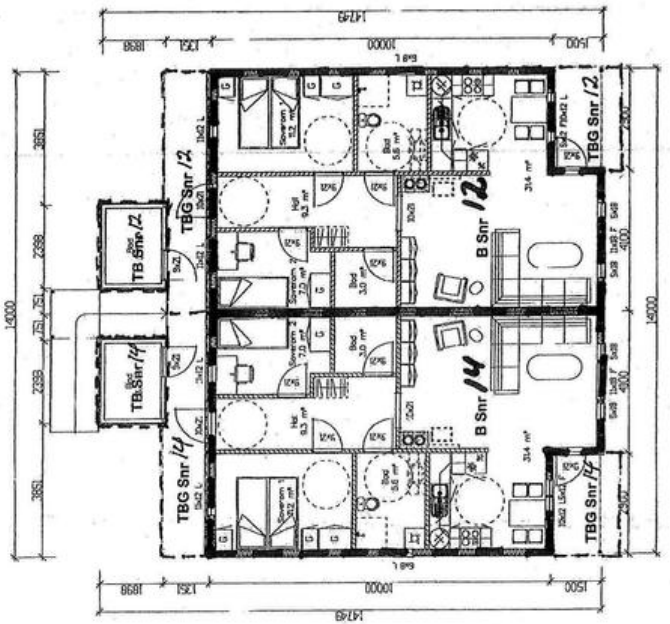
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Vedlegg 6 Av 14



4 MANNSBOLIG B 5

DATA DESIGN SYSTEM

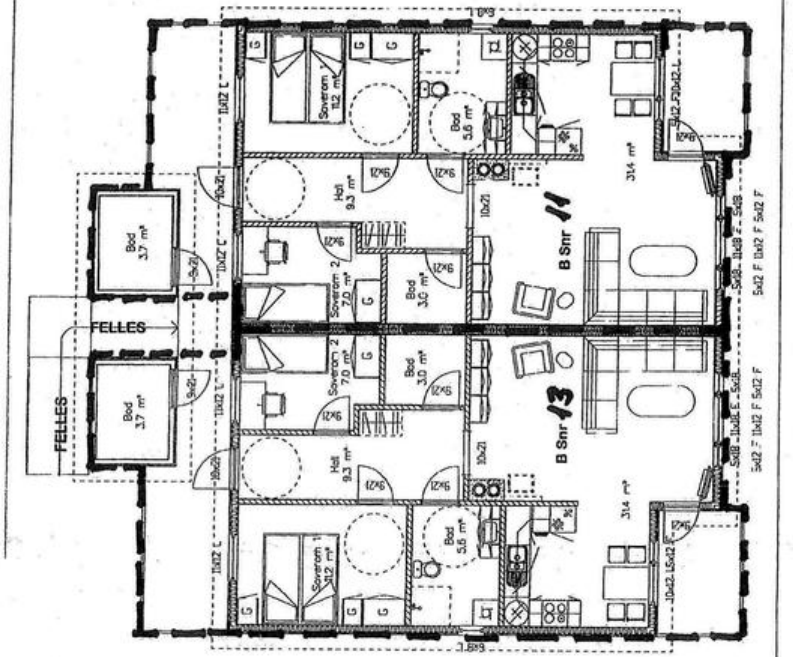
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsg
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 509

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Vedlegg 7 Av 14



4 MANNSBOLIG B 5

DATA DESIGN SYSTEM

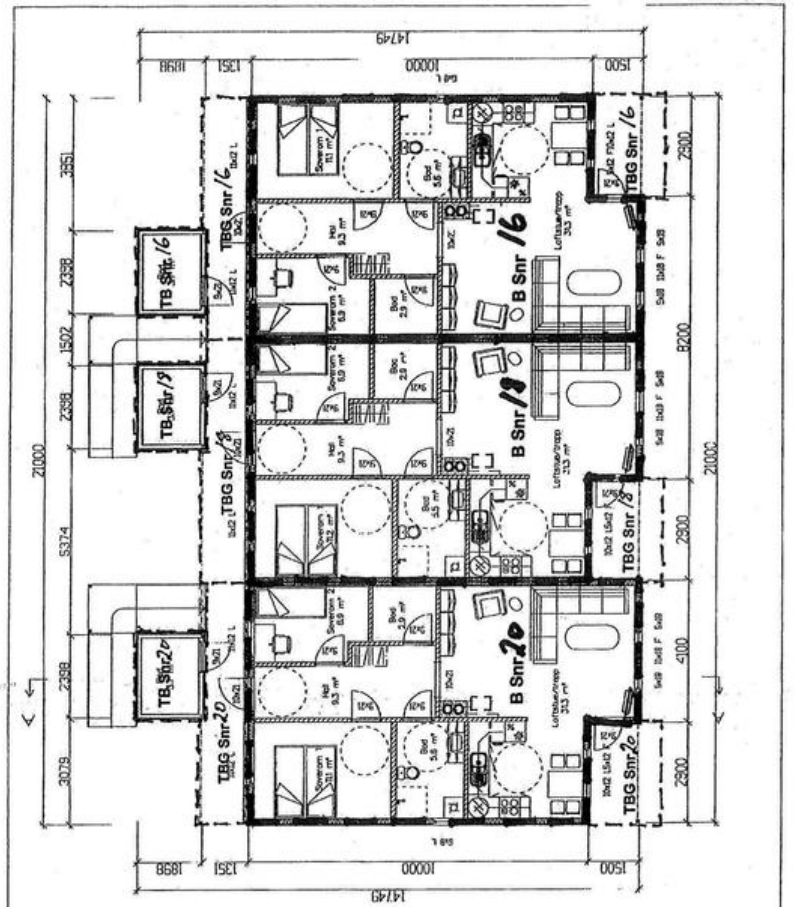
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsg
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 510

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Vedlegg 8 av 14



6 MANNSBOLIG B 6

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggested: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 1.etg

Dato: 19.10.2009

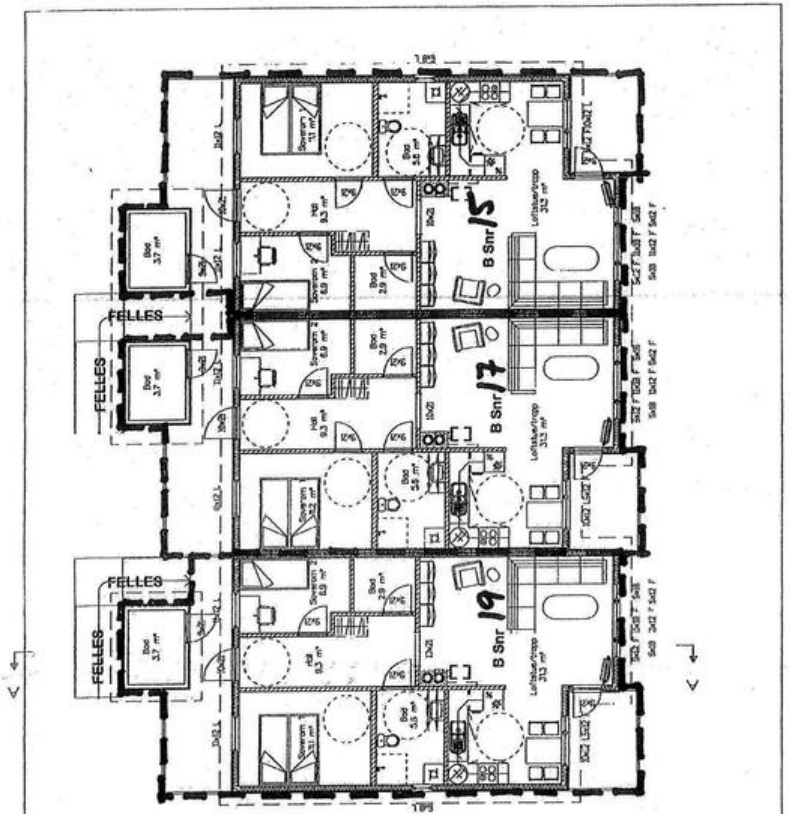
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Vedlegg 9 av 14



6 MANNSBOLIG B 6

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggested: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009

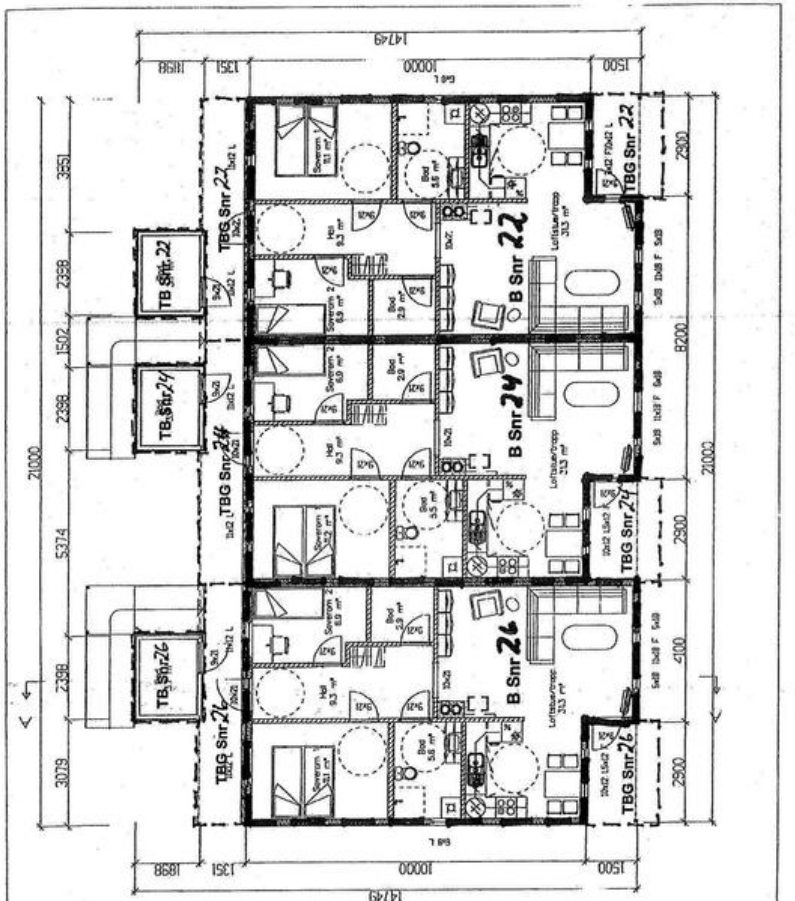
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 10 AV 14



6 MANNSBOLIG B 7

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggested: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Målt: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 1.etg

Dato: 19.10.2009

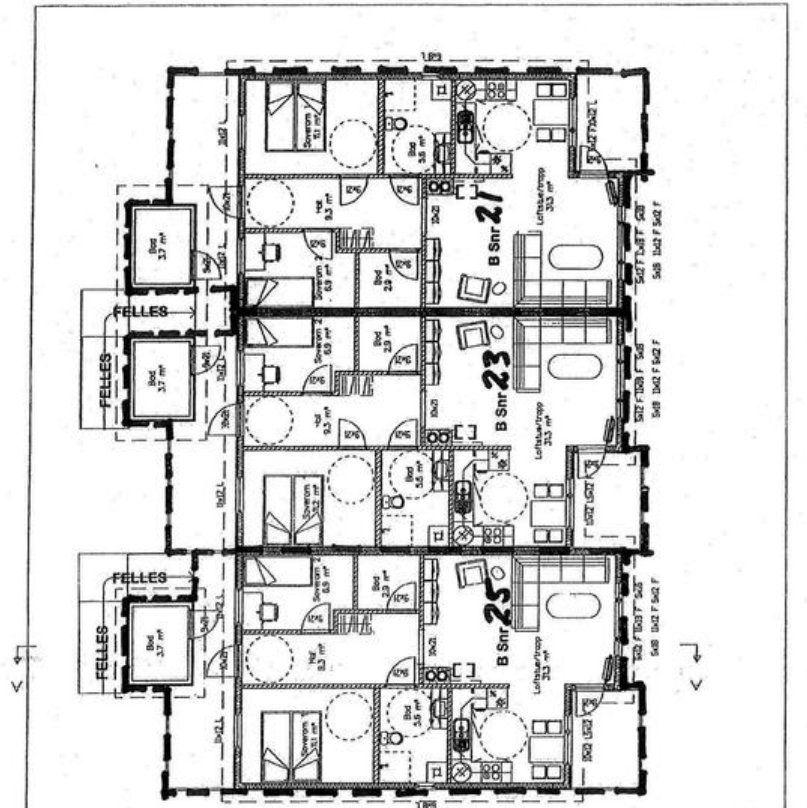
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 11 AV 14



6 MANNSBOLIG B 7

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggested: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Målt: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009

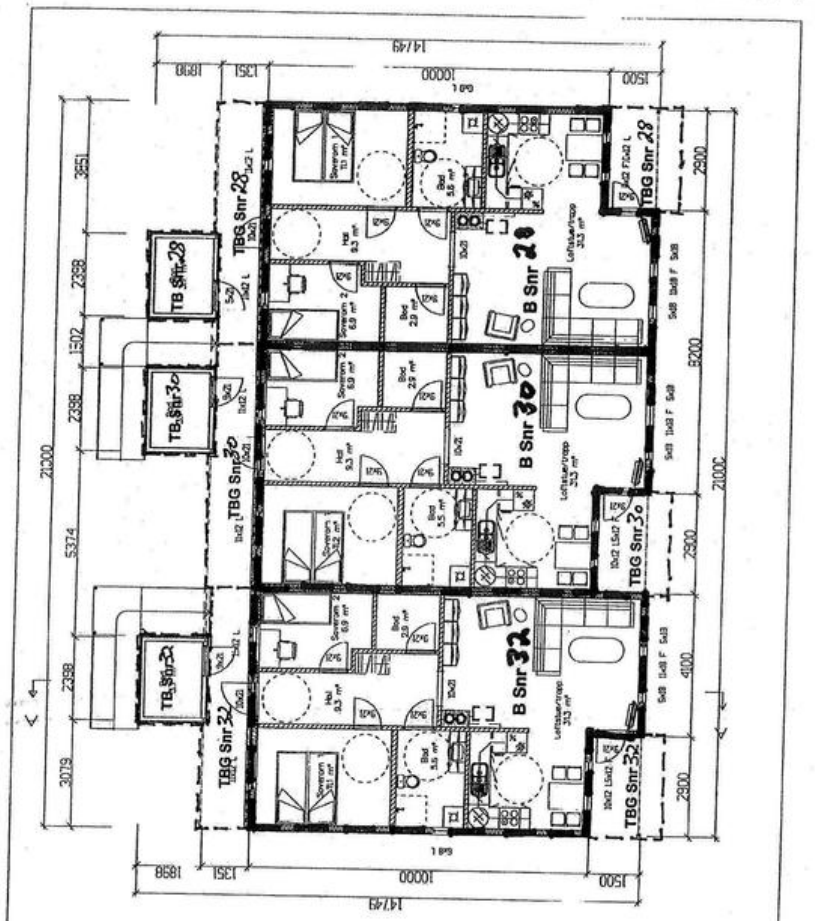
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 12 AV 14



6 MANNSBOLIG B 8

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009

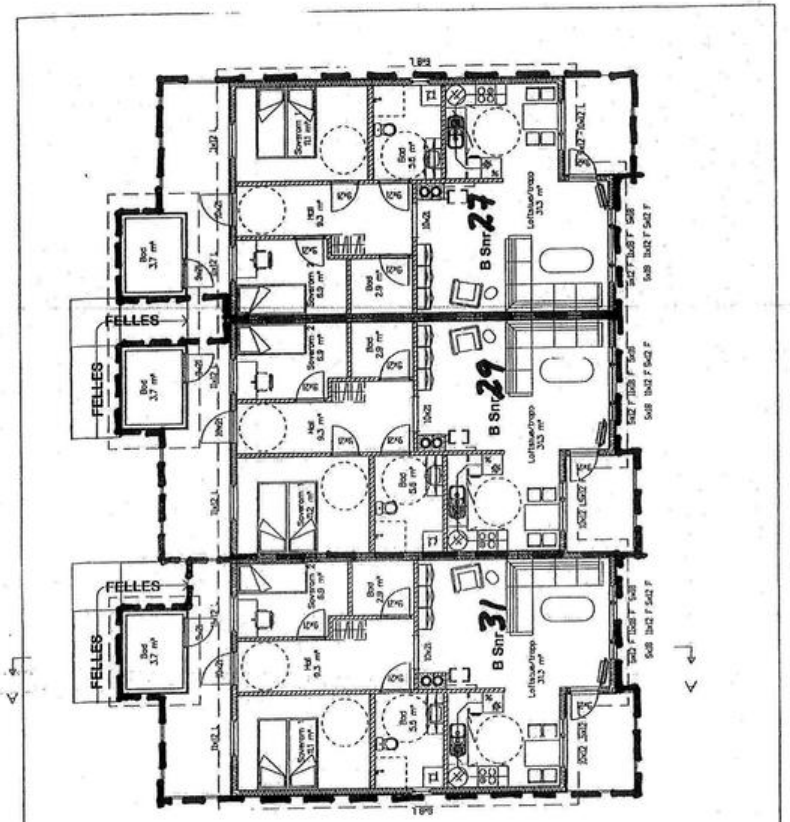
Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 13 AV 14



6 MANNSBOLIG B 8

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

Tiltakshaver:

Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: ARENDAL

Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :

SEKSJONERINGSTEGNING 2etg

Dato: 19.10.2009

Tegn: JSA

Prosjekt: Are021

Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

B7
VERKEUL 17 AV 17
PLAN 1:50
10.20
2.30
SNITT 1:50
2.30
WEST 1:100
OOST 1:100
NOORD 1:100
ZUID 1:100

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	2330		10

Adresse til bygningen	Nygårdsveien 69C, 4844 Arendal
Avtalenr.	88690
Kundenr.	130247

	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:

Dato: 08.09.2025

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

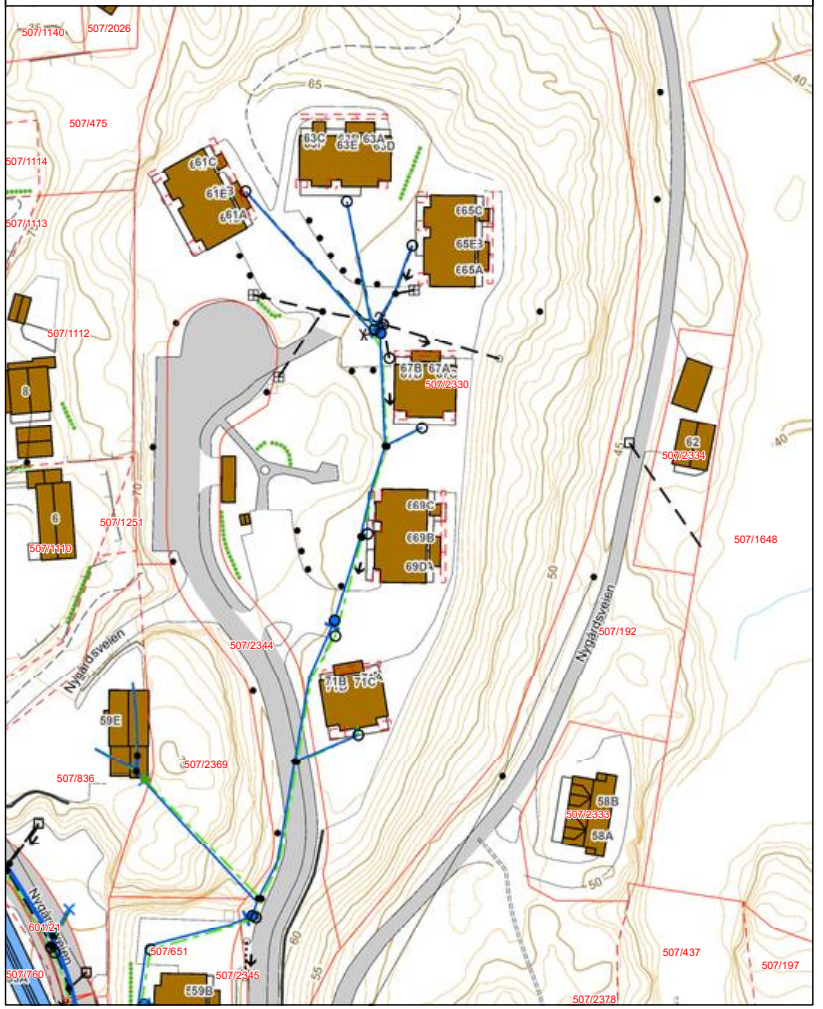
Ledningskart

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

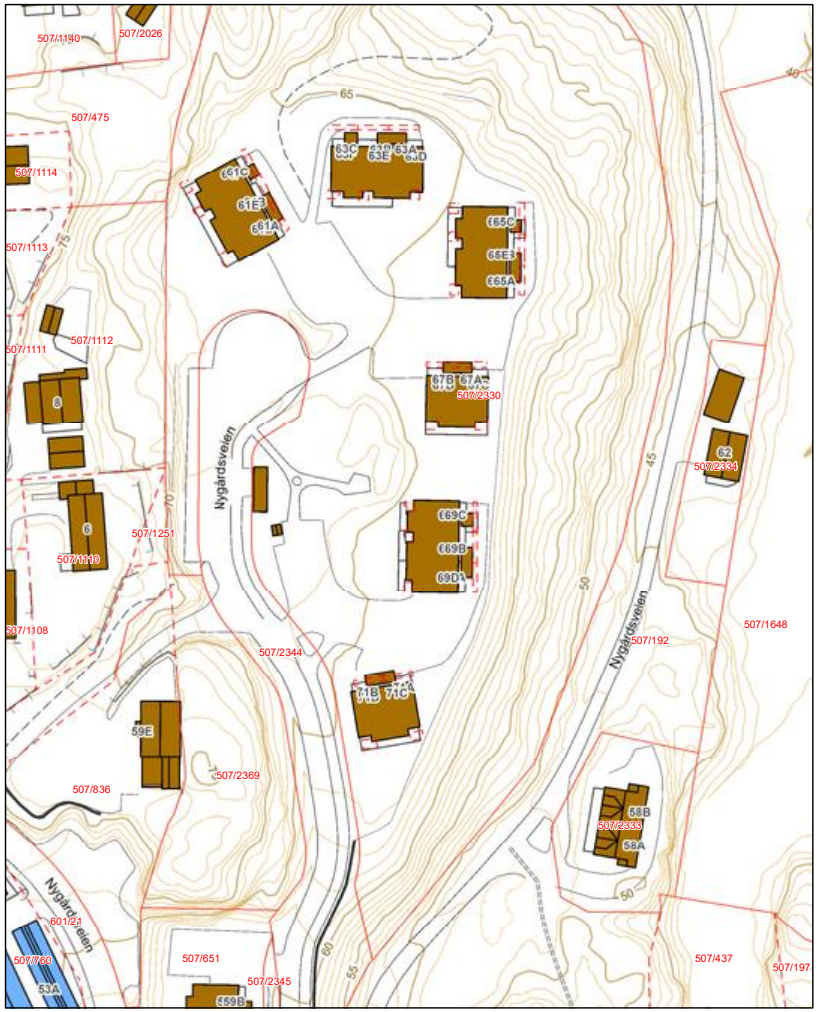
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

N



Matrikkelkart

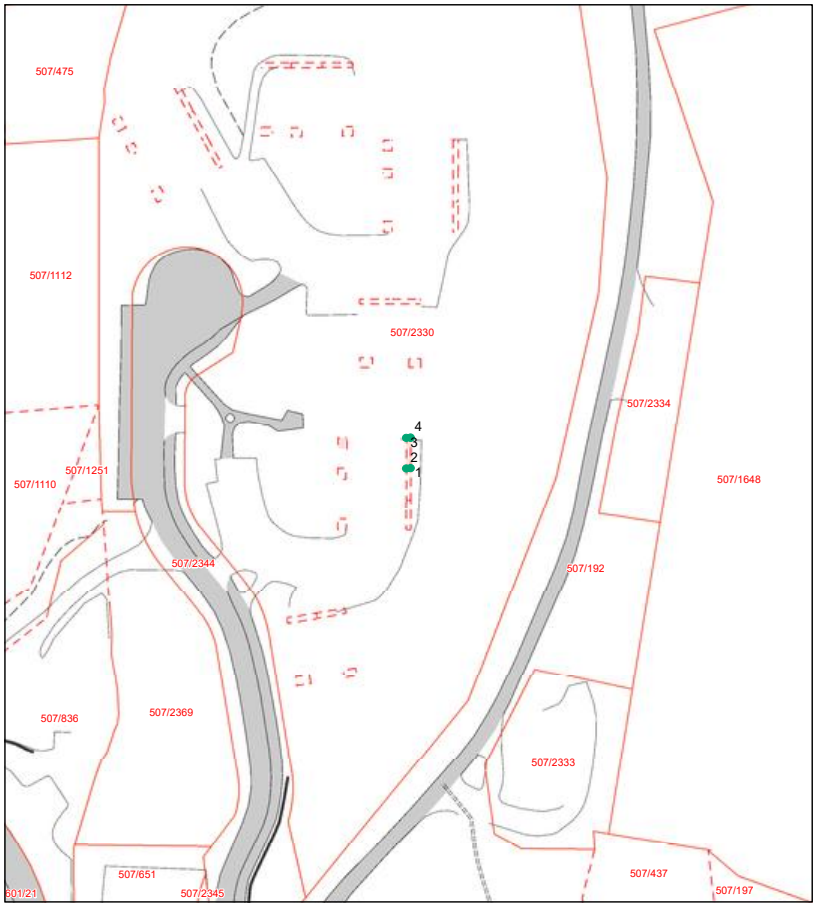
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481537.52283	487092.749641	Ikke spesifisert	0.99	Umerket		Tatt fra plan	100	0
2	6481537.48434	487091.760721	Ikke spesifisert	7.24	Umerket		Tatt fra plan	100	0
3	6481544.71283	487091.77461	Ikke spesifisert	0.99	Hushjørne		Tatt fra plan	100	0
4	6481544.75221	487092.773474	Ikke spesifisert	7.24	Umerket		Tatt fra plan	100	0

Matrikkelkart

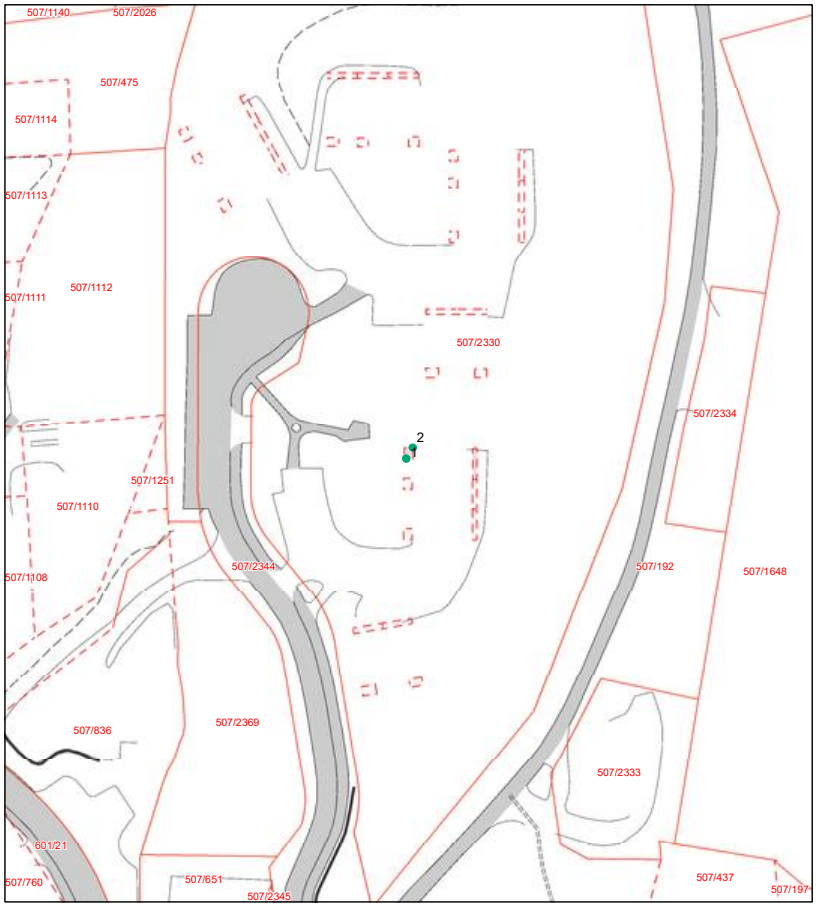
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481542.17853	487076.244084	Ikke spesifisert	4.12	Hushjørne		Tatt fra plan	100	0
2	6481544.75176	487077.777727	Ikke spesifisert	5.24	Hushjørne		Tatt fra plan	100	0

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-507/2330/0/10

Bruksnavn		Beregnet areal	12.6
Etablert dato	15.12.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	19.06.2021	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
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
ODA SLÅTTELIA BERGERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	14.12.2009	15.12.2009	09/9769	

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		5.4	
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		7.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24825698	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 24825698: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	450.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	450.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.07.2008	18.08.2008
IG - Igangsettingstillatelse	30.07.2008	18.08.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	20.10.2010	20.10.2010
FA - Ferdigattest	23.01.2012	24.01.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	3	225.0	0.0	225.0	12.0
H01	3	225.0	0.0	225.0	12.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nygårdsveien	69C		4844 ARENDAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/2330/0

Bruksnavn		Beregnet areal	21 196.2
Etablert dato	11.03.2008	Historisk oppgitt areal	24 305.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	19.08.2014	27.08.2014	2014/5515	
OP - Oppmålingsforretning	19.08.2014	27.08.2014	2014/5515	
FE - Feilretting	17.12.2009	25.01.2010	09/10199	
DL - Kart- og delingsforretning	16.12.2009	16.12.2009	09/10199	
SE - Seksjonering	14.12.2009	15.12.2009	09/9769	
KF - Kartforretning	14.12.2009	14.12.2009	09/10199	
DL - Kart- og delingsforretning	11.03.2008		89/127	

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		21 196.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300102708	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MF - Meldingssak tiltak fullført

Bygning 300102708: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	11.12.2009	16.12.2009
MF - Meldingssak tiltak fullført	16.07.2012	16.07.2012

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nygårdsveien	71A		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	71B		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	71C		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	71D		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69A		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69B		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69C		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69D		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69E		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	69F		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	67A		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	67B		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	67C		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	67D		4844 ARENDAL
Nygårdsveien	65A		4844 ARENDAL

Nygårdsveien	65B	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	65C	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	65D	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	65E	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	65F	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63A	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63B	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63C	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63D	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63E	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	63F	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61A	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61B	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61C	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61D	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61E	4844 ARENDAL
Nygårdsveien	61F	4844 ARENDAL

Grunnkart

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10
Planident: 2116r6
Ikrafttredelsesdato: 28.2.2008
Plannavn: Blandalen Boligområde

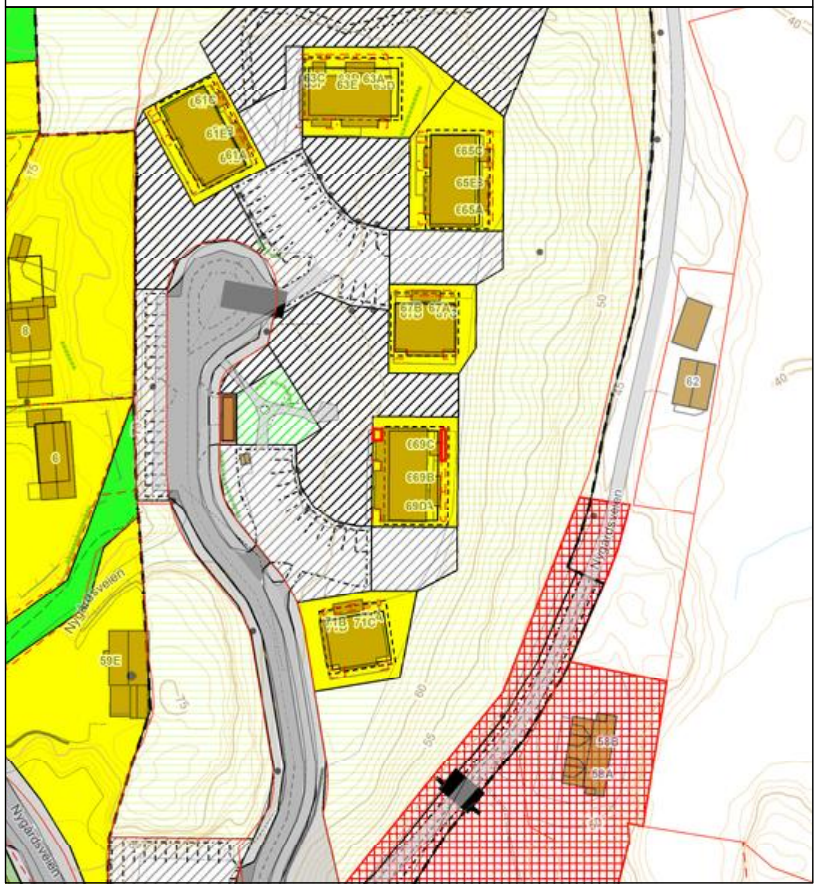
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-08

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 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
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Blandalen boligområde

Arkivsak: 07/1184
Arkivkode: REG 2116r6

Vedtatt i Arendal bystyre: 28.02.2008, sak 37/08
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 01.10.07, sist endret 23.01.2014

Mindre endring, administrativt vedtak: 28.02.2014, sak 2014/857
Kort beskrivelse: Legge til rette for adkomst fra offentlig veg til planlagt bolig sørvest for planområdet.

1 GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 25 (1985) skal disponeres til følgende formål:

Byggeområder - § 25 1. ledd nr. 1:	*boliger m/tilh. Anlegg*	*B*
Trafikkområder - § 251. ledd nr. 3:	*kjøreveier*	*Tk*
	fortau	*Tg*
	annen veigrunn	-
Spesialområder - § 25 1. ledd nr. 6:	*friluftsområde*	*Sf*
	privat vei	*Sv*
	frisiktsone ved vei	-
	område for renovasjon og post	*Sr*
Fellesområder - § 25 1. ledd nr. 7	*felles parkering*	*Fp*
	felles gårdsplass	*Fa*
	sandlekeplass	*Fl*
	felles grøntanlegg	*Fg*

1.3 De deler av planområdet som omfattes av plan- og bygningslovens § 12-5 (2008) skal disponeres til følgende formål (jfr mindre endring for del av reguleringsplan for Blandalen boligområde – kartutsnitt datert 23.01.14):

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, ledd nr 2:		
	Kjøreveg	*o_K1, K2*
	Annen veggrunn – tekniske anlegg	*o_A1–o_A2*
Grønnstruktur - § 12-5, ledd nr 3:		
	Grønnstruktur	*G1 – G2*

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Utomhusplan og planeringsplan skal sendes inn til kommunen sammen med planer for tekniske anlegg. Utomhusplanen skal vise hvordan tomtene skal opparbeides og hvordan felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Planeringsplan skal vise inngrep og utfylling, forstøtningsmurer mv. med eksakte planeringshøyder og arealer. Områdene skal ha god teknisk og miljømessig standard. Kommunen kan stille krav til tiltak og utførelse.

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

2.3 Fyllingsskråninger skal jordsettes og beplantes med stedegen vegetasjon.

2.4 Støyskjerm langs fylkesveien mot som vist på plankartet skal ha en høyde på minst 1,2 meter over fylkesveiens nivå.

2.5 Fellesordninger for post og innsamling av renovasjon skal etableres som vist på kartet. Innsamlingsbeholdere skal plasseres i bod eller halvtekke.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områdene skal disponeres til konsentrert småhusbebyggelse (4- og 6-mannsboliger), til sammen inn til 40 boenheter.

3.2 Bebyggelsen må plasseres innenfor de byggegrenser og med den møneretning som er vist. Høydeplasseringen (gulv i 1. etasje) er angitt på plankartet. Høydeplasseringen kan justeres +/- 0,5 meter ved utsetting, for å oppnå best mulig tilpasning til omgivelser og ferdig opparbeidet terreng. Maks tillatt mønehøyde er angitt i kotehøyde på plankartet.

3.3 Boder, sykkelstativer (evt. med halvtekker) skal vises på situasjonsplanen ved søknad om tillatelse til tiltak for boligene.

3.3 Samlet utnyttelse skal ikke overstige BRA = 3.900 m2

Balkonger, svalganger og åpne biloppstillingsplasser med tilhørende manøverplass medregnes ikke i bruksarealet.

3.4 Bebyggelsen skal ha en ensartet arkitektur mht til dimensjoner, taktype/-vinkel, vindusinndeling, materialbruk mv.

3.5 For hver boenhet innenfor området må det anlegges minst 1,5 biloppstillingsplasser, som vist på plankartet.

4 TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE) (pbl 1985 § 25)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Justeringer av høydeprofilet kan foretas i forbindelse med prosjektering av de tekniske anleggene.

4.2 Byggeplan for kryss med fylkesveien (Nygårdsveien) skal godkjennes av Statens vegvesen.

4.3 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordsettes og beplantes/tilsås. Veifylling kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som offentlig trafikkområde på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig opparbeidet terreng.

4.4 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk norm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til biloppstillingsplass enn 12 % (1:8). De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt i avkjørselens senterlinje.

5 SPESIALOMRÅDER (pbl 1985 § 25)
GRØNNSTRUKTUR (pbl 2008 § 12-5)

5.1 Områdene som er satt av til friluftsområde/grønnstruktur skal ikke opparbeides. Tynningshogst og forsiktig tilrettelegging av stier og tiltak i forbindelse med lek og opphold er tillatt. Sti i område for grønnstruktur G2 skal sikres med gjerde mot kjøreveg K2.

5.2 Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende veiers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt vegetasjonen ikke blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Områdene er felles for følgende boliger:

Område	*P-plasser*	*Områder*
Fp1	10	B1 – B2
Fp2	12	B3 – B4
Fp3	16	B1 – B8
Fp4	23	B5 – B8
Sum p-plasser	61	
Fa1		B1 – B2
Fa2		B3 – B4
Fa3		B5 – B6
Fa4		B7 – B8
Fl1		B1 – B2
Fl2		B3 – B8
Fg1		B1 – B2
Fg2 – Fg5		B3 – B8

6.2 Parkeringsområder Fp1 – Fp4 skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Parkeringsområde Fp3 skal avskjermes ett 1 – 1,5 meter høyt tett gjerde på toppen av skråningen/skjæringen mot tomtene Kongleveien 6 og 8.

6.3 Lek 1 skal inngjerdes som vist på plankartet.

6.4 Felles grøntanlegg skal tilrettelegges for lek og opphold. Tiltak som fremmer bruken av området i tråd med formålet – herunder felleshus - er tillatt.

7 REKKEFØLGEKRAV

7.1 Tomt, parkeringsplasser og andre fellesområder skal være skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Beplantning iflg. kravet i punkt 2.3 skal utføres samtidig med opparbeidelse av anleggene. Eventuell etappevis gjennomføring avtales særskilt med kommunen.

7.2 Støyskjerm langs fylkesveien skal være montert før boligene i område B1 – B2 tas i bruk.

7.3 Gjerde langs p-plass Fp3 (iflg. kravet i punkt 6.2) skal utføres samtidig med opparbeidelse av parkeringsplassen. Gjerde langs syd- og østsiden av lekeområde LEK 1 skal monteres samtidig med opparbeidelse av lekeplassen (jfr. punkt6.3).

7.4 Fellesordninger for post og renovasjon skal være etablert som vist på plankartet når første bolig tas i bruk.

7.5 Frisikt skal etableres samtidig med veianleggene.

7.6 Gjerde mellom sti i område G2 og kjøreveg K2 skal monteres samtidig som kjøreveg K2 anlegges.

Arendal, 12. mars 2008

Lisbet Rake Zeiffert
saksbehandler

Kommunedelplan

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

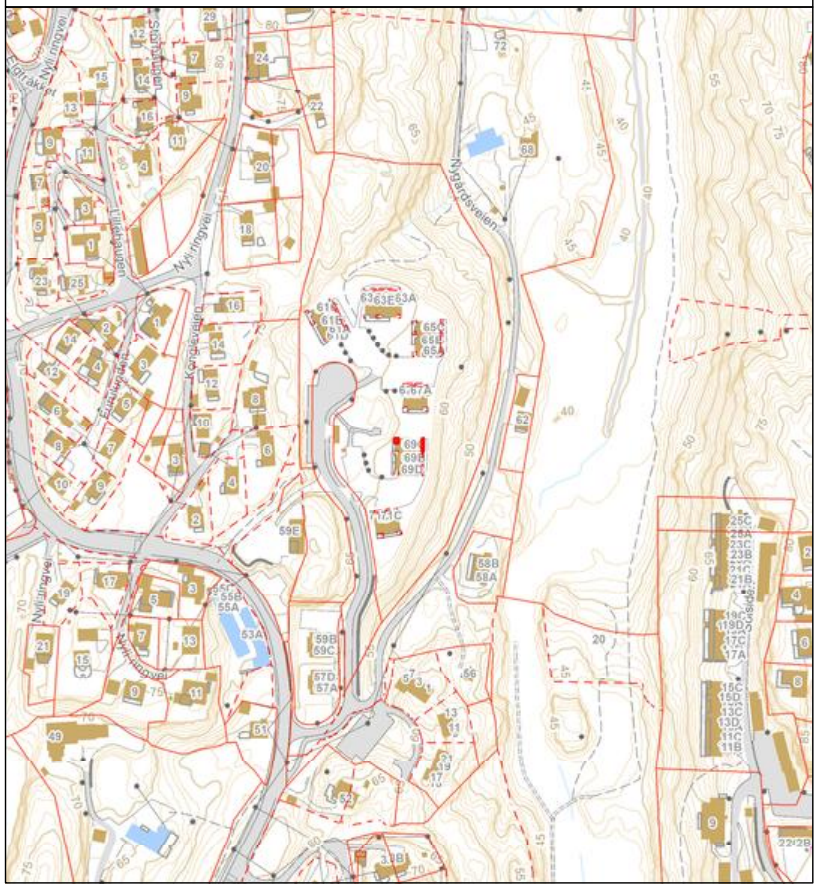
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-08


Nygårdsveien
Nygårdsveien
Nygårdsveien

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

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

Kommuneplan

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

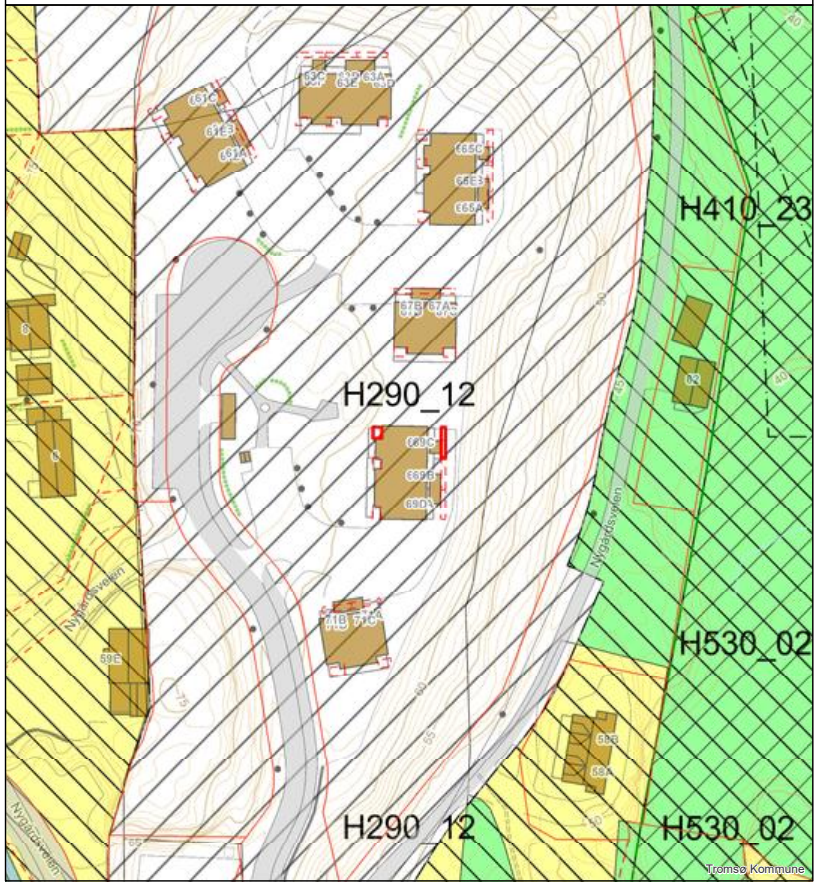
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Detaljeringssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-08

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

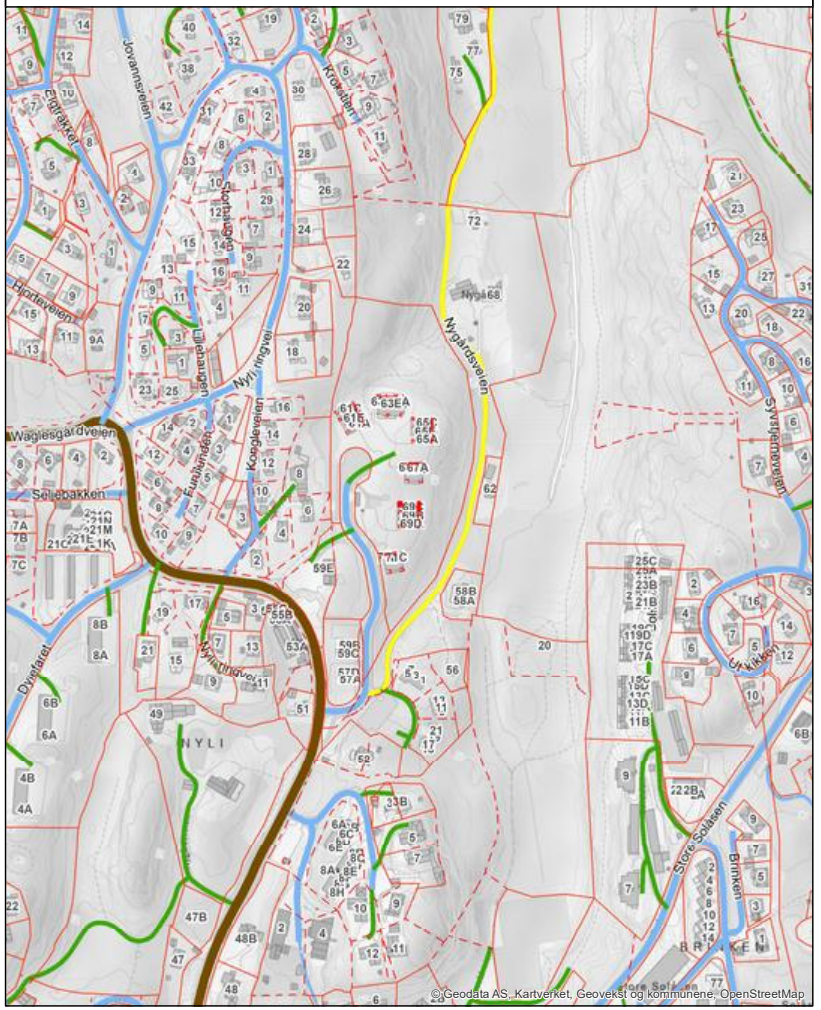
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10

Målestokk: 1:3,500
Areal: 13 m□
Dato: 2025-09-08

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

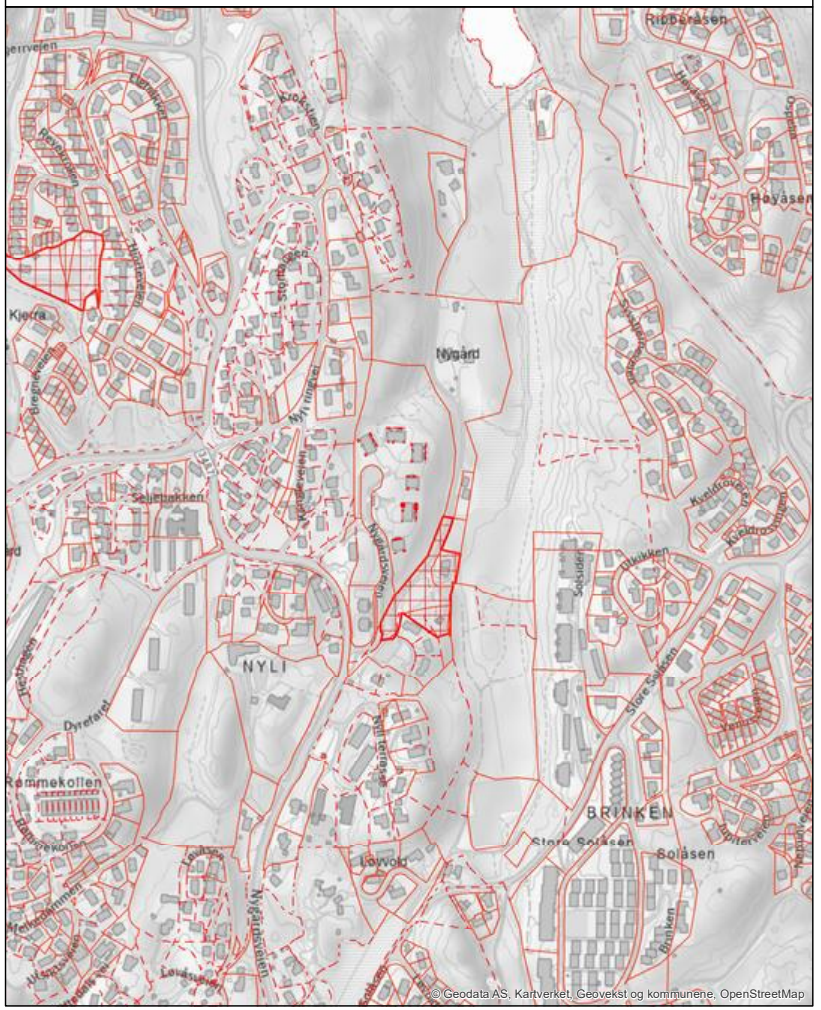
Arealplaner under arbeid

Adresse: Nygårdsveien 69C, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2330/0/10
Planident: 42032023-14
Plannavn: Nygårdsveien

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-09-08

ARENDAL KOMMUNE

N



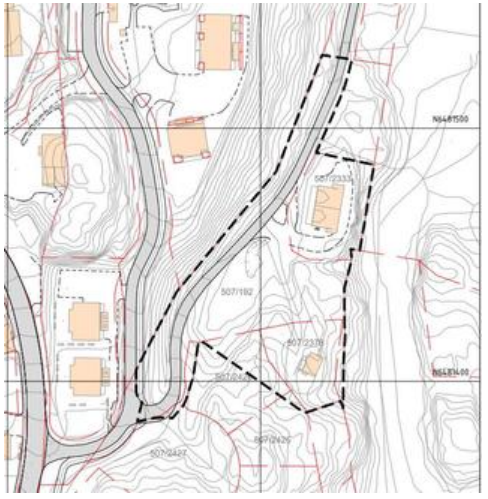
BGM ARKITEKTER AS
Nygata 3, 4876 Grimstad
Tlf.: 37 16 40 80
E-post: post@bgm.no
www.bgm.no
Org.nr.: 968 776 614

Berørte parter og myndigheter

Grimstad 04.12.2023

Melding om oppstart av detaljregulering for Nygårdsveien, Arendal

På vegne av forslagsstiller, Agder boligutleie AS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8, kunngjøres oppstart av planarbeid for Nygårdsveien på Nyli i Arendal kommune (6,2 daa). Se kart med avgrensning av planområdet. Det vil samtidig bli startet forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og tiltakshaver. Planarbeidet er vurdert etter «Forskrift om konsekvensutredninger», og det er ikke krav om KU for planen, men siden det er aktuelt med en mindre heving av deler av veien for å bedre på stigningsforholdene i bakken, er det krav om en nøye utredning omkring landskapsvirkningen av dette. Grunnet områdets helling mot nord, vil også solforhold være et viktig tema i planleggingen.



Deler av området er innenfor den nylig endrede reguleringsplanen «Blandalen 2». Resten er uregulert. I kommuneplanen er området hovedsakelig regulert til bolig, med unntak av et lite restareal med grønn-struktur.Planområdet er avgrenset av gnr/bnr. 507/192, 2426 og 2427, samt hele 507/2333 og 507/2378.

Hensikten med planen er å legge til rette for leilighetsbygg med opptil 40 leiligheter. Det er planlagt parkering i kjeller og adkomst til Nygårdsveien. Det er aktuelt med takterrasser.

BGM ARKITEKTER AS
Nygata 3, 4876 Grimstad
Tlf.: 37 16 40 80
E-post: post@bgm.no
www.bgm.no
Org.nr.: 968 776 614

Hensikten med dette varsel er at berørte parter skal informeres om påbegynt planarbeid, og få anledning til å fremme sine synspunkter til planarbeidet i en tidlig fase. Etter fristens utløp vil det bli utarbeidet et planforslag som sendes kommunen. Når dette legges ut på høring vil det igjen være anledning til å uttale seg om det konkrete planforslaget.

Eventuelle innspill til planarbeidet bes sendt til BGM Arkitekter AS, Nygata 3, 4876 GRIMSTAD eller pr e-post til sidsel@bgm.no **innen 23.01.2024.** Telefonhenvendelser gjøres til Sidsel Brabrand Urfjell tlf.: 90016396.

Kart og oppstartsmelding er også tilgjengelig på www.arendal.kommune.no

Vh.

Sidsel B. Urfjell

Sidsel Brabrand Urfjell
Arealplanlegger
BGM Arkitekter

ARKITEKTUR • AREALPLANLEGGING • ENERGIDESIGN

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

Utskriftsdato: 08.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	2330	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	10
Adresse	Nygårdsveien 69C, 4844 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	3 839,28 kr
Sum	**3 839,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Delt Abonnement (fast del)	25%	32 stk	1445.58	1/32	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	3180 liter	24.09	1/32	0 %	2 393,70 kr
					Sum	**3 839,28 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.

Returneres til:

AGDERBYGG ARENDAL AS
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER
TORSLIVEIEN 21, VIVIKEN - 4847 ARENDAL
TELEFON: 37 02 73 03 - TELEFAX: 37 02 73 03
E-POST: post@agderbyggarendal.no

SKJØTE

Kopieres eller skrives ut 2-sidig på et A4 ark før underskrifter.

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken © GG-04

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Ideell andel
0906	Arendal	507	2330		10	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: JA [X] NEI
Overdragelsen gjelder transport av festerett: JA [X] NEI
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h. t. tomtefestelovens kapittel 4 eller avtale: JA [ ] NEI
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i feltet for underskrifter og bekreftelser.: JA [ ] NEI
Omfatter overdragelsen også ideell andel (typisk sekasjonsandel i fellesareal), skal andelens størrelse angis. Størrelse ideell andel:
Eiendommen ligger til annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d. (sameiepart eller lignende): JA [ ] NEI

Beskaffenhet: Bebygd [1] [X] Ubebygd [2] [ ]

Anvendelse av grunn: Bolig-eiendom [B] [X] Fritids eiendom [F] [ ] Forretn/kontor [V] [ ] Industri [I] [ ] Landbruk [L] [ ] Off.vei [K] [ ] Annet [A] [ ]

Type bolig: Frittliggende enebolig [FB] [ ] Tomannsbolig [TB] [ ] Rekkehus/kjede [RK] [ ] Blokkleilighet [BL] [X] Annet [AN] [ ]

2. Kjøpesum

Kr. 1.685.000 er oppgjort på omforent måte.

Utlyst til salg på det frie markedet: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: Fritt salg [1] [X] Gave (helt eller delvis) [2] [ ] Ekspropriasjon [3] [ ] Tvangsauksjon [4] [ ] Skifteoppgjør [5] [ ] Annet [6] [ ]

3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag (bare dersom verdien er større enn kjøpesummen) gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk

Kr. 120.000

4. Overdras fra

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Ideell andel
887 851 352	Agderbygg Arendal AS	1/1

Doknr: 425668 Tinglyst: 11.06.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødsels-/Organisasjonsnr. (11/7 siffer)	Navn	Bosatt i Norge	Ideell andel
[redacted]	Eva Hansen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses)

Private, offentlige og kabelselskaper har vederlagsfri rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger, kabler og installasjoner m.v. på eiendommen i den utstrekning det er påkrevet.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses):

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon.

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr.7 (utdrag *Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i samelet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte

Sted, dato: Arendal den 10/6-2010

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Eva Hansen	Eva Hansen

8. Erklæring om sivilstand m.v

1. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? Hvis ja må også spørsmål 2 besvares: Ja [ ] Nei [X]
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) og begge underskriver som utsteder? Hvis nei må også spørsmål 3 besvares: Ja [ ] Nei [ ]
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e bruker som felles bolig? Hvis ja må ektefellen(e), registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelser: Ja [ ] Nei [X]

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Arendal den

Utsteder(e)s underskrift(er)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
AGDERBYGG ARENDAL AS	JØRN SAMUELSEN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Geir Harnes	GEIR HARNES
Adresse: 4847 ARENDAL	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med maskin eller blokkbokstaver**
Eileen Greni	EILEEN GRENI
Adresse: 4885 Arendal	

Som ektefelle/registrert samboer samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Sted, dato:

Ektefellens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har under skrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse:	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med maskin eller blokkbokstaver**
Adresse:	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

PE7/15 JNR. 361/09

Begjæring om [1] ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Ref.nr. 0050

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Agderbygg Arendal.AS	ARENDAL KOMMUNE 09 DES. 2009
Adresse: Torbjørnsbu 21	
Postnr. / Poststed: 4847 ARENDAL	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 887 851 352	Ref. nr.

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvirent ikke oppgitt
94493221
org.nr./fødselsnr.

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	ARENDAL	507	2330		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
887 851 352	Agderbygg Arendal AS	1/1

Doknr: 969623 Tinglyst: 16.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ARENDAL KOMMUNE RETT KOPI

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 32 = nevner: 32

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.

Dato	Rekvirentens underskrift
19.10.09	AGDERBYGG ARENDAL AS

ARENDAL KOMMUNE RETT KOPI

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 bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing 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 fastslått 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 mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for 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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Arnd 14.12.09.		

Dato	Rekvirentens underskrift
19.10.09	AGDERBYGG ARENDAL AS

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, 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.	Festenr.	Snr.	Kommune
507	2330			Arendal

Dato	Stempel og underskrift
14/12-09	ARENDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

ARENDAL KOMMUNE
RETT KOPI

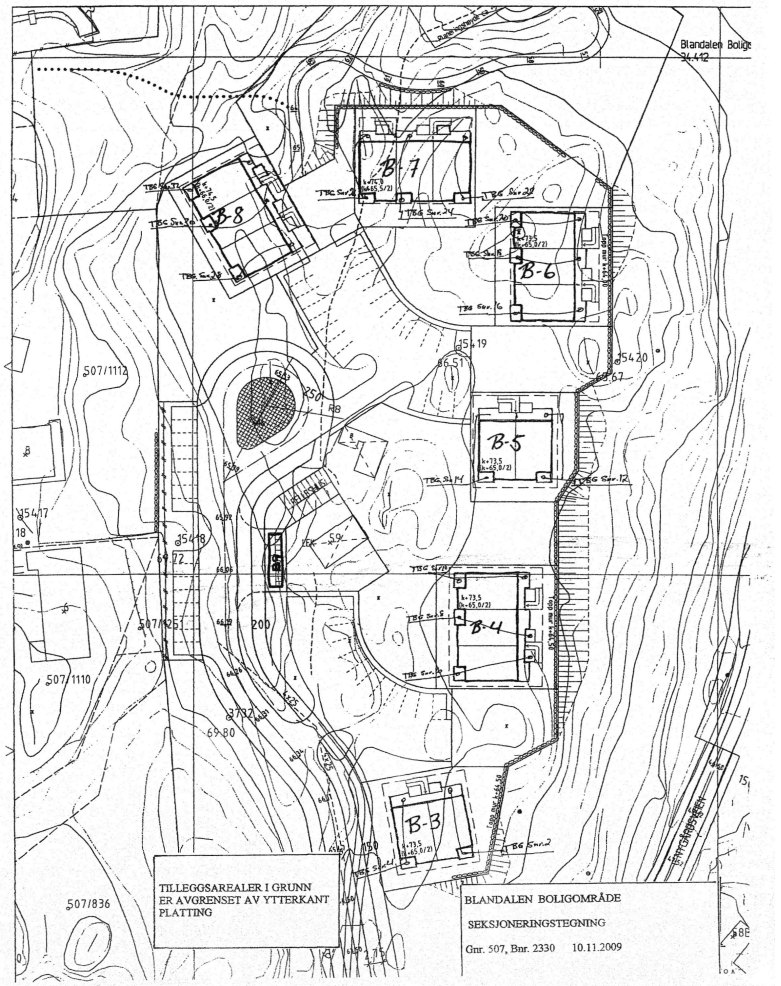
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
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=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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.

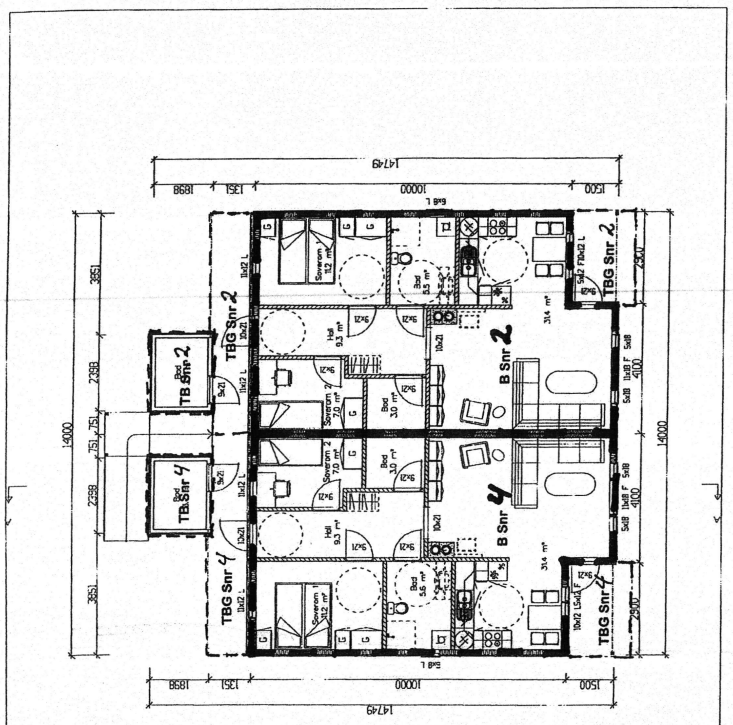
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
19.10.09.	AGDERBYGG ARENDAL AS

VEDLEGG 1 AV 14



VEDLEGG 2 AV 14



7 0 R A Q / 11792690 Geomatikk
TEGNINGER 507/2330 09/9769-1

4 MANNSBOLIG B 3

DATA DESIGN SYSTEM

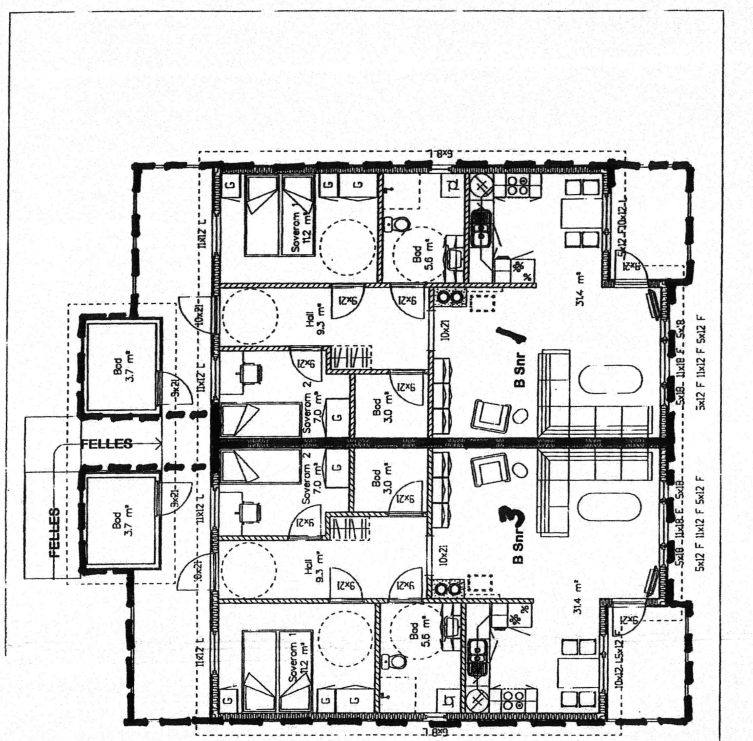
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 509

© tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

VEDLEGG 3 AV 14



4 MANNSBOLIG B 3

DATA DESIGN SYSTEM

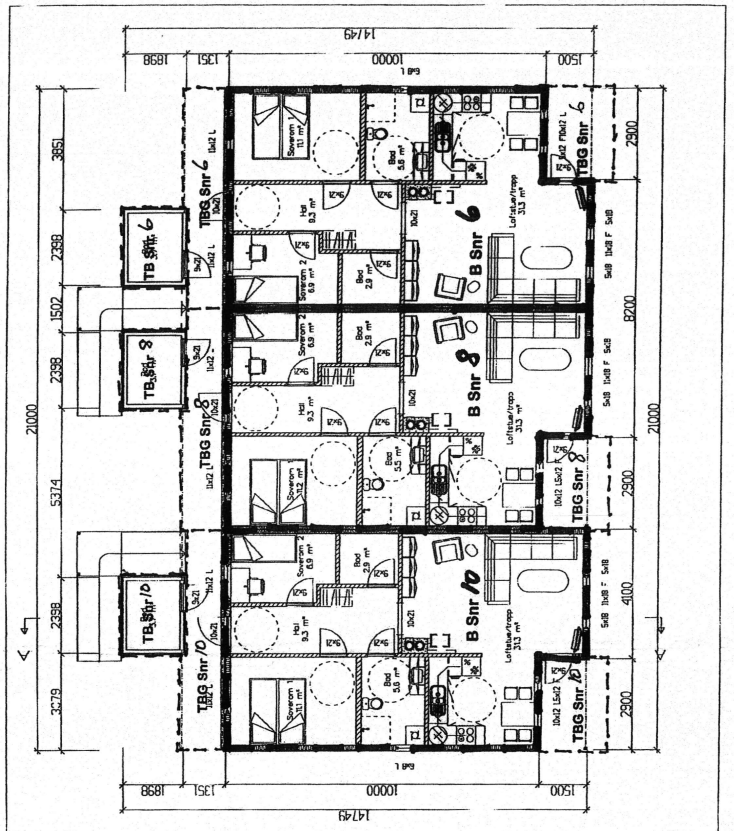
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 510

© tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

VEDLEGG 4 AV 14



6 MANNSBOLIG B 4

DATA DESIGN SYSTEM

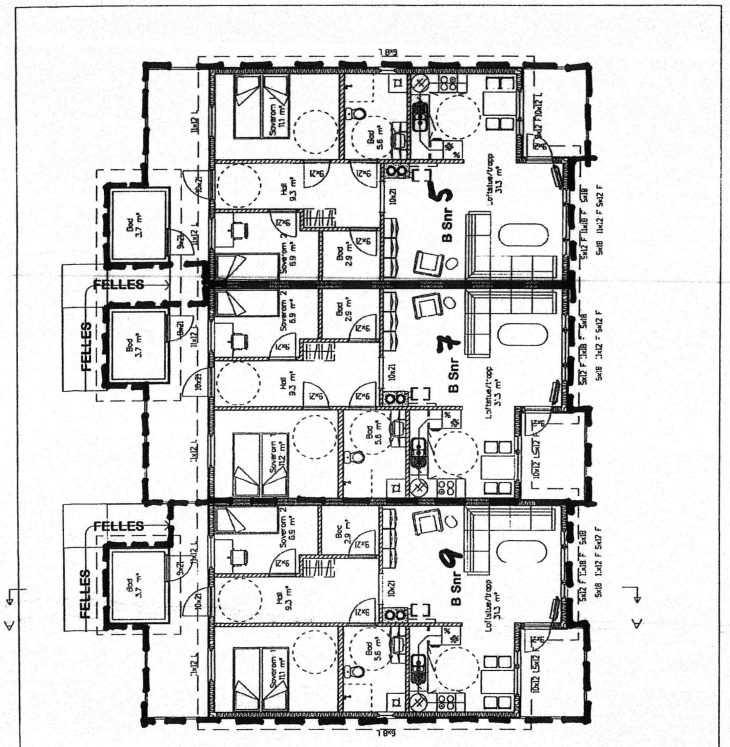
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

VEDLEGG 5 AV 14



6 MANNSBOLIG B 4

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

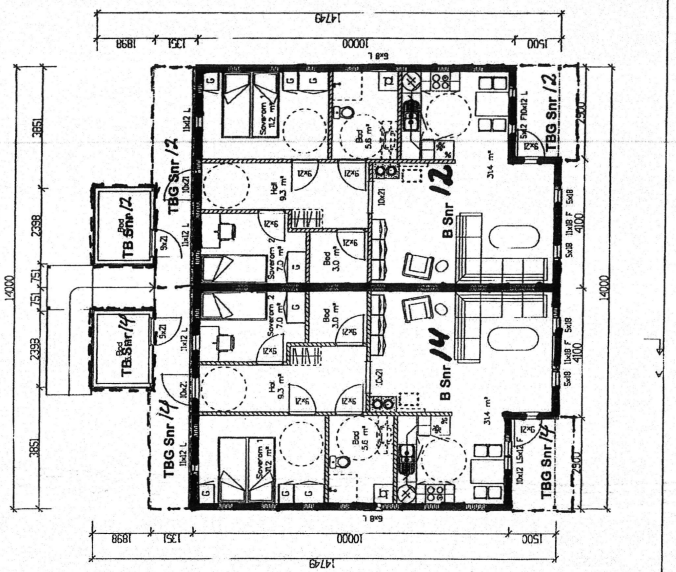
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 513

© Tegninger er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 6 AV 14



4 MANNSBOLIG B 5

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

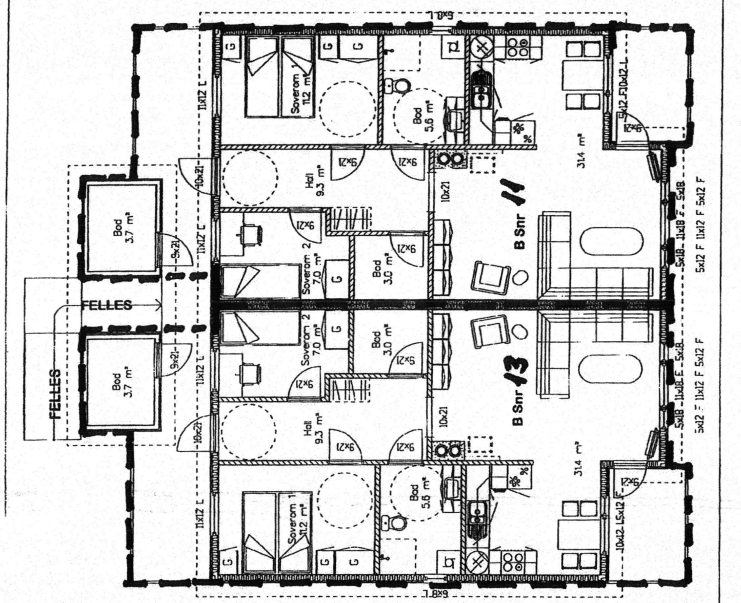
Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 509

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 7 AV 14



4 MANNSBOLIG B 5

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

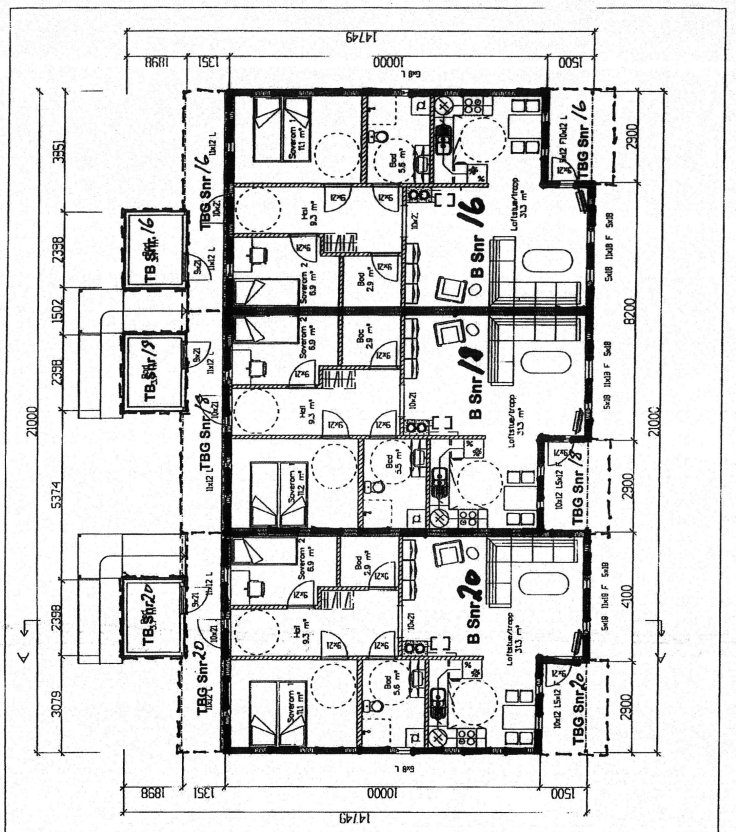
Tiltakshaver:
Byggeplass: Blandalen
Kommune: Arendal
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: Jsa
Prosjekt: Are022
Tegnnr: 510

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 8 AV 14



6 MANNSBOLIG B 6

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

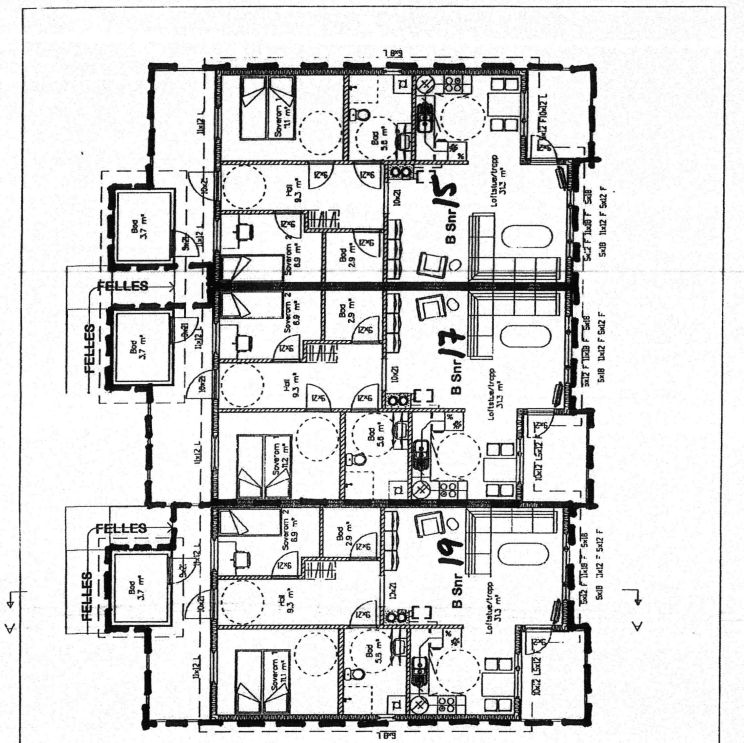
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRADE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 9 AV 14



6 MANNSBOLIG B 6

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

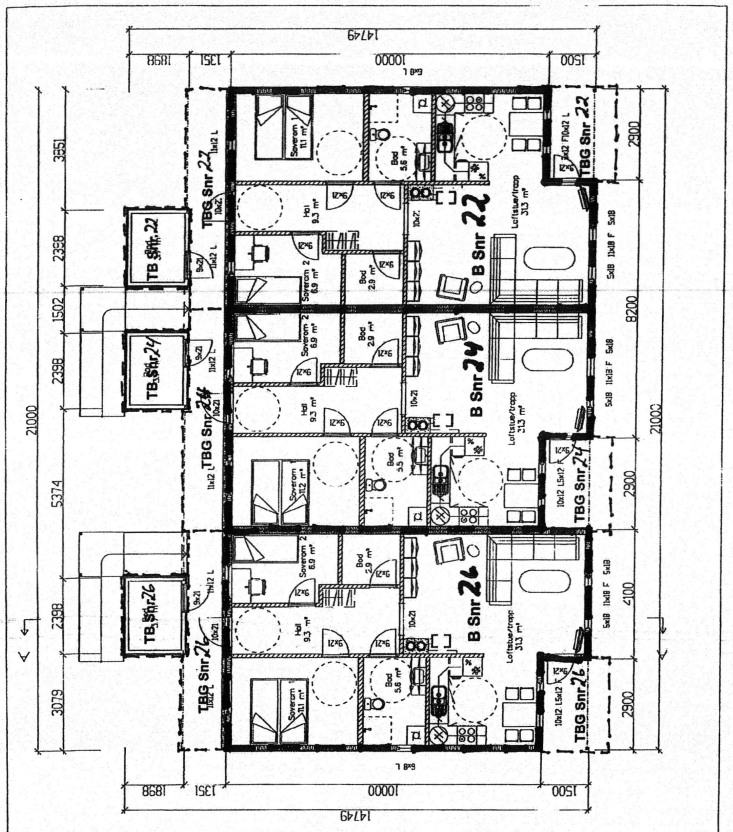
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRADE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 10 AV 14



6 MANNSBOLIG B 7

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

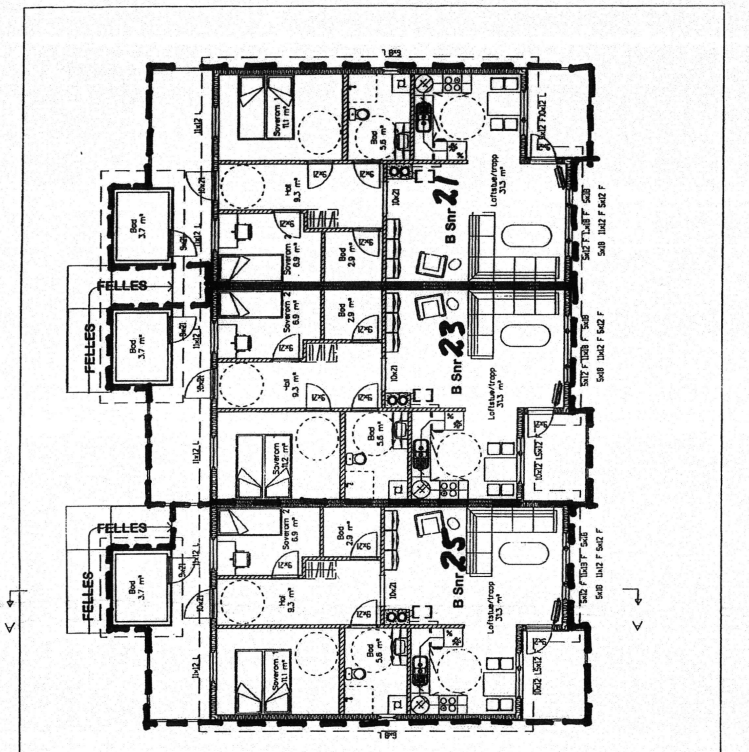
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 11 AV 14



6 MANNSBOLIG B 7

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

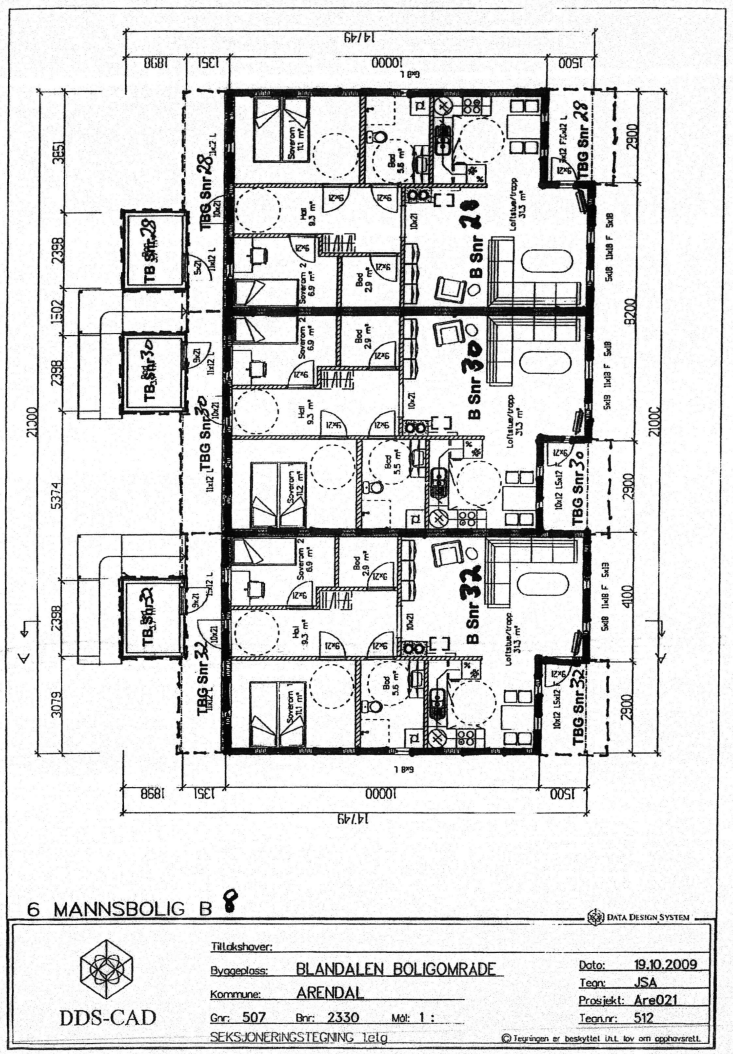
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRÅDE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2.etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegnnr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 12 AV 14



6 MANNSBOLIG B 8

DATA DESIGN SYSTEM

DDS-CAD

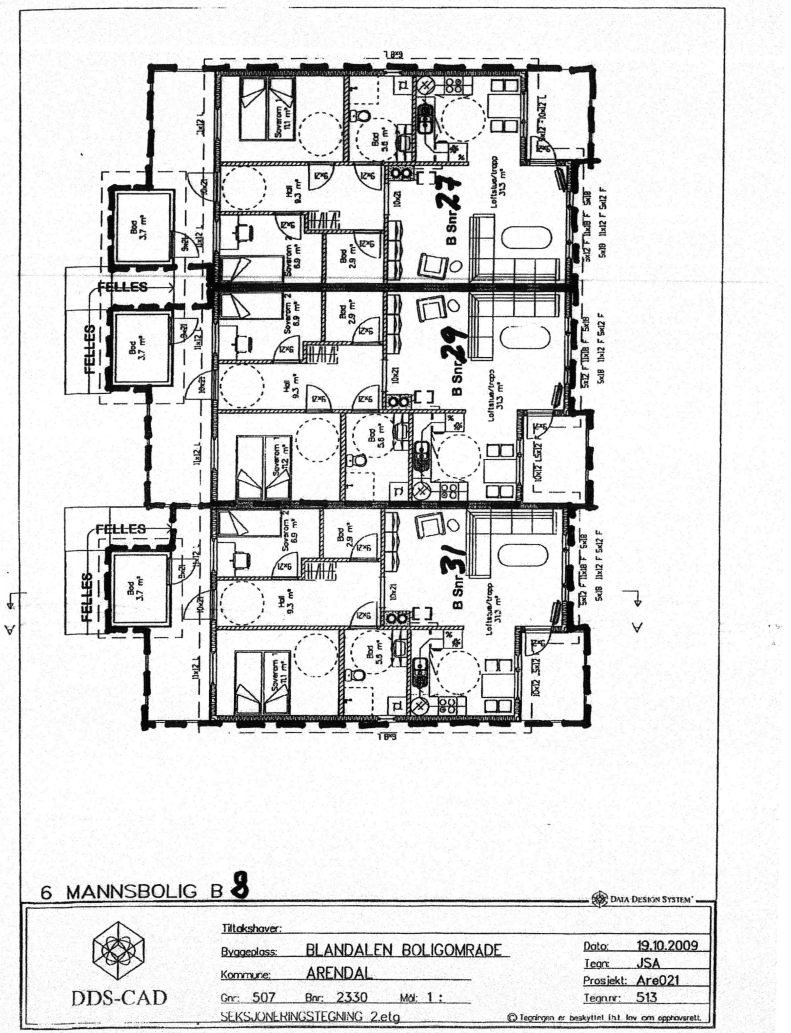
Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRADE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 1etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegn.nr: 512

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42

VEDLEGG 13 AV 14



6 MANNSBOLIG B 8

DATA DESIGN SYSTEM

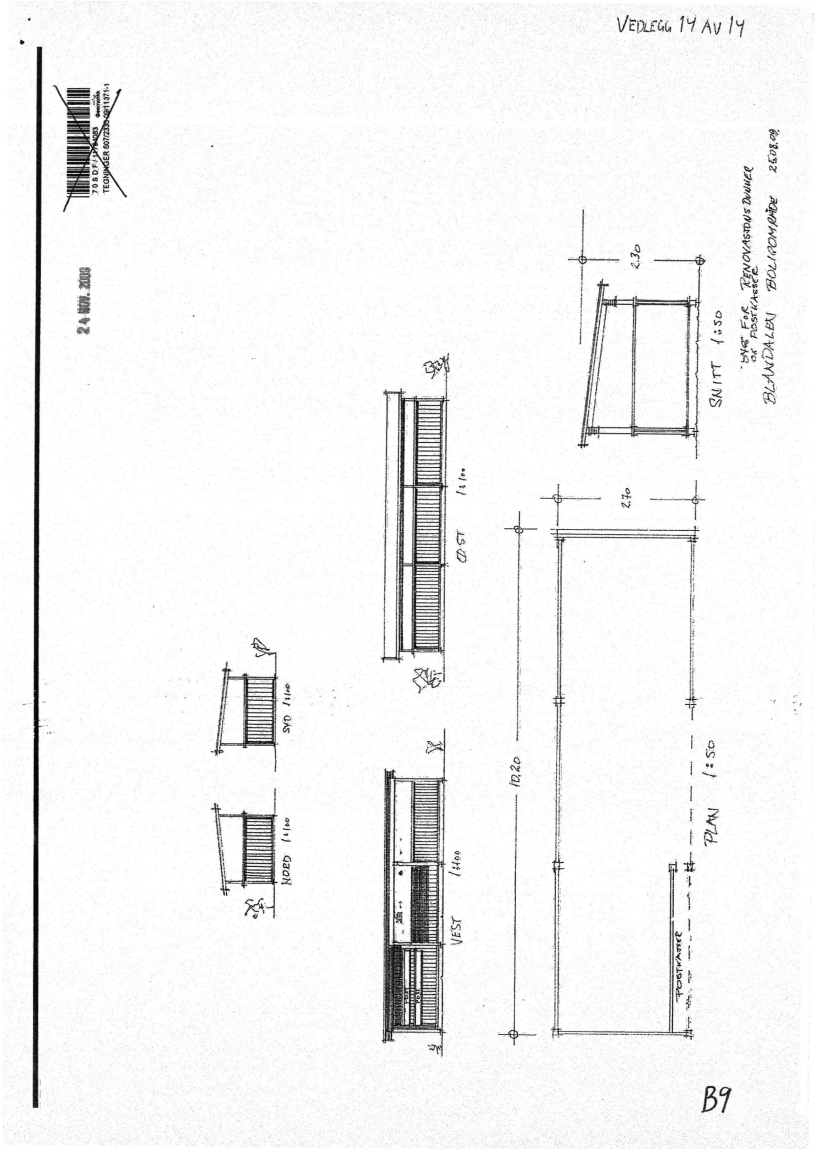
DDS-CAD

Tiltakshaver:
Byggeplass: BLANDALEN BOLIGOMRADE
Kommune: ARENDAL
Gnr: 507 Bnr: 2330 Mål: 1 :
SEKSJONERINGSTEGNING 2etg

Dato: 19.10.2009
Tegn: JSA
Prosjekt: Are021
Tegn.nr: 513

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/969623/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 14:42



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

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

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

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

Even Guttormsen

404 08 024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **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: 39-0154/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nygårdsveien 69C 4844 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 507, bnr 2330, snr 10 (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