# Hauglandsheia 2 B

MEGLERHUSET & PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Hauglandsheia 2 B

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

16

Beliggenhet

---

19

Plantegning

---

22

Eiendommen

---

29

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Hauglandsheia 2 B

Velkommen til Hauglandsheia 2 B – en smakfullt oppusset og lettstelt leilighet som passer perfekt for deg som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Leiligheten er meget pen og har nylig blitt pusset opp. Det er en meget praktisk planløsning med gjennomlys fra kjøkken og stue i åpen løsning for en fin flyt i mellom rommene og en god romfølelse. Takhøyden, fargevalget og de store vinduene med vid utsikt gir en god atmosfære. Balkongen er solrik og kan brukes hele året.

Hauglandsheia er et er veldrevet sameie med fine fellesområder og stor felles parkering ved inngangspartiet. Bod i underetasjen. Området øvrig byr på kort vei til fine skog- og turløyper, gåavstand til nærbutikker, samt til Arendal sentrum med alle siden fasiliteter. Her får du en sentrumsnær og lettstelt leilighet i hyggelig bomiljø.

# Hauglandsheia 2 B

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 1 400 000 |
| Andel fellesgjeld | 246 923 |
| Omkostninger | 52 450 |
| Fellesutgifter | 5 566 pr. mnd. |
| Bruksareal | 55,0 m² |
| BRA-I | 51,0 m² |
| TBA | 5,0 m² |
| Soverom | 1 |
| Eiendomstype | Leilighet |
| Eierform | Eierleilighet |
| Tomteareal | 9 561 m² felles tomt |
| Byggeår | 1972 |



# Kontakt vår megler



**Glenn J. Olsen**

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

+47 488 99 669

glenn@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal



Åpen stue/kjøkkenløsning som gir en god romfølelse.



Stuen er i god størrelse og har fine møbleringsmuligheter.





Fra stuen er det utgang til solrik balkong med vid utsikt utover nærområdet.



Stilfulle fargevalg...



Praktisk kjøkkenøy som også kan flyttes om man ønsker.



Kjøkken med godt plasserte hvitevarer for effektiv matlaging. Hvitevarer medfølger.



Nytt i 2025. Tidløst, lettstelt og praktisk baderom med gulvstående toalett, vegghengt servantinnredning, overskap med lys og dusjhjørne med glassdører.



Balkongen er overbygget og kan brukes hele året. En fin uteplass med mye sol og vid utsikt.



Romslig soverom.



Soverom med god plass til dobbelt seng og nattbord på hver side.





Lekeplass for de minste i umiddelbar nærhet.



Lekeplass for de minste i umiddelbar nærhet.




# Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Hauglandsheia i Arendal. Området er kjent for sine rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

Fra boligen er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med flere turstier og grøntområder i nærområdet, samtidig som man har enkel adkomst til Arendal sentrum( ca. 15 gange) og omkringliggende områder.

Boligen har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold og et trivelig bomiljø som passer godt for både unge, eldre og barnefamilier. Her bor man i fredelige omgivelser med nærhet til det meste man trenger i hverdagen.




# Plantegning

# Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder følgende: Entre, soverom, bad, kjøkken og stue. Adkomst til balkong fra stue.

I underetasjen har man egen bod.

BRA 55,0 m²

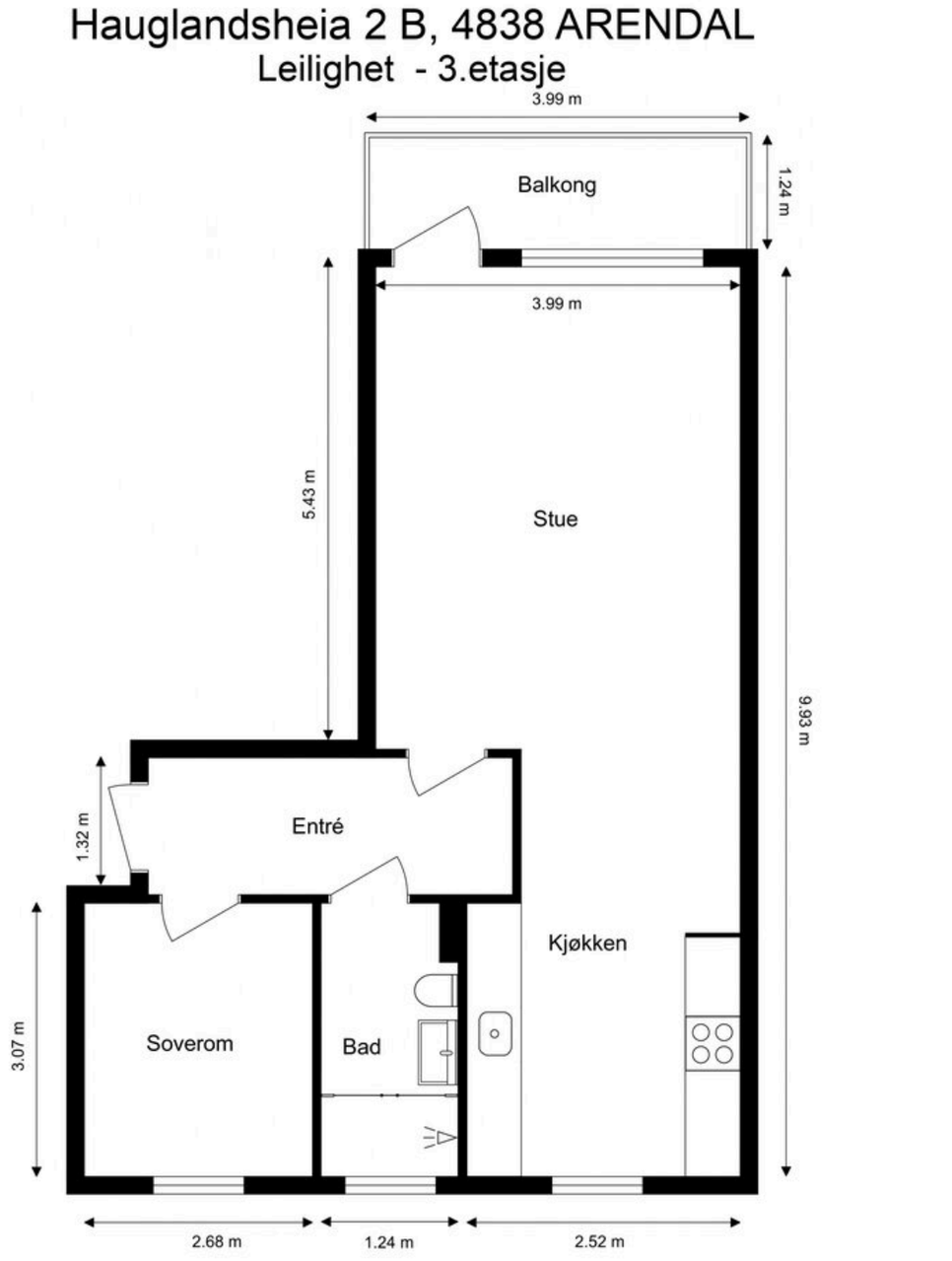
---

BRA-I 51,0 m²

---

TBA 5,0 m²

---




Ordernr. 15082870

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 55,0 m²

- BRA-i: 51,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

**Standard**
Leiligheten er meget pen og har nylig blitt pusset opp. Det er en meget praktisk planløsning med gjennomlys fra kjøkken og stue i åpen løsning for en fin flyt i mellom rommene og en god romfølelse. Takhøyden, fargevalget og de store vinduene med vid utsikt gir en god atmosfære. Balkongen er solrik og kan brukes hele året.

**Adkomst**
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Parkering**
Parkering på parkeringsplass med lademulighet.

**Selgers egenerklæringsskjema**
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Leiligheten er sekundærbolig og har vært brukt som pendlerbolig fra januar 2024 til dags dato.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom ?
Ja, Nytt arbeid 2025. Gjort av faglært. Hele badet er nytt. Dette ble gjort for alle leiligheter i bygget i forbindelse med utskifting vannrør og ble gjort i regi av styret. Arbeidet ble administrert av Mesterhus Byggpartnere, og byggleder var Kenneth Skotkjerra. Dokumentasjon foreligger.

6. Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, Nytt arbeid i 2025. Gjort av faglært. Alle rør er byttet i hele bygningen i regi av styret Arbeidet ble administrert av Mesterhus Byggpartnere, og byggleder var Kenneth Skotkjerra. Jeg har ikke dokumentasjon på dette.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom:

- Ventilasjon: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
**Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.**

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1972. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning, synlig murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler

**Tomt**
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert biloppstillingsplass, grus, lekeplass og sittegrupper. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Ferdigattest datert 17.01.1973. Ferdigattest gjelder for leiligheten.
Ferdigattest datert 08.11.2011. Ferdigattest gjelder for parkeringsplass.

**Adgang til utleie**
Leiligheten kan fritt leies ut.

**Oppvarming / energiforbruk**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 1 400 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

41 150,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

1 699 373,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Felleskostnader**
Kr. 5 566,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Nedbetaling andel fellesgjeld, forsikring, vedlikehold og drift bygg, tv-internett, oppvarming, forretningsførsel til ABBL m.m.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Kommunale avgifter**
Kr. 6 930,- for 2026. Dette er inkludert eiendomsskatt a kr. 2234,-.

**Løpende kostnader**
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

**Andel fellesgjeld**
Andel fellesgjeld er kr. 246 923,- pr. 21.05.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
14 811 074,- pr. 21.05.2026.

**Eiendomsskatt**
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 466 969,-.
Sekundær formuesverdi kr. 1 867 876,-.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Sameiet**
Sameiet Haugelandsheia 2, Orgnr: 992 007 117
Forretningsfører: BOSØR
Sameiet består av 64 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 51/2860.

**Forsikring**
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0002039016 .

**Regnskap**
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.



**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
Dyrehold må avtales og ha samtykke av styret. Ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Offentlige planer**
Ingen kjente.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

**Rettigheter og heftelser**
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

**Boplikt**
Ingen boplikt.

**Løsøre og tilbehør**
Følgende tilbehør medfølger handelen:
Hvitevarer på kjøkken medfølger. Møbler og inventar kan evnt. også medfølge etter nærmere avtale.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

**Overtagelse**
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

**Om salgsoppgaven**
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring**
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

**Budgivning**
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle

budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

**Lov om hvitvasking**
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

**Salgsbetingelser**
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

**Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)**
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

**Eier**
Eier er Geir Hørthe.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Hauglandsheia 2 B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 503, bnr. 353, snr. 60 i Arendal.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 40260216.

**Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler**
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Markedspakke: 17 900,-
Oppgjørshonorar : 6 100,-
Tilrettelegging: 9 900,-

Vederlag er summert til kr. 78 900,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 78 900,-.

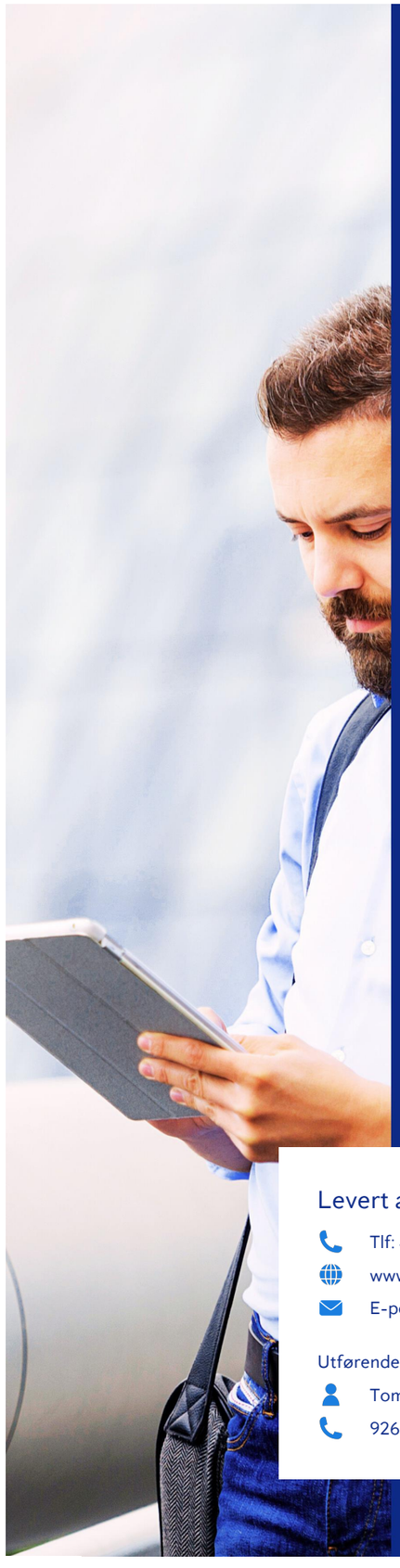
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av

eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Glenn J. Olsen / +47 48 89 96 69 / glenn@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter



Anticimex®

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Hauglandsheia 2 B
4838 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 503/353
Arendal kommune

Rapportdato: 05.06.2026
Befaringsdato: 26.05.2026
Referansenummer: 15082870

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 55 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal: 55 m² (BRA-i: 51 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Tom Henning Moen
92626988




## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.



# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 26.05.2026 |
| Referansenummer | 15082870 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 40-26-0216 |
| Hjemmelshaver/selger | Geir Hørthe |
| Bygningssakkyndig inspektør | Tom Henning Moen |
| Tilstede på befaringen | Geir Hørthe |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 17 °C |
| Rapportdato | 05.06.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Hauglandsheia 2 B |
| Postnummer/sted | 4838 ARENDAL |
| Kommune | 4203 - Arendal |
| Gnr./Bnr.: | 503/353 |
| Seksjonsnr. | 60 |
| Tomt | Eiet tomt: 9561 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 1972 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert biloppstillingsplass, grus, lekeplass og sittegrupper.
Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 1972. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning, synlig murverk og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

**Boligen inneholder**
3. etasje: Entre, soverom, bad, kjøkken og stue. Adkomst til balkong fra stue.
Underetasje: Bod.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom | | Ventilasjon | 9 | |



# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.etasje | 51 | | | 51 | 5 |
| | Entre, soverom, bad, kjøkken og stue. | | | | Balkong |
| U.etasje | | 4 | | 4 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 51 | 4 | | 55 | 5 |
| | **Total bruksareal: 55 m²** | | | | |



# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| **Type dokumentasjon** | **Kommentar** |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 21.05.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom

Baderom oppgradert i 2025 (ifølge huseier). Gulvflate belagt med gulvbelegg. Flislagt gulv med gulvvarme. Baderomsplater på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. |

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra 2025. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakemuligheter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakemuligheter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3.etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 3.etasje | I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Ytterkledning av stående trekledning, synlig murverk og fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2010). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra varierende årstall).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 0,91 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av tre.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br>Det registreres følgende:<br><br>Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

**Geologiske forhold**
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.



# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 92626988

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

# Egenerklæring

**Hauglandsheia 2 B, 4838 ARENDAL**

**21 May 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Hauglandsheia 2 B | Hauglandsheia 2 B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Januar 2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Leiligheten er sekundærbolig og har vært brukt som pendlerbolig fra januar 2024 til dag dato

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Dnb Forsikring AS-15, 32270881

## Informasjon om selger

**Selger**

Hørthe, Geir

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hele badet er nytt. Dette ble gjort for alle leiligheter i bygget i forbindelse med utskifting vannrør og ble gjort i regi av styret. Arbeidet ble administrert av Mesterhus Byggpartnere, og byggleder var Kenneth Skotkjerra <kenneth@mhbp.no>

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mesterhus Byggpartnere

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle rør er byttet i hele bygningen i regi av styret Arbeidet ble administrert av Mesterhus Byggpartnere, og byggleder var Kenneth Skotkjerra <kenneth@mhbp.no>

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mesterhus Byggpartnere

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**





☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 72821591**



17. januar 1973

A.B. jnr. 186/1973
OHJ/ASL

C 0 G 5 J / 20176327 Geomatikk
503/353 166984327 1970-10-06 Fer

Arendal Boligbyggelag,
v/advokat Reidar Vestheim,
4800 Arendal.

Vedr. matr.nr. 353 Torbjørnsbu krets, boligstiftelsen Hauglandsheia, blokk B.

De meddeles herved ferdigattest på ovennevnte matr.nr. 353 blokk B.

Blokken er oppført etter godkjente tegninger. Bebygget flate er 508,5 kvm.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftlig henvendelse til stadsingeniøren. Målebrevet må vedlegges.

ARENDAL BYGNINGSVESEN.

Otto E. Eliassen.
bem.

Odd Hugo Johnsson.

Gjenpart til:
Rådmannen
Stadsingeniøren
Den Norske Stats Husbank

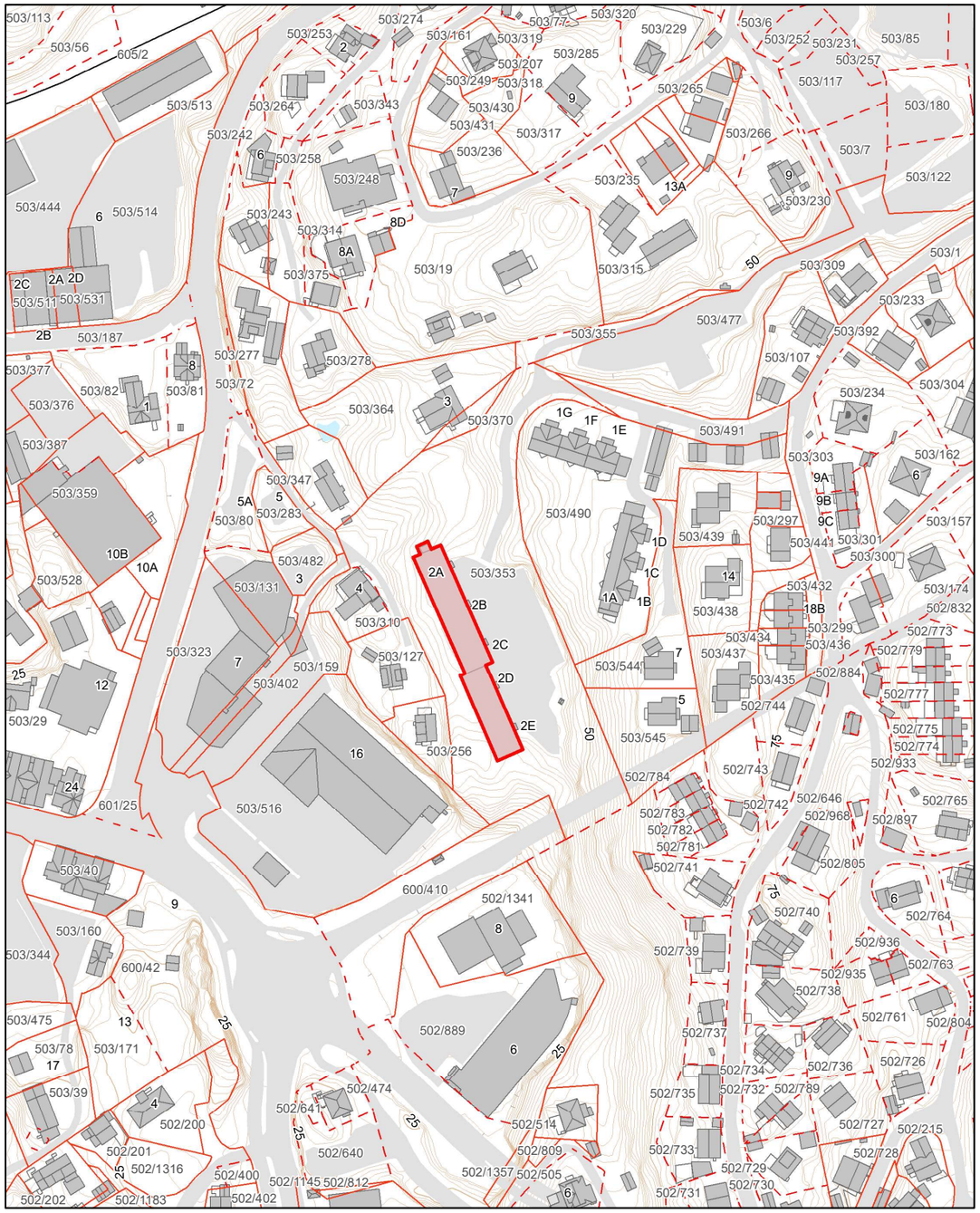
# Oversiktskart

Adresse: Hauglandsheia 2B, 4838 Arendal
Gnr/Bnr: 503/353/0/60

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Registrert areal: 9561 m²
Dato: 2026-06-04

N




# Matrikkelkart

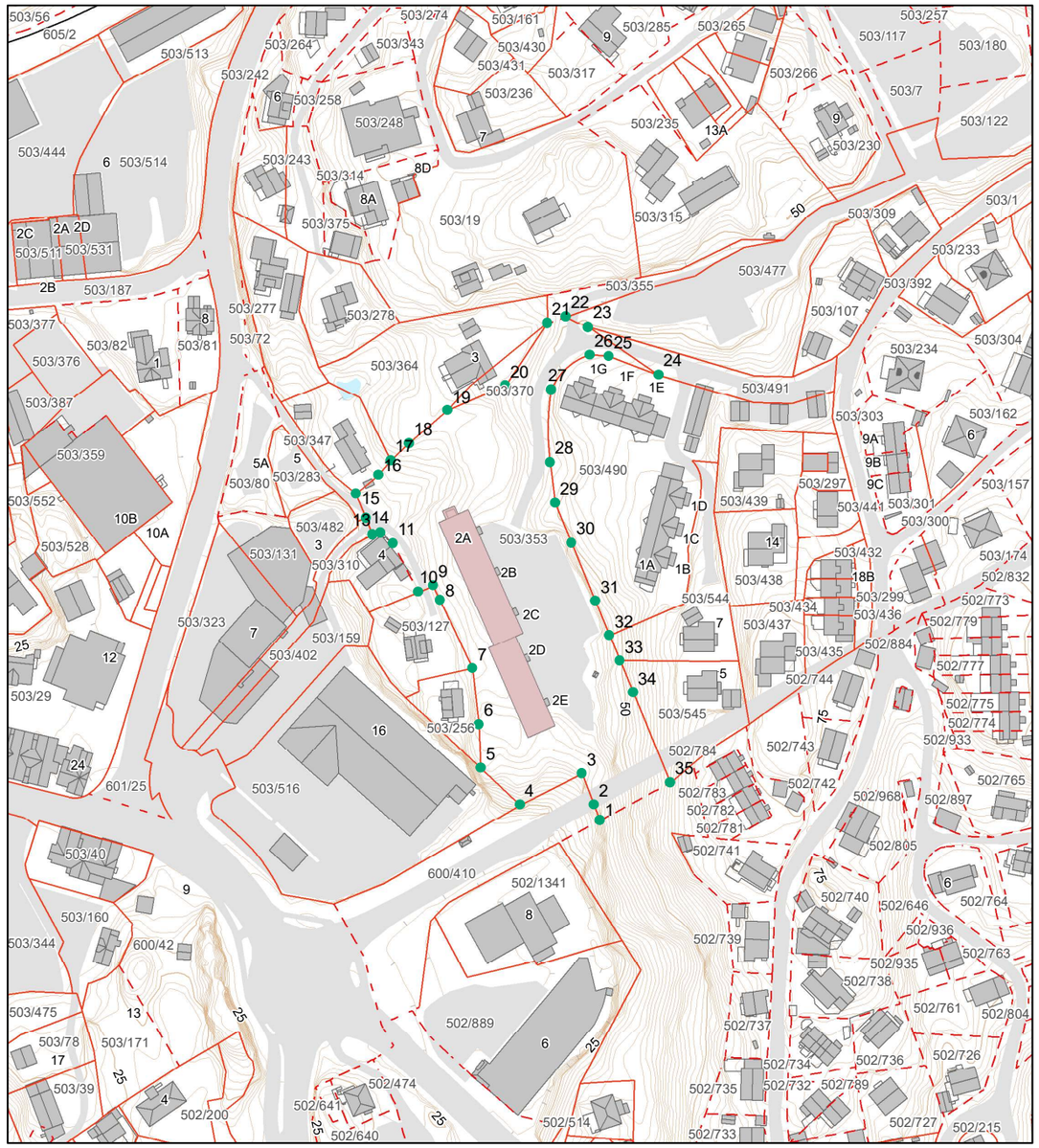
Adresse: Hauglandsheia 2B, 4838 Arendal
Gnr/Bnr: 503/353/0/60

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 9561 m²
Dato: 2026-06-04

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 : 4.6.2026

## Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 9561.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.6.2026

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6480247.68859 | 485586.045722 | Ikke spesifisert | 6.21 | Umerket | | Beregnet | 10 | 0 |
| 2 | 6480253.4998 | 485583.891206 | Fjell | 12.48 | Offentlig godkjent grensemerke | | Totalstasjon | 10 | 0 |
| 3 | 6480265.17922 | 485579.546997 | Fjell | 25.99 | Offentlig godkjent grensemerke | | Totalstasjon | 10 | 0 |
| 4 | 6480253.51043 | 485556.374997 | Ikke spesifisert | 20.01 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6480267.19174 | 485541.817638 | Fjell | 16.23 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6480283.37488 | 485541.19972 | Ikke spesifisert | 20.91 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6480304.11958 | 485538.79986 | Fjell | 27.94 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6480329.30855 | 485526.820045 | Fjell | 6 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6480334.73252 | 485524.259174 | Fjell | 5.99 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 10 | 6480332.48184 | 485518.7172 | Ikke spesifisert | 20.33 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 11 | 6480350.47606 | 485509.336617 | Ikke spesifisert | 6.26 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 12 | 6480354.50912 | 485504.564823 | Ikke spesifisert | 2.89 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra papirkopi | 36 | 0 |
| 13 | 6480353.7969 | 485501.761836 | Ikke spesifisert | 6.59 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 14 | 6480359.9266 | 485499.358258 | Ikke spesifisert | 9.7 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 15 | 6480368.88984 | 485495.688412 | Ikke spesifisert | 10.74 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 16 | 6480375.78032 | 485503.90201 | Ikke spesifisert | 7.19 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 17 | 6480381.22195 | 485508.58674 | Fjell | 9.25 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 18 | 6480387.55758 | 485515.306388 | Fjell | 18.8 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 19 | 6480399.80753 | 485529.525192 | Fjell | 23.33 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 20 | 6480408.89618 | 485550.973705 | Fjell | 28.06 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 21 | 6480432.17452 | 485566.560023 | Ikke spesifisert | 7.26 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 22 | 6480434.5627 | 485573.412818 | Ikke spesifisert | 9.18 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.6.2026

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 6480430.7067 | 485581.727194 | Ikke spesifisert | 31.69 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 24 | 6480412.91293 | 485607.889687 | Ikke spesifisert | 19.77 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 25 | 6480419.8274 | 485589.407821 | Ikke spesifisert | 7.16 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 50.14 |
| 26 | 6480420.33202 | 485582.285823 | Ikke spesifisert | 19.92 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 22.53 |
| 27 | 6480407.46302 | 485567.982144 | Ikke spesifisert | 27.05 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 90.11 |
| 28 | 6480380.5556 | 485567.606269 | Ikke spesifisert | 15.26 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 29 | 6480365.44378 | 485569.441332 | Ikke spesifisert | 16.02 | Umerket | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 30 | 6480350.65182 | 485575.517862 | Fjell | 23.49 | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 31 | 6480328.96849 | 485584.447112 | Fjell | 13.76 | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 32 | 6480316.27824 | 485589.703842 | Jord | 10.05 | Offentlig godkjent grensemerke | Totalstasjon | 10 | 0 |
| 33 | 6480307.00837 | 485593.531467 | Ikke spesifisert | 12.83 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 34 | 6480295.16734 | 485598.42142 | Fjell | 36.08 | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 35 | 6480261.87808 | 485612.179453 | Fjell | 29.78 | Offentlig godkjent grensemerke | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |



# Sameiet Hauglandsheia 2

## Velkommen til ordinært årsmøte

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

**Tidspunkt: Tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00**
**Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal**

**Hilsen styret i**
**Sameiet Hauglandsheia 2.**

Arendal
Boligbyggelag

## FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Hauglandsheia 2
tirsdag 22.04.2025

**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 overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Budsjettet vedtas.

## 5. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Styret honoreres med kr: 64.000 til fordeling internt.
I perioder med mye ekstraarbeid grunnet prosjekter vil styret kunne få lønn med inntil kr 32000,- i tillegg til vedtatt styrehonorar.

## 6. Valg til styret

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

Styreleder, Lena Johansen
Styremedlem, Ståle Skuterud
Styremedlem, Mariana Dimitrova
Styremedlem, Asbjørn Røed
Varamedlem, Bjørn Johannessen

Ståle Skuterud og Bjørn Johannessen er på valg.

### 6.1 Valg av et styremedlem for to år

### 6.2 Valg av et varamedlem for ett år



# Årsmelding for Sameiet Hauglandsheia 2 for året 2024

**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder, Lena Johansen, Hauglandsheia 2 B
Styremedlem, Ståle Skuterud, Kigeveien 140
Styremedlem, Mariana Dimitrova, Hauglandsheia 2 E
Styremedlem, Asbjørn Røed, Hauglandsheia 2 D
Varamedlem, Bjørn Johannessen, Hauglandsheia 2B

**Forretningsførsel:** Arendal Boligbyggelag

**Revisjon:** PWC

**Årsregnskap:**

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 1 613 115,- i 2023 til kr 717 232,- i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 6 823 418,- som fremgår av årsregnskapet.

**Styrets arbeid i perioden:**

I året 2024 har styret virkelig jobbet med oppgradering av rørnettet i sameiet. Vi leide inn en egen prosjektleder, og hentet inn anbud. Valget av entreprenør ble gjort i 2024, men dessverre gikk entreprenøren konkurs, og vi måtte på igjen med nye forhandlinger. Dette ble da gjort i januar 2025 og arbeidene ble begynt 04.02.25. Alle dokumenter og spørsmål om prosjektet er lagt i portalen.

Vi hadde 1 dugnad i 2024 på våren, med litt labert oppmøte, men vi fikk gjort det viktigste. Håper derfor at neste dugnad blir mer effektivt. Om oppmøte på dugnad fortsetter å dale, må vi sammen se om vi heller må sette opp husleien litt og bestille et firma til og gjøre jobben.

Styret i Sameiet Hauglandsheia 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Inntekter fellesutgifter | | 2 707 152 | 2 707 152 | 2 707 584 |
| Innbetalt tv og internett | | 336 033 | 346 620 | 306 732 |
| Andre innbetalinger | 1 | 48 913 | 62 892 | 25 000 |
| **Sum inntekter** | | **3 092 098** | **3 116 664** | **3 039 316** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Lønnskostnader | 2 | 129 581 | 133 062 | 130 530 |
| Revisjonshonorar | 3 | 13 000 | 12 375 | 13 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | | 16 340 | 12 900 | 16 340 |
| Avskrivninger | 6 | 141 490 | 141 490 | 141 490 |
| Forretningsførerhonorar bbl | | 100 176 | 94 506 | 100 174 |
| Kommunale avgifter | | 510 609 | 460 564 | 510 000 |
| Tv og internett utgifter | | 331 392 | 307 451 | 306 732 |
| Forsikring | | 220 110 | 196 540 | 220 000 |
| Vedlikehold | 4 | 916 874 | 25 038 | 1 494 000 |
| Elektrisk energi | | 196 127 | 215 440 | 220 000 |
| Andre driftskostnader | 5 | 71 114 | 80 226 | 87 050 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 646 812** | **1 679 591** | **3 239 316** |
| **Driftsresultat** | | **445 285** | **1 437 073** | **-200 000** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | |
| Renteinntekter | | 271 950 | 176 042 | 200 000 |
| Rentekostnad | | 3 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-271 947** | **-176 042** | **-200 000** |
| **Årsresultat** | | **717 232** | **1 613 115** | **0** |
| Overført opptjent egenkapital | | 717 232 | 1 613 115 | 0 |
| **Sum disponert** | | **717 232** | **1 613 115** | **0** |



## Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 6 | 785 226 | 841 312 |
| Parkeringsplasser | 6 | 357 247 | 416 785 |
| Andre driftsmidler | 6 | 155 195 | 181 061 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 297 668** | **1 439 158** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 20 070 | 6 174 |
| Andre fordringer | | 323 236 | 299 236 |
| Innestående på driftskonto | | 6 989 354 | 5 982 377 |
| **Sum omløpsmidler** | | **7 332 660** | **6 287 788** |
| **SUM EIENDELER** | | **8 630 329** | **7 726 946** |

## Balanse

| | Note | Balanse 31.12.24 | Balanse 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | 7 | 8 121 087 | 7 403 855 |
| **Sum egenkapital** | | **8 121 087** | **7 403 855** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 8 359 | 4 160 |
| Leverandørgjeld | | 451 689 | 310 142 |
| Skyldig off. avgifter | | 2 717 | 2 356 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 6 211 | 6 433 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 40 266 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **509 242** | **323 091** |
| **Sum gjeld** | | **509 242** | **323 091** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **8 630 329** | **7 726 946** |

Sameiet Hauglandsheia 2
Arendal, 21.03.25

Lena Johansen
Styreleder

Ståle Skuterud
Styremedlem

Mariana Dimitrova
Styremedlem

Asbjørn Røed
Styremedlem



## Noter Sameiet Hauglandsheia 2

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Note 1 - Andre innbetalinger

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3609 Andre inntekter | 24 052 | 36 779 |
| 3690 Andre leieinntekter | 24 861 | 26 113 |
| **Sum** | **48 913** | **62 892** |

Konto 3609 Lading el-bil, konto 3690: Mobilmast (elfa)

### Note 2 - Lønnskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5101 Overtid | 0 | 7 695 |
| 5120 Ekstrahjelp | 45 360 | 39 285 |
| 5150 Opptjente feriepenger | 5 443 | 5 638 |
| 5300 Styrehonorar | 54 000 | 64 000 |
| 5302 Gavekort utbetalt som styrehonorar | 10 000 | 0 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 14 010 | 15 649 |
| 5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger | 767 | 795 |
| **Sum** | **129 581** | **133 062** |

Det er ingen faste ansatte i sameiet.

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

### Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 Revisjon | 13 000 | 12 375 |
| **Sum** | **13 000** | **12 375** |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold Bygg | 17 432 | 6 423 |
| 6602 Vedlikehold Elektro | 19 423 | 8 173 |
| 6603 Vedlikehold Rør | 5 663 | 7 736 |
| 6604 Vedlikehold Utvendig | 1 396 | 2 705 |
| 6613 Per. vedlikehold Rør | 872 960 | 0 |
| **Sum** | **916 874** | **25 038** |

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

## Note 5 - Andre driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold, sanitærartikler | 0 | 521 |
| 6390 Antic imex , Container | 30 945 | 24 869 |
| 6619 Andre driftskostnader | 8 545 | 5 683 |
| 6620 Snørydding | 22 500 | 42 750 |
| 7710 Kostnader vedr. styrearbeid | 3 963 | 2 732 |
| 7720 Årsmøte | 1 396 | 0 |
| 7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg | 3 765 | 3 672 |
| **Sum** | **71 114** | **80 226** |





## Note 6 - Tomt / bygninger

| | Nedgravd renovasjon | Parkerings plass | Vegg, tak og porttelefon | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| Kostpris | 517 319 | 1 190 783 | 1 824 980 | 3 533 082 |
| Tilgang | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Kostpris pr 31.12** | **517 319** | **1 190 783** | **1 824 980** | **3 533 082** |
| Samlede avsk/nedsk pr 01.01 | 336 257 | 773 998 | 983 668 | 2 093 923 |
| Avskrivninger i år | 25 866 | 59 538 | 56 086 | 141 490 |
| **Samlede avskrivninger pr 31.12** | **362 123** | **833 536** | **1 039 754** | **2 235 413** |
| **Bokført verdi pr 31.12** | **155 196** | **357 247** | **785 226** | **1 297 669** |
| **Avskrivningsplan** | **20 år lineært** | **20 år lineært** | **30 år lineært** | |

## Note 7 - Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Annen egenkapital 01.01 | 7 403 855 | 5 790 741 |
| Årets resultat | 717 232 | 1 613 115 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **8 121 087** | **7 403 855** |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hauglandsheia 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

| **For Sameiet Hauglandsheia 2** | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Lena Johansen (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Mariana Dimitrova (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Ståle Skuterud (sign.) | 28.03.2025 |
| Styremedlem | Asbjørn Røed (sign.) | 24.03.2025 |





Til årsmøtet i Sameiet Hauglandsheia 2

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hauglandsheia 2 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, 24. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio



**Signers:**

| *Name* | *Method* | *Date* |
|---|---|---|
| Aarli, Torbjørn | BANKID | 2025-03-25 20:51 |

**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 | 2 707 152 | 2 707 152 | 2 707 584 | 2 707 584 |
| Andre driftsinntekter | 384 946 | 409 512 | 331 732 | 381 384 |
| **Sum inntekter** | **3 092 098** | **3 116 664** | **3 039 316** | **3 088 968** |
| **Driftskostnader** | | | | |
| Lønnskostnader | 129 581 | 133 062 | 130 530 | 135 510 |
| Revisjonshonorar | 13 000 | 12 375 | 13 000 | 13 750 |
| Årskontigent boligbyggelag | 16 340 | 12 900 | 16 340 | 16 340 |
| Avskrivninger | 141 490 | 141 490 | 141 490 | 141 490 |
| Forretningsførerhonorar bbl | 100 176 | 94 506 | 100 174 | 104 175 |
| Kommunale avgifter | 510 609 | 460 564 | 510 000 | 535 000 |
| Kabel-tv | 331 392 | 307 451 | 306 732 | 336 384 |
| Forsikring | 220 110 | 196 540 | 220 000 | 251 000 |
| Vedlikehold | 916 874 | 25 038 | 1 494 000 | 1 280 500 |
| Elektrisk energi | 196 127 | 215 440 | 220 000 | 220 000 |
| Andre driftskostnader | 71 114 | 80 226 | 87 050 | 104 819 |
| **Sum driftskostnader** | **2 646 812** | **1 679 591** | **3 239 316** | **3 138 968** |
| **Driftsresultat** | **445 285** | **1 437 073** | **-200 000** | **-50 000** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | |
| Renteinntekter | 271 950 | 176 042 | 200 000 | 50 000 |
| Renter og avdrag på lån | 3 | 0 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | **271 947** | **176 042** | **200 000** | **50 000** |
| **Årsresultat** | **717 232** | **1 613 115** | **0** | **0** |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | 717 232 | 1 613 115 | 0 | 0 |
| **Sum disponert** | **717 232** | **1 613 115** | **0** | **0** |

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Lena Johansen
Styreleder

Ståle Skuterud
Styremedlem

Mariana Dimitrova
Styremedlem

Asbjørn Røed
Styremedlem



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hauglandsheia 2 tirsdag 22.04.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen- Vestregate 2, 4836 Arendal.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder velges Linda Finsrud.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær velges Linda Finsrud.

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Lena Johansen.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**
13 seksjonseiere møtte og 22 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 overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Budsjett 2025

**Vedtak:**
Budsjettet vedtas.

## 5. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr: 64.000 til fordeling internt.
I perioder med mye ekstraarbeid grunnet prosjekter vil styret kunne få lønn med inntil kr 32000,- i tillegg til vedtatt styrehonorar.

Av styrehonorar på kr 64 000,- utbetales kr 15 000,- som gavekort.

## 6. Valg til styret

### 6.1 Valg av et styremedlem for to år

**Vedtak:**
Som styremedlem for to år velges: Det kom forslag på gjenvalg av Ståle Skuterud og han ble enstemmig valgt.

### 6.2 Valg av et varamedlem for ett år

**Vedtak:**
Som varamedlem for ett år foreslås: Det kom forslag på Maria Rosenholt og hun ble enstemmig valgt.





Protokoll for Sameiet Hauglandsheia 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Linda Finsrud (sign.) | 22.04.2025 |
| Sekretær | Linda Finsrud (sign.) | 22.04.2025 |
| Protokollvitne | Lena Johansen (sign.) | 25.04.2025 |

# Boligopplysninger:



Sameiet Hauglandsheia 2
Hauglandsheia 2B
4838 ARENDAL

**Vår ref.:** 1079/60
**Type:** Sameie
**Eiere:** Geir Hørthe

**Fødselsdato eier:** 03.06.1963

**Organisasjonsnr:** 992 007 117
**Seksjonsnr:** 60

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 566**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Fellesutgifter | 2 066 |
| | Renter andel fellesgjeld | 1 259 |
| | Avdrag andel fellesgjeld | 1 728 |
| Tilleggsytelser: | Tv og internett | 513 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 246 923 | Gjeld siste årsoppg.: | 252 031 |
| Klient ajourf. lån: | 14 811 074 | Klient gj. s. årsoppg.: | 15 117 954 |

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 60308128035, Nordea Bank Abp
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 21.05.2026: 14 811 074
Andel av saldo: 246 924
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 ( siste termin 31.03.2035 )
Flytende rente

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Lena Johansen |
| Adresse: | Hauglandsheia 2 B |
| Postnr/-sted: | 4838 ARENDAL |
| Telefon: | Mob.: 95065696 |
| E-post: | hauglandsheia2@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 252 031 | Andre inntekter: | 6 277 |
| Annen formue: | 92 003 | Utgifter: | 9 230 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 60 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 503/353 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |



# Boligopplysninger:



Sameiet Hauglandsheia 2
Hauglandsheia 2B
4838 ARENDAL

**Vår ref.:** 1079/60
**Type:** Sameie
**Eiere:** Geir Hørthe

**Fødselsdato eier:** 03.06.1963

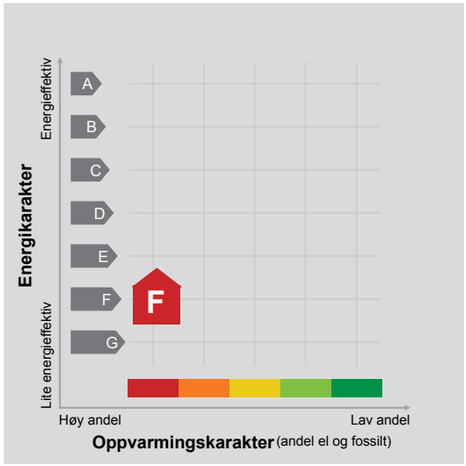
**Organisasjonsnr:** 992 007 117

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0002039016 |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hauglandsheia 2B |
| Postnummer | 4838 |
| Sted | ARENDAL |
| Kommunenavn | Arendal |
| Gårdsnummer | 503 |
| Bruksnummer | 353 |
| Seksjonsnummer | 60 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 166984327 |
| Bruksenhetsnummer | H0404 |
| Merkenummer | 57fbccb3-9535-4251-90a2-f47e07632b90 |
| Dato | 15.08.2023 |




**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.



# ORDENSREGLER FOR HAUGLANDSHEIA 2

**§1**

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

**§2**

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl 22.00 på hverdager og etter kl 23.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien. (Det skal være ro etter kl 24.0).

**§3**

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

**§4**

Parkering er ikke tillatt ved og langs innkjøringen. Parkering skjer på oppmerkede plasser.

**§5**

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

**§6**

Avfall sorteres og legges og kastes i riktig innkast til søppelsystemet. Avfall som er for stort å få ned i innkastene, må fraktes til avfallsanlegg eller annet egnet sted på egenhånd. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Juletrær og lignende må ikke kastes på eiendommen.

**§7**

Sykler, sparkstøtting og barnevogner må ikke settes foran trapper og hovedinngang slik at de hindrer alminnelig ferdsel.

**§8**

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

**§9**

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

**§10**

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda.

**§11**

Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET HAUGLANDSHEIA 2

Vedtatt under konstitusjon av seksjonering av sameiet Hauglandsheia 2. Mai 2007.

Disse vedtekter er ment å utfylle lov av 23.05.97 nr. 31 om eierseksjoner.
Hvis vedtektene og loven skulle vise seg å være motstridende, er det loven som gjelder.

**§ 1.**
Eiendommen Hauglandsheia 2, gnr 503, bnr. 353 er et boligsameie mellom eierne av seksjon 1 til 68. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Tomten og alle de deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal. Leilighetene i sameiet skal brukes til bolig.

**§ 2.**
Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser og administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v.

**§ 3. Fysisk råderett**
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper eller skader, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

**§ 4. Rettslig råderett**
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, med tilhørende arealer – med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de gjeldende husordensregler. Sameiet har ikke forkjøps- eller løsningsretter. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning i det enkelte tilfelle kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke svar avgitt skriftlig innen 14 dager, anses søknaden som godkjent.

Sameiet forbeholder seg legal panterett i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av Sameiet i henhold til lov om eierseksjoner.

Sameiermøtet kan gi enkelte sameierne eksklusiv rett til bruk av mindre deler av fellesområdet (boder o.l.).

**§ 5. Fellesutgifter**
Fellesutgiftene som vedtas av sameiermøtet og som bl.a. omfatter offentlige avgifter som vannavgift, feieravgift, renholdsavgift samt forsikringspremie, elektrisk strøm, utgifter i forbindelse med bruken av felles fyringsanlegg, godtgjørelse til forretningsfører, vaktmestertjeneste samt vedlikeholdsutgifter, herunder stell av felles utearealer, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til sameierbrøken eller slik sameiermøtet bestemmer. Ved fastsettelse av fellesutgiftene skal det tilstrebes at Sameiet er gjeldfritt og at det er opparbeidet et vedlikeholdsfond.





Vedlikeholdsutgifter vedrørende tekniske anlegg som bare er til nytte for eller brukes av de enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier (e). Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, skal sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier. De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken med et fast beløp som betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Årsmøtet fastsetter beløpet på grunnlag av driftsbudsjettet.

**§ 6. Sameiermøtet**
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede å sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra boligseksjonen har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

**§ 7. Innkalling til ordinære sameiemøter**
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. februar. For at forslag skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

**§ 8. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter**
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**§ 9. Om sameiermøtet**
I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Hver sameier kan kun stille med en fullmakt.

Det ordinære sameiermøte skal:
1. velge en sameier til å signere protokollen.
2. behandle styrets årsberetning
3. behandle og godkjenne årsregnskapet
4. foreta valg av:
   a) styret
   b) revisor
5. behandle budsjett med vedlikeholdsprogram
6. behandle andre saker nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 10. Sameiermøtets kompetanse**
Med de unntak som følger av denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de angitte stemmene.

Det kreves minst 2/3 av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

A. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
C. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
D. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
F. Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, 2. punktum i eierseksjonsloven.
G. Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
H. Fastsettelse og endring av vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

**§ 11. Styret**
Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne.
Styrets leder velges særskilt og for to år ad gangen.
Styret skal bestå av minst 3 medlemmer inklusiv styrets leder.
Styremedlem tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
Gjenvalg kan skje.

**§ 12. Innkalling til styremøter**
Det innkalles til styremøte ved styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

**§ 13. Styremøter**
Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.



**§ 14. Styrets kompetanse m.v.**
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når minst 3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.
Sameierne forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett medlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.
Eiendommen skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret (huseierforsikring) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.
Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.
Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden.
Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av Sameiet er dekket i godkjent selskap.
Eventuell selvassuranse som faller på Sameiets forsikring skal dekkes av Sameiet som fellesutgifter.

**§ 15. Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

**§ 16. Vedlikehold**
Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser

**§ 17. Ettersyn m.v.**
Representant for styret skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.
I påtrengende tilfeller kan varsel unnlates.

**§ 18. Ugildhet**
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

**§19. Ombygging, montering av utvendige innretninger, skader og lignende**
Sameier må ikke uten skriftlig samtykke av styret ombygge leiligheten, rive vegger, skifte vann-/avløpsrør i vegg og gulv, endre vindustype el.l. Skjer dette kan styret, uten begrunnelse, kreve at arbeidet reverseres for sameiers regning. Han må heller ikke uten slikt

samtykke sette opp televisjon-, parabol- eller radioantenne på eiendommen. Alle bygningsmessige endringer i seksjonen skal godkjennes av rette offentlige myndighet i den utstrekning det er nødvendig.

Sameier plikter straks å melde fra om enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelser. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

**§ 20. Mislighold**
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges av styret å flytte og å selge seksjonen, i henhold til bestemmelsene i eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

**§ 21. Tvistemål i eierseksjonsforhold**
Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere etter denne lov hører under de alminnelige domstoler med Arendal som verneting.

**§ 22. Generelt**
For øvrig gjelder lov av 23.05.1997 nr. 31 om eierseksjoner.



## Hauglandsheia 2B

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Myrene<br>Linje 110, 111 | 3 min<br>0.3 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 20 min<br>1.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 52 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>187 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)<br>178 elever, 12 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>137 elever, 8 klasser | 24 min<br>2 km |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 19 min |

### Ladepunkt for el-bil

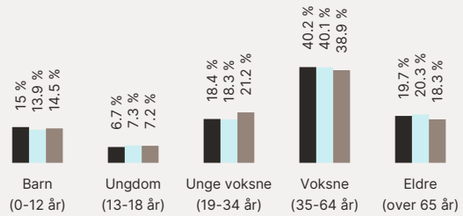
| | |
|---|---|
| Legevakten i Arendal - Arendal ko... | 8 min |
| Stintahallen - Arendal kommune | 9 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stinta/Skibberheia | 1 385 | 777 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Springkleiv barnehage (0-5 år)<br>20 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år)<br>76 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 10 min<br>0.8 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Myrene<br>PostNord | 3 min<br>0.3 km |
| Kiwi Myrene | 5 min |

FINN 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 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Støynivået
Lite støynivå 81/100

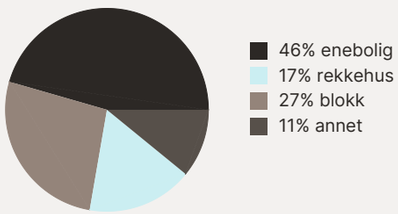
Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Strømsbuveien nærmiljøanlegg<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Stinta B-skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 7 min<br>0.6 km |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 4 min |
| Aktiv Trening Arendal | 8 min |

## Boligmasse



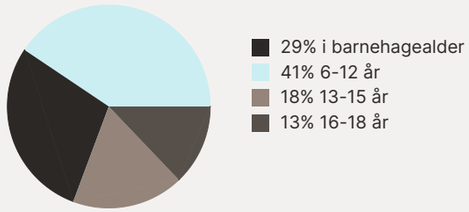

«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| ALTI Arena | 15 min |
| Sykehusapoteket Arendal | 7 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

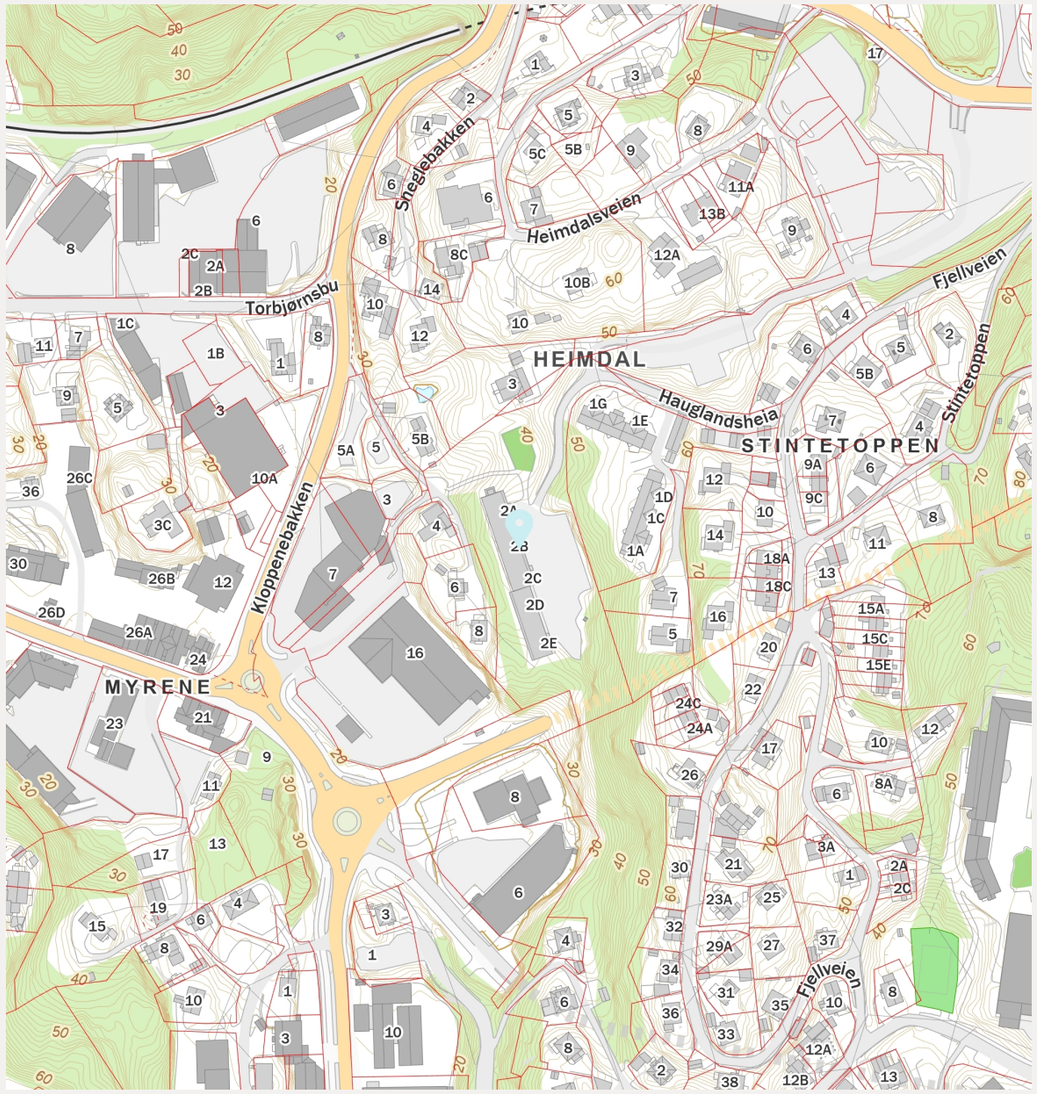



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 30% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 14% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |

FINN 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 2026






FINN 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 2026

## Hauglandsheia 2B

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

### Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Myrene<br>Linje 110, 111 | 3 min<br>0.3 km |
| Arendal stasjon<br>Linje F5, R50 | 20 min<br>1.7 km |
| Kristiansand Kjevik | 52 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Stinta skole (1-10 kl.)<br>528 elever, 31 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| St. Franciskus skole (1-10 kl.)<br>187 elever, 15 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.)<br>178 elever, 12 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>137 elever, 8 klasser | 24 min<br>2 km |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 19 min |

### Ladepunkt for el-bil

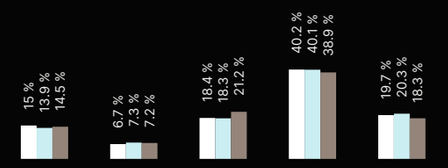
| | |
|---|---|
| Legevakten i Arendal - Arendal ko... | 8 min |
| Stintahallen - Arendal kommune | 9 min |

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stinta/Skibberheia | 1 385 | 777 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Springkleiv barnehage (0-5 år)<br>20 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år)<br>76 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Strømsbuåsen barnehage (0-5 år)<br>69 barn | 10 min<br>0.8 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Myrene<br>PostNord | 3 min<br>0.3 km |
| Kiwi Myrene | 5 min |

FINN 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 2026



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

## 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.



## Tilhengere av

## & MEGLERHUSET & PARTNERS

## har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.




Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 $m^3$.




**Boligkjøperpakke HUS**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke LEILIGHET**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

**Boligkjøperpakke HYTTE**

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 40260216
**Adresse:** Hauglandsheia 2 B, 4838 ARENDAL
**Betegnelse:** GNR 503, BNR 353, snr 60 i Arendal kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 05.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no