Damgaten 1B

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Damgaten 1B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

24

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Damgaten 1B

Her får du en sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet, med kun få minutters gange til bykjernen. Her finner du kjøpesenter, butikker, restauranter, kaféer og øvrige servicetilbud. Leiligheten ligger fredfullt til, samtidig som byen er lett tilgjengelig.
Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med entré, bod, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue. Boligen fremstår med en fin og velholdt standard og er oppgradert over tid. Badet ble oppgradert rundt 2015 med nytt tettesjikt, overflater og servantinnredning, mens toalett og dusjkabinett er fra ca. 2025. Kjøkkenet er modernisert med blant annet ny benkeplate, hvitevarer, ventilator og fliser. Det er også gjort oppgraderinger på vinduer, ytterdør, varmtvannsbereder og ventilasjon. Nytt tak på bygget i 2026.
Stuen har ildsted, og badet har varmekabler. En stor fordel er fast parkeringsplass i parkeringskjeller under leiligheten, med tilrettelagt mulighet for elbillading. Bod har man også i parkeringskjelleren.

Damgaten 1B

Prisantydning	2 350 000
Omkostninger	60 100
Totalpris	2 410 100
Fellesutgifter	3 053 pr. mnd.
Bruksareal	64,0 m²
BRA-I	61,0 m²
BRA-E	3,0 m²
BRA-B	0,0 m²
TBA	0,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	975 m²
Byggeår	1992



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS

Vestregate 3 4801 Arendal





















Plantegning

Innhold

2.etg: Entré, bod, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
Parkering og bod i parkeringskjeller.

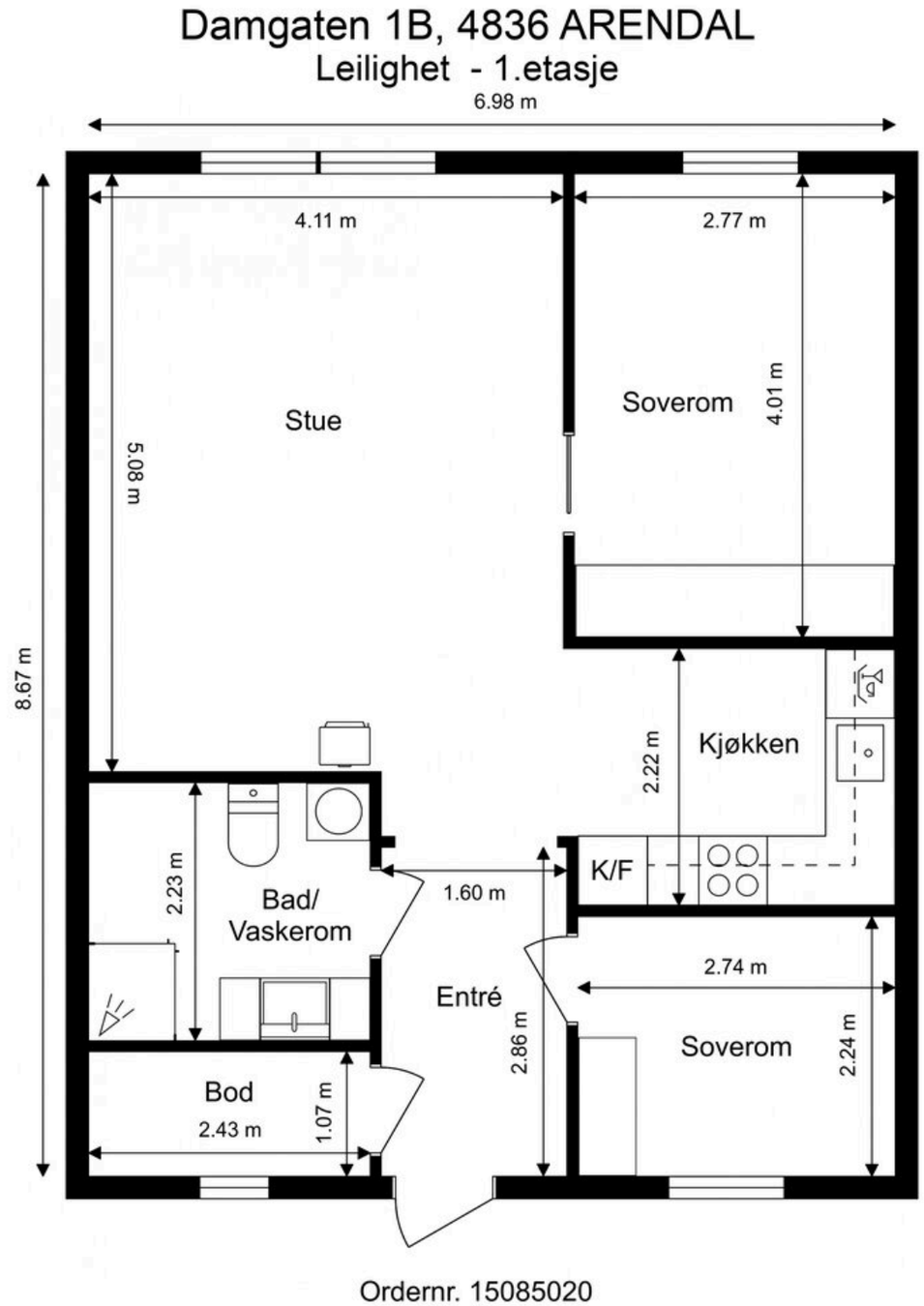
BRA 64,0 m²

BRA-I 61,0 m²

BRA-E 3,0 m²

BRA-B 0,0 m²

TBA 0,0 m²



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: 64,0 m²

- BRA-i: 61,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 0,0 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 oppført i 1992 og har en gjennomgående grei standard. Badet er fra byggeåret, men ble oppgradert med nytt tettesjikt, gulv- og veggoverflater samt servantinnredning rundt 2015. Toalett og dusjkabinett er fra ca. 2025. Kjøkkenet er fra byggeåret, men er oppgradert med blant annet ny benkeplate, hvitevarer, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap i perioden 2017–2025.
De fleste vinduene har fått nye glass i 2019, mens ytterdøren fikk nytt glass i 2023.
Varmtvannsberederen er fra 2022, og ventilasjonsviften ble skiftet i 2026. Nytt tak på bygget i 2026.
Innvendig har boligen gulvbelegg, malte og tapetserte veggflater og malte himlinger. Stuen har ildsted, og leiligheten har varmekabler på badet.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Leiligheten har fast parkeringsplass i parkeringsanlegg under leiligheten. Mulighet for elbil-lader i form av abonnement gjennom Joulia ladeslekap. Det ligger klart på p-plassen. Utvendig gjesteparkering.

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

4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
4.1.2 Årstall: 2019
4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bytte av glass i vinduer til energiglass U1.2.
5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja.
Oppfølging: Lekasje fra innergård til garasje. Tettet 2024, ikke lekkasje i dag.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.
13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
13.1.2 Årstall: 2021
13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet kran og kum på kjøkken. Inspisert av faglært ved vannsjekk 2022.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.
16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
16.1.2 Årstall: 2026
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bytte av ventilasjonsvifte. Arbeid pågår.
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Sørensen & Moen Bygg AS
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.
18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.
Beskriv feilen eller endringen: Installert peisovn.
23. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? Ja.
Beskriv hva som mangler og hvorfor: Ferdigattest.
30. Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag? Ja.
Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det: Salgspålegg seksjon M

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 - Bad/vaskerom:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløp (inkl. sluk): Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken:
- Vannrør: Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
- Avløpsrør: Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Yttervegger inkl. fasader:
- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

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 1992. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg og boder i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet. 975,70 kvm. Koselig opparbeidet uteareal med fin sittegruppe og felles grill. Det er også plass til et par stoler ved inngangspartiet.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 05.07.1991 Midlertidig brukstillatelse gjelder for hele bygget. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Endel arbeid gjenstår. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Leiligheten kan leies ut.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn, varmekabler på bad og panelovn.

Energikarakter: E - Gul
Nåværende eier har brukt cirka 6000 kwh pr år.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 350 000,-

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

58 750,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 420 050,- 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. 3 053,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader pr mnd: Drift sameie, avsetting vedlikehold, felles forsikring, strøm i fellesarealer, garasjeleie.

Det er nylig byttet tak på deler av sameiet. Det ble ikke tatt opp noe fellesgjeld i den forbindelse. Det avsettes penger til å bytte tak på resterende av sameiet om noen år.
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. 13 493,- for 2026.
Inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 20.08.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
0,- pr. 20.08.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

Eiendomsskatt
3264,00
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. 494 459,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 977 835,00.
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
Strømsbuveien 49 sameie, Orgnr: 989 631 314
Forretningsfører: BATE Boligbyggelag
Sameiet består av 16 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 63/1600.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP2034486.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

Dyrehold
(1) Hundehold er ikke tillatt.
(2) Annet dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
(3) Eventuell hund utendørs i sameiet skal holdes i bånd og under oppsyn, dette gjelder også på veranda.

Regulering
Boligen ligger i et område regulert til annet kombinert forhold. Plannavn: Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia. Vedtatt 19.02.1990.

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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.

Dnr. 4119, tgl. 21.06.1991 - Seksjonering
SNR: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 690 / 1600

Dnr. 2526, tgl. 13.09.1960 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Arendal kommunale Elektrisitetsverk
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 8141, tgl. 22.11.1991 - Bruksrett
BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS OG BOD NR 2 UNDER SEKNR.16

Dnr. 8272, tgl. 21.12.1992 - Best om garasje/parkering NR 19

Dnr. 833, tgl. 09.02.1993 - Best om garasje/parkering
Best om garasje/parkering

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
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap m /frys, oppvaskmaskin, komfyr.

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
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

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 Hilde Omdal-Persson og Douglas John Sven Persson.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Damgaten 1B.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 502, bnr. 270, snr. 2 og gnr. 502, bnr. 270, snr. 16, ideell andel 1/24 i Arendal.
Sameiebrøk: 63/1600.

Vårt oppdragsnummer er 40260300.

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

Fastpris 50 000 inkl. mva

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 10 900,00

Vederlag er summert til kr. 96 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 725,00

Tilstandsrapport 8 500,00

Utlegg er summert til kr. 15 225,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 111 625,-.

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 Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no / Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Damgaten 1B

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	14 min 1.1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Ladepunkt for el-bil

Tyholmen	5 min
Stintahallen - Arendal kommune	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

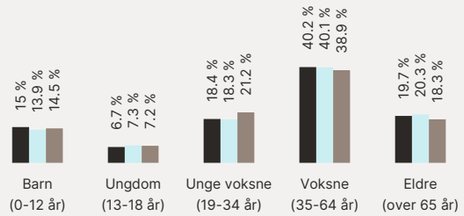
Kvalitet på skolene

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

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

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

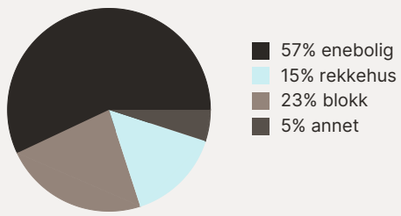
Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Sport

Centralgata - Myra hoppbakke og...	2 min	
Ballspill	0.2 km	
Skibberheiløkka	2 min	
Ballspill	0.2 km	
Medvind Trening	3 min	
MOVA Arendal Sentrum	8 min	

Boligmasse



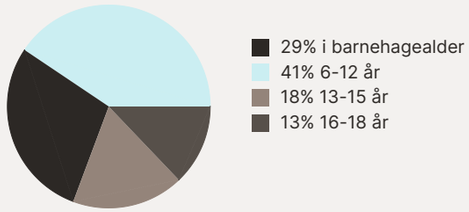
«Veldig sentralt og likevel rolig område i forhold til trafikk og støy. Veldig hyggelige naboer der!»

Sitat fra en lokalkjent

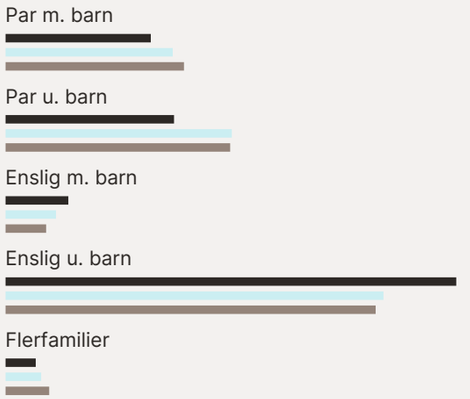
Varer/Tjenester

ALTI Arena	4 min
Apotek 1 Svanen Arendal	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



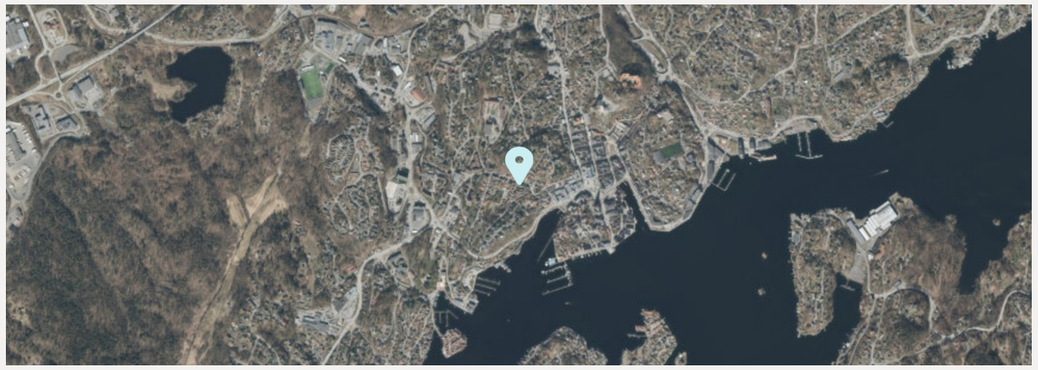
Familiesammensetning

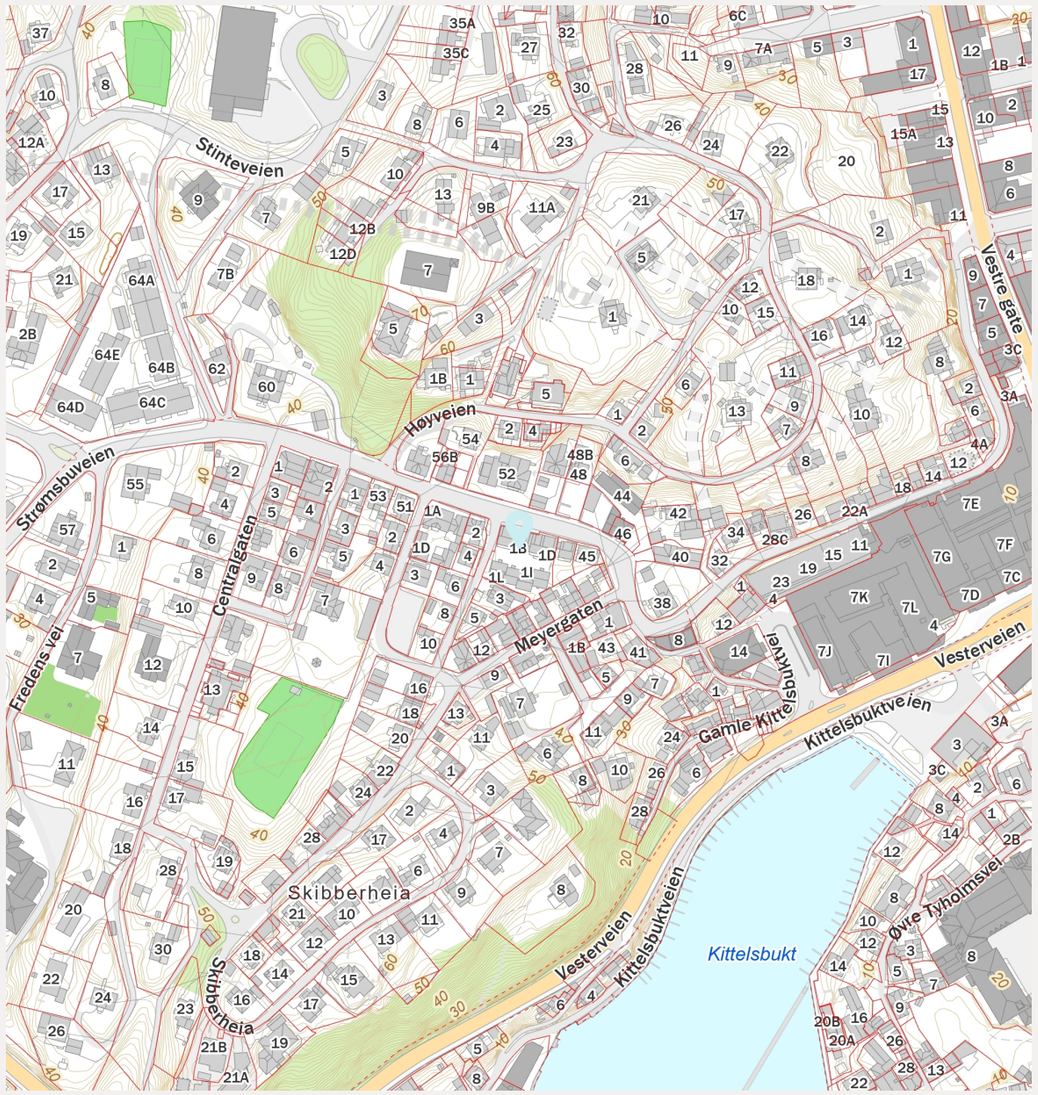


Sivilstand

		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

Damgaten 1B

Nabolaget Stinta/Skibberheia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Arendal bussterminal Totalt 20 ulike linjer	6 min 0.5 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	14 min 1.1 km
Kristiansand Kjevik	53 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 0.5 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	5 min 2.3 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

Ladepunkt for el-bil

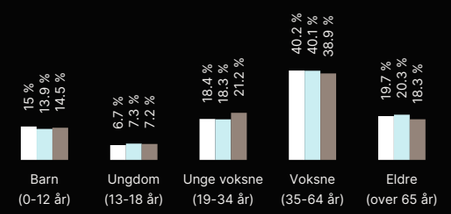
Tyholmen	5 min
Stintahallen - Arendal kommune	7 min

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

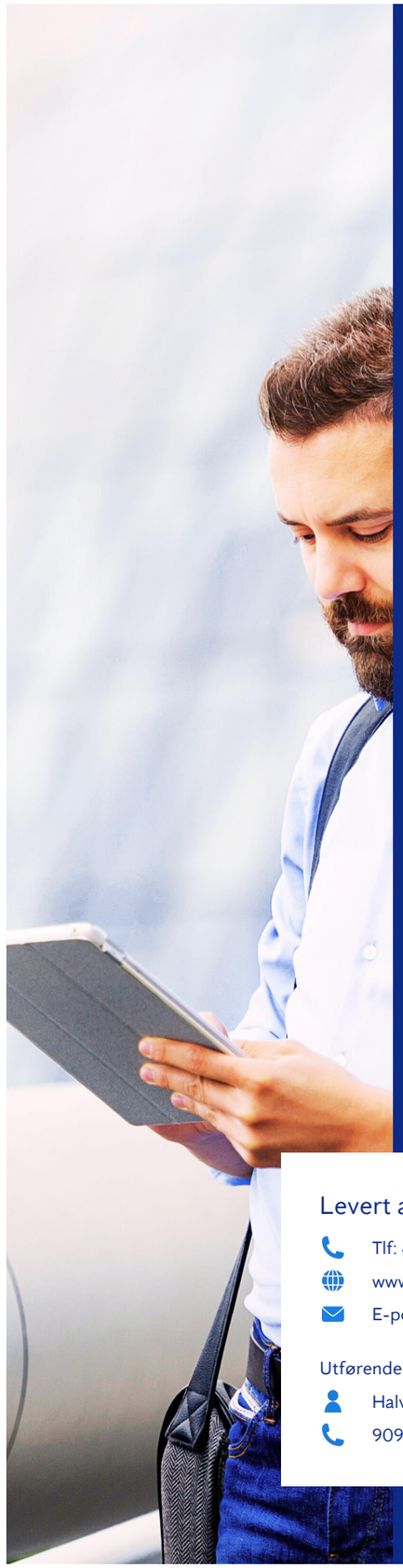
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	4 min
Coop Extra Dampen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

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



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Damgaten 1B
4836 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 502/270
Arendal kommune

Rapportdato: 17.08.2026
Befaringsdato: 17.08.2026
Referansenummer: 15085020

Areal

Leilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 61 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 61 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

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+AC (heretter kun omtalt som 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

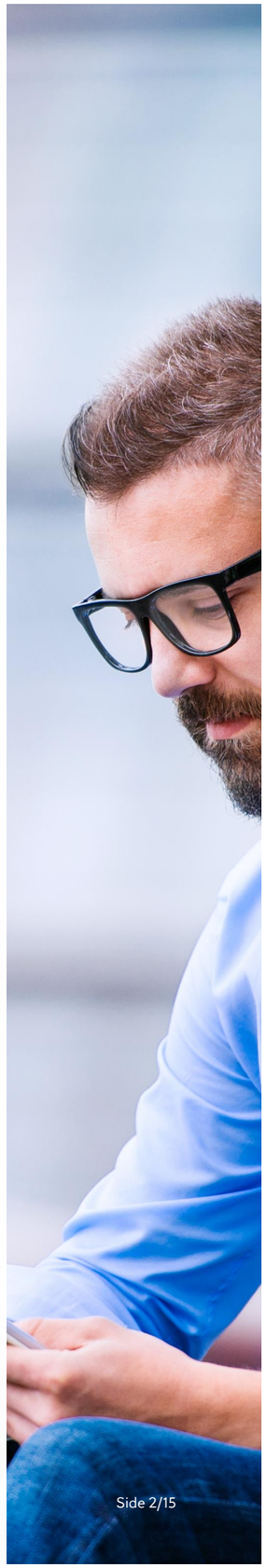
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	17.08.2026
Referansenummer	15085020
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0300
Hjemmelshaver/selger	Douglas John Sven Persson
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Douglas John Sven Persson
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	17.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Damgaten 1B
Postnummer/sted	4836 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	502/270
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 976 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1992		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i Skibberheia, i Arendal kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein ved inngangsparti.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1992. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg og boder i nederste etasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Vinduer og ytterdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og gulvvarme/varmekabler på bad/vaskerom.

Boligen inneholder
Entré, bod, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vannrør	9	
		Avløp (inkl. sluk)	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
		Gnagersikring	11	

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, soverom, 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)
1.etasje	61			61	
	Entré, bod, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.				
Kjeller/fellesområde		3		3	
		Bod.			
SUM	61	3		64	
	Total bruksareal: 64 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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 12.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på våtrom de siste fem år.
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 - Bad/vaskerom

Baderom fra byggeår. Oppgradert med nytt tettesjikt, overflater på gulv og vegger samt servantinnredning i ca. 2015, toalett og dusjkabinett i ca. 2025 (ifølge eier). Flislagt gulv med gulvvarme. Oppkant med fliser og baderomsplater på vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

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 - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). På grunn av bruk av dusjkabinett med dusjvegger vurderes imidlertid forholdet ikke å utgjøre et vesentlig avvik. Tiltak anses derfor ikke som nødvendige så lenge denne løsningen opprettholdes.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Baderomspanel/veggplater har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Baderomsplater er montert uten bruk av bunnlist i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Siden det benyttes dusjkabinett, vurderes forholdene til å ikke medføre nevneverdige konsekvenser så lenge denne løsningen videreføres.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløp (inkl. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
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 (som følge av at det benyttes dusjkabinett, er området ved sluket det eneste området som er utsatt for direkte fuktbelastning). 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

Kjøkken fra byggeår. Oppgradert med ny benkeplate, hvitevarer, ventilator og fliser mellom benkeplate og overskap i perioden 2017 - 2025 (ifølge eier). Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyr med ventilator på vegg. Oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Malte veggflater. Malt himlingsflate. 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 - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår. Varmtvannsbereder fra 2022 og avtrekksventilator fra 2026 (Ifølge eier). Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder på 113L plassert i bod. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på tak.

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

Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og laminat. Tapetserte og malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

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 avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

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

1.etasje

TG 1	1.etasje	På begge soverom, i stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.

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

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

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra byggeår. De fleste vinduene er oppgradert med nye glass i 2019, mens vinduet i boden har glass fra byggeår. Ytterdør med karmer av tre og tolags glass fra byggeår, oppgradert med nytt glass i 2023.

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

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):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 2022. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

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 vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

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 entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til 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.



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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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 branneller 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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
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 tilleggsundersøkelser)
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.

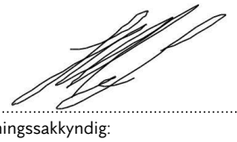
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Damgaten 1B, 4836 ARENDAL

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Damgaten 1B	Damgaten 1B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

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.

2017 til nå

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Persson, Douglas John Sven

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byte av glass I vinduer til energi glass u1.2

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekasje fra innergård til garasje. Tettet 2024 ikke leakage I dag

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

☐ Ja ☒ Nei

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**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytt kran of kum kjøkken. Inspisert av fageært vid vannsjekk 2022

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byte av ventilasjons vifte. Arbete pågår

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørensen & Moen bygg as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Installert peisovn

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest,

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

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Salgspålegg seksjon M

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 84088753

Egenerklæringsskjema

Name: Douglas John Sven Persson

Date: 2026-08-12

Identification

Douglas John Sven Persson

Signicat

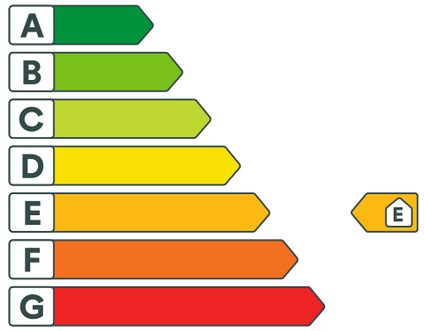
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

E

Adresse	
Damgaten 1B, 4836 ARENDAL	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331516**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8717184**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **270**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

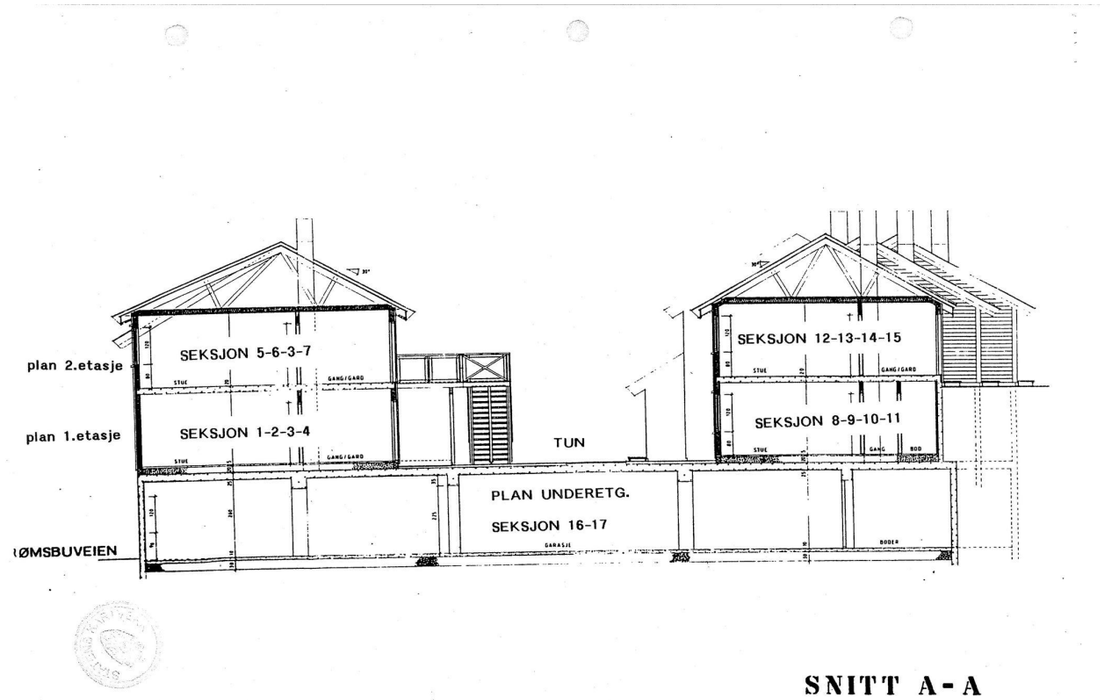
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

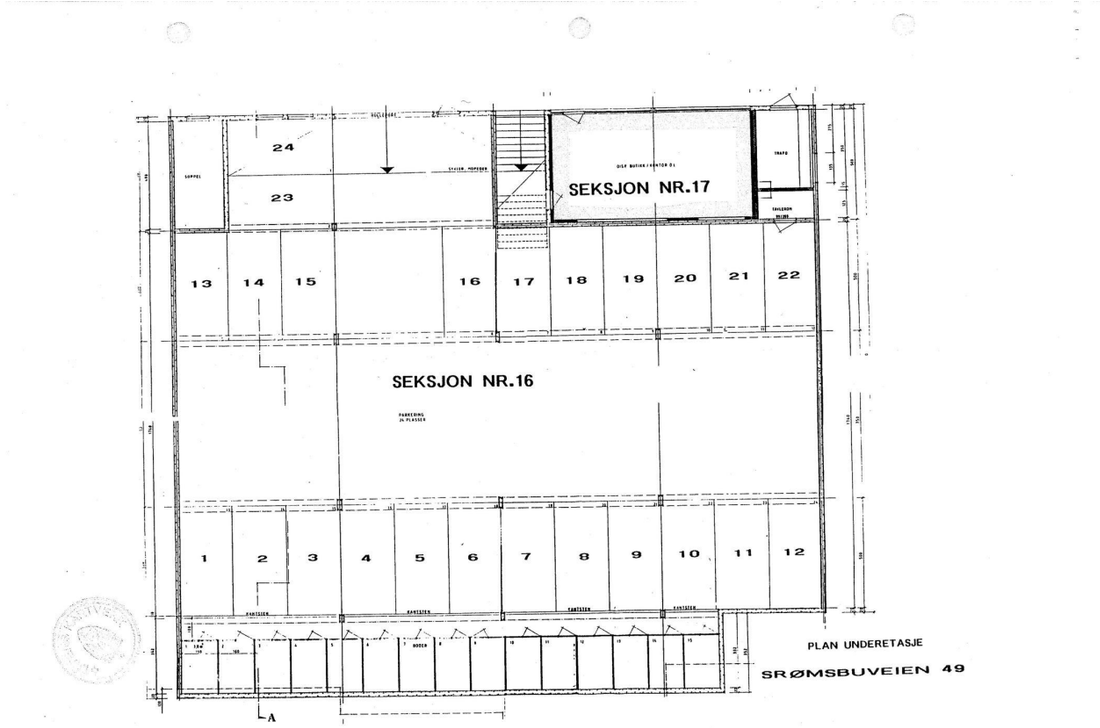
Beregnet vektet levert energi i normert klima

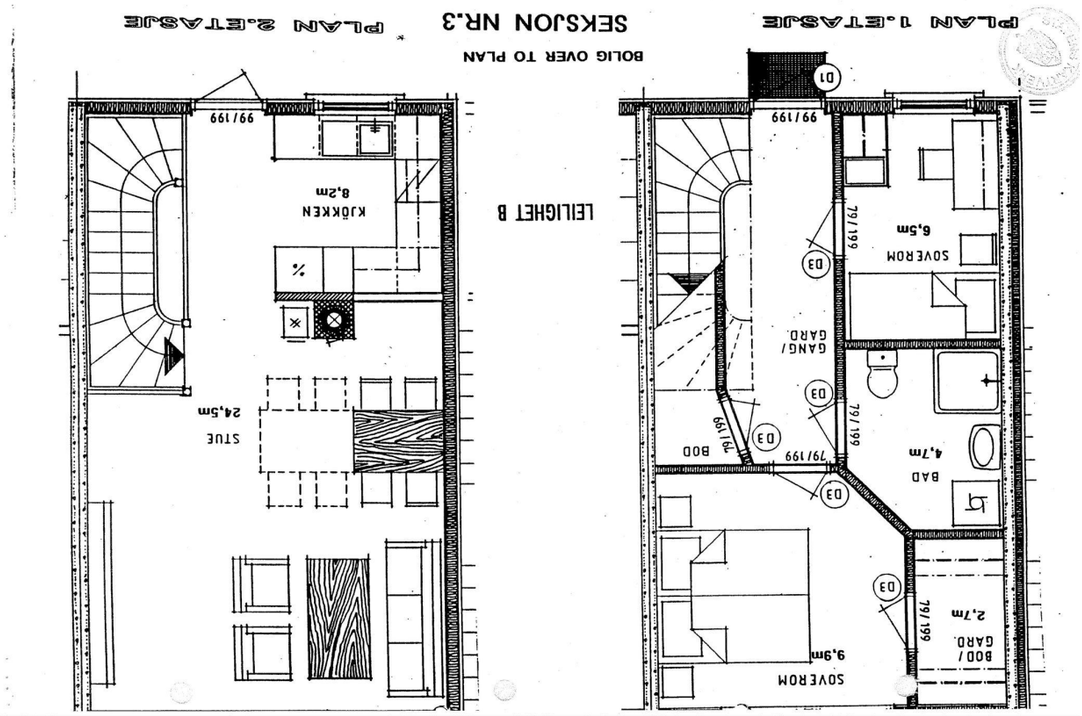
Pr. KVM pr. år **209,62 kWh/m²**

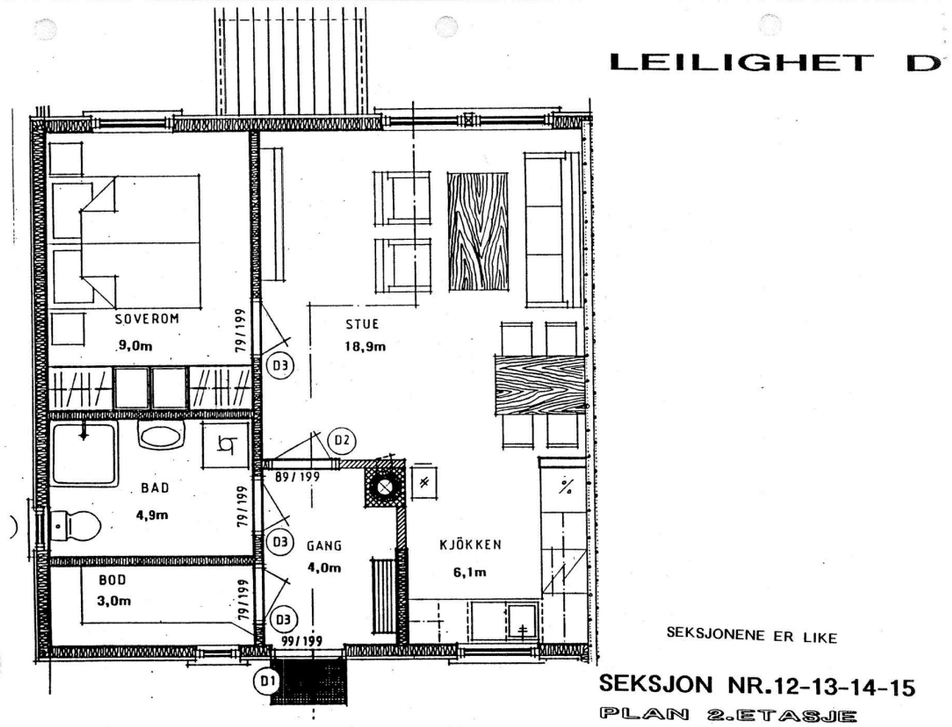
Beregnet levert energi i lokalt klima

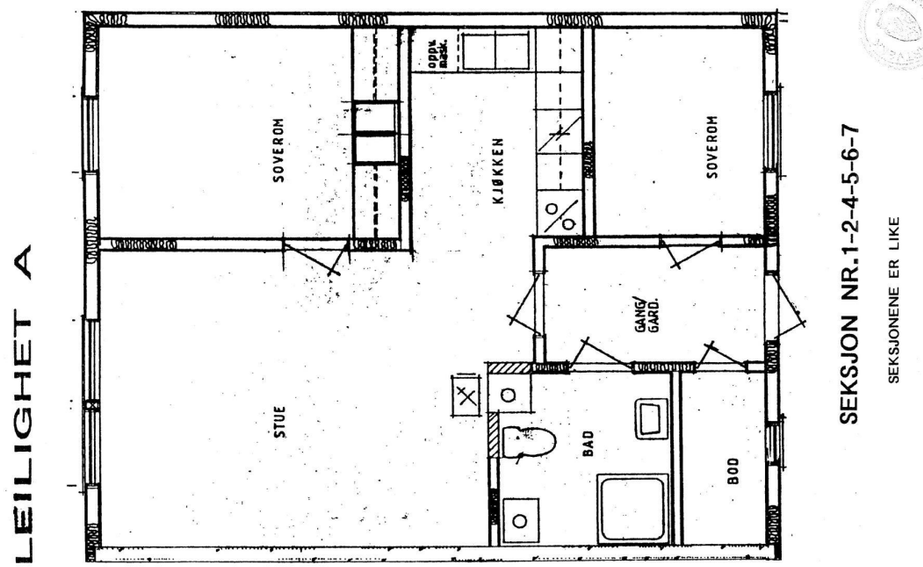
Pr. KVM pr. år **200,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 755 kWh**

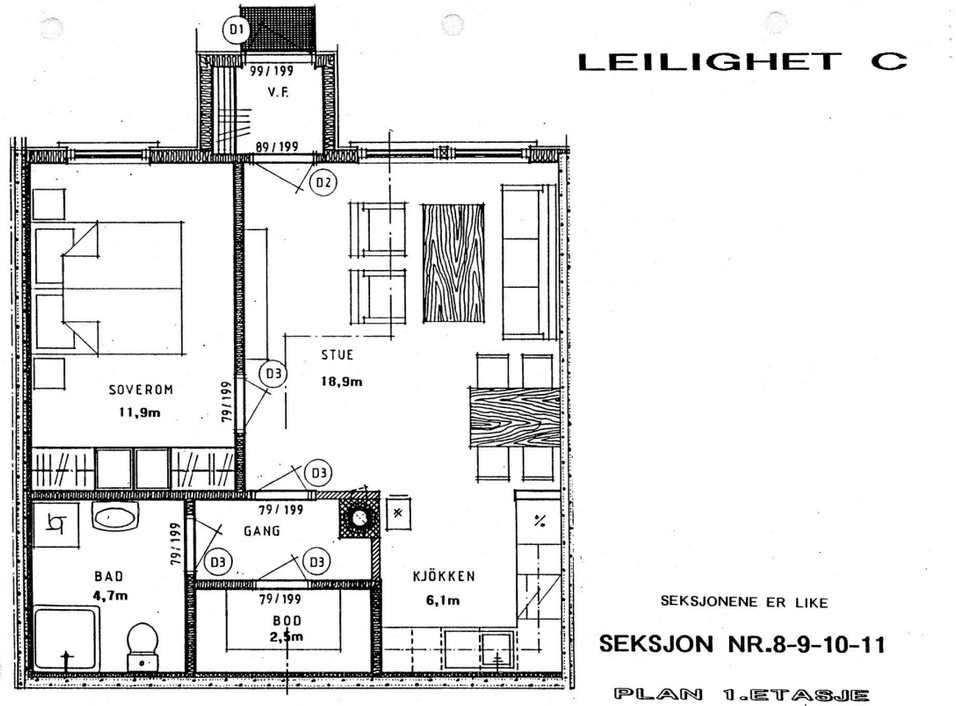





PLAN 1.ETASJE
SEKSJON NR.3
BOLIG OVER TO PLAN
PLAN 2.ETASJE
LEILIGHET B
D1
99/199
SOVEROM
6,5m
79/199
D3
GANG/
GARD.
BAD
4,7m
BOD
2,7m
GARD.
BOD/
SOVEROM
9,9m
KJØKKEN
8,2m
STUE
24,5m


LEILIGHET D
SOVEROM
9,0m
STUE
18,9m
79/199
D3
D2
89/199
BAD
4,9m
GANG
4,0m
KJÖKKEN
6,1m
BOD
3,0m
99/199
D1
SEKSJONENE ER LIKE
SEKSJON NR.12-13-14-15
PLAN 2.ETASJE


LEILIGHET A
SOVEROM
KJØK.
REGK.
KJØKKEN
SOVEROM
GANG/
GARD.
STUE
BAD
BOD
SEKSJON NR.1-2-4-5-6-7
SEKSJONENE ER LIKE


LEILIGHET C
D1
99/199
V.F.
89/199
D2
SOVEROM
11,9m
STUE
18,9m
79/199
D3
GANG
BAD
4,7m
KJÖKKEN
6,1m
BOD
2,5m
SEKSJONENE ER LIKE
SEKSJON NR.8-9-10-11
PLAN 1.ETASJE

Matrikkelkart

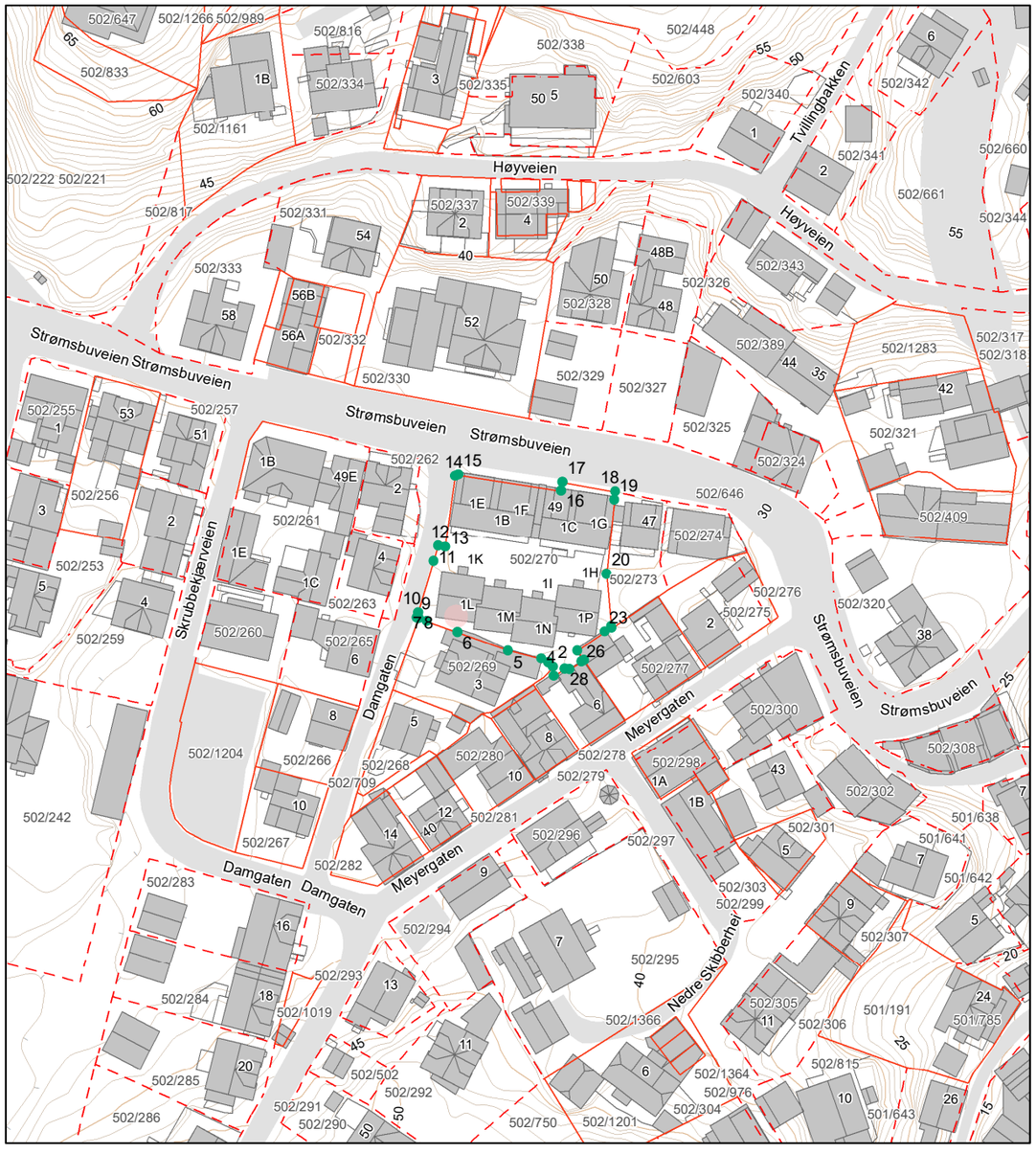
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Damgaten 1L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/270/0/12

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 976 m²
Dato: 2026-05-21

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.



GEODATA

Matrikkelrapport
Grunneiendom 4203-502/270/0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/270/0

Bruksnavn	DAMDALEN	Beregnet areal	975.7
Etablert dato	30.05.1894	Historisk oppgitt areal	976.5
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
GJ - Grensejustering	18.11.1993			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			
SE - Seksjonering	21.06.1991			

SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SE - Seksjonering	21.06.1991
SF - Sammenslåing	13.06.1991
SF - Sammenslåing	13.06.1991
DL - Kart- og delingsforretning	30.05.1894

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

☑	☐	☐	☐	☐	18.11.2002	975.7

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Damgaten	1A		4836 ARENDAL
Damgaten	1B		4836 ARENDAL
Damgaten	1C		4836 ARENDAL
Damgaten	1D		4836 ARENDAL
Damgaten	1E		4836 ARENDAL
Damgaten	1F		4836 ARENDAL
Damgaten	1G		4836 ARENDAL
Damgaten	1H		4836 ARENDAL
Damgaten	1I		4836 ARENDAL
Damgaten	1J		4836 ARENDAL
Damgaten	1K		4836 ARENDAL
Damgaten	1L		4836 ARENDAL
Damgaten	1M		4836 ARENDAL
Damgaten	1N		4836 ARENDAL
Damgaten	1P		4836 ARENDAL
Strømsbuveien	49		4836 ARENDAL

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
STRØMSBUVEIEN, HØYVEIEN SØR OG SKIBBERHEIA

Planident 2013r3

Vedtatt, 19.02.1990
Plankartets dato: 27.02.1989, sist endret 31.10.2018

Mindre endring, datert 30.10.1991, sak 05/03200 (se planident 2013r3e2)
Kort beskrivelse: Nedre Skibberhei 5, 7 og 9 får privat felles adkomstvei.

Mindre endring, datert 23.06.2005 (se planident 2013r3e3)
Kort beskrivelse: Felles p-plassområde Tk15 ved krysset Høyveien/Tvillingbakken.

Mindre endring, vedtatt i Kommuneplanutvalget 10.08.2016, sak 2016/1705
Kort beskrivelse: Legge til rette for barnehageformål i Fredens vei 5 og 7.

Mindre endring, administrativt vedtak: 29.11.2018, sak 18/15722
Kort beskrivelse: Ny adkomst, og endring av parkering/lekeplass.

§ 1

GENERELT

1.01 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000, datert 27.02.1989.

1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder:
- Boliger (B1 – B8)
- Forretninger, kontor (Fk1 – Fk3)
- Bolig/forretning, kontor (B/Fk)
- Offentlige bygg (Trafo)
- Bolig/tjenesteyting (B/T)

Trafikkområder:
- Kjørevei/parkering (Tk)
- Gang-/sykkelvei, fortau (Tg)
- Kjørbar gangvei (Tkg1 – Tkg7)
- Annet trafikkareal (Ta)
- o_Veg1

Friområder:
- Park, turvei, lekeplass (F1 – F4)

Fareområder:
- Stup, bratt terreng (Fare)

Spesialområder:
- Bevaring boliger (SbB 1 – SbB 23)
- Bevaring boliger/forretninger kontor (SbB/SbFK) 1 – 7
- Bevaring boliger/forretninger kontor/ parkering (SbB/SbFK/TK)
- Bevaring industri (Sbi)
- Bevaring almennyttig formål (SbA)
- Frisiktssone (f)

Hensynssone
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Fellesområder: (Privat med skravering)
- Felles adkomstvei, parkering (TK 1 – TK 16)
- Felles gangvei, gangadkomst (Tg 1 – Tg 5)
- Felles lekeområde – friområde (F 1 – F 2)

§ 2

FELLESBESTEMMELSER

2.01 Før byggetillatelse blir gitt innenfor et område kan bygningsrådet kreve at det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hele området eller deler av området. Planen skal vise plassering av bebyggelsen, etasjetall, høyder, takform, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, areal for parkering / av- og pålessing samt terrengmessig behandling.

2.02 Oppføring av ny bebyggelse, tilbygg til- og hovedombygging av eksisterende bebyggelse samt gjenoppføring etter brann m.v. kan bare tillates dersom nødvendig parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter er sikret på eiendommen eller i den umiddelbare nærhet til denne.

2.03 Eksisterende bebyggelse tillates nyttet/brukt til dagens formål. Eksisterende bebyggelse som brukes/nyttes i strid med reguleringsplanen tillates ikke påbygget, gjenoppbygget etter brann m.v. eller gjort til gjenstand for hovedombygging med mindre bruken endres i samsvar med planen. Eventuelt grendehus kan etableres i eksisterende bebyggelse. Bygningsrådet må godkjenne bruksendringen.

2.04 Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere kjørevei enn 5 m fra veikant, dersom ikke annet er vist med byggelinje på plankartet.
Garasje som anlegges parallelt med kjørevei kan tillates plassert i en avstand på minst
1 m fra veikant.

2.05 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming som ivaretar områdets særpreg.

2.06 Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Felling av større trær skal godkjennes av bygartneren i samråd med byplansjefen.

2.07 Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med reguleringsplanen og dens bestemmelser.

2.08 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter i Arendal kommune.

2.09 Hvor særlige grunner taler for de, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammer av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter for kommunen.

§ 3

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B1 – B8)

3.01 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.

3.02 I område B1 må tillatt bebygd areal (inklusive garasje) ikke overstige 15% av tomtens areal. Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 22 grader – 42 grader.

§ 4

BYGGEOMRÅDER FOR FORRETNING, KONTOR (FK1 –FK3)

4.01 Områdene FK1 og FK3 skal nyttes til forretning, kontor. FK2 er i sin helhet parkeringsareal til FK1.

§ 5

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG/FORRETNING, KONTOR (B/FK)

5.01 Området B/FK skal nyttes til boligformål og/eller forretningsformål.

§ 6

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (TRAFO)

6.01 Områdene skal nyttes til tomt for trafokiosker.

§ 7

TRAFIKKOMRÅDER

7.01 Områdene skal nyttes til kjøreveier, kjørbare gangveier, gang-/sykkelveier og fortau.

7.02 I områdene avsatt til gang- og sykkelvei, fortau og kjørbar gangvei kan det tillates plassert ut benker og bord samt beplantet med trær m.v., dersom dette ikke er til hinder for områdenes tiltenkte formål.

7.03 For Strømsbuveien på streningen Meyergaten - Fredensvei skal det utarbeides egen detaljplan som grunnlag for gjennomføring av reguleringsplanen i samsvar med Plan- og bygningslovens § 28 – 2.

Det skal legges vekt på å redusere ulempene for de berørte langs Strømsbuveien.

§ 8

FRIOMRÅDER (F1 – F4)

8.01 Områdene skal nyttes til park, turveier og lekeplasser som vist på planen.

8.02 Friområde F3 skal inneholde ballplass og lekeplass.

§ 9

FAREOMRÅDE (Fare)

9.01 Området er i planen avsatt til fareområde.

§ 10

SPESIALOMRÅDE BEVARING (Sb)

10.01 Områdene er vist med vertikal skravur på reguleringskartet med utnyttelse til boligformål, forretningsformål, almennyttig formål, industriformål samt parkering. Formålet er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelsen og områdenes særpregede miljø.

Generelle bestemmelser:

10.02 Eksisterende bygninger som inngår i bevaringsområdet kan istandsettes/påbygges under forutsetning av at husenes målestokk, takform, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

10.03 Ved hovedombygging kan bygningsrådet gi dispensasjon fra de bestemmelser i bygningsloven og byggeforskriftene som ellers kan være til hinder for byggearbeidet.

10.04 Den bebyggelse som ved alder, brann eller katastrofe må fjernes, kan på samme måte gjenoppføres i sin opprinnelige skikkelse.
Slike bygninger kan også erstattes med annen verneverdig bebyggelse.

10.05 Også på nye tomter vil der tilsvarende kunne oppføres nybygg eller tilflyttes eldre verneverdig bebyggelse forutsatt at dette innpasses i bygningsmiljøet etter en plan som kan godkjennes.

10.06 Husfarge, gjerder, murer skilt og utvendig belysning skal harmonere med strøkets karakter. Uvedkommende reklame tillates ikke.

Spesielle bestemmelser:

10.07 Spesialområde bevaring boliger (SbB1 – SbB23) skal nyttes til boligformål.

10.08 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor (SbB/SbFk 1 – SbB/ SbFk 7) skal etter planen nyttes til bolig og/eller forretningsformål.

10.09 Spesialområde bevaring boliger / spesialområde bevaring forretning kontor / felles parkering (SbB/SbFK/Tk) skal etter planen nyttes til boligformål og/eller forretningsformål samt felles parkering.

Bebyggelsen skal oppføres med saltak, tillatt takvinkel 30 grader – 42 grader. Maksimal mønehøyde: mot Strømsbuveien 10,5 m, og i søndre del av planområdet 11,70 m (mønehøyde gitt i forhold til gatenivå Strømsbuveien).

Behov for parkering skal dekkes på egen tomt. Parkeringsplasser skal etableres i underetasje og eventuelle overskytende p-plasser leies ut/selges til grunneiere i de tilgrensede boligområdene.

10.10 Spesialområde, bevaring industri (SbI) skal nyttes til industriformål, snekkerverksted.

10.11 Spesialområde bavaring almennyttig formål (SbA) skal nyttes til foreningsvirksomhet, forsamlingslokale etc.

§ 11

SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

11.01 I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

Murer, gjerder, trær og hekker m.v. kan etableres/beholdes der disse ikke er til hinder for fri sikt i frisiktsonene. Bygningsrådet kan gi pålegg om å etablere/gjenskape fri sikt i frisiktsonene.

§ 12

FELLESOMRÅDER

12.01 Områdene er i planen vist med skråskravur.

12.02 Felles adkomstvei, parkering (Tk1 – Tk16) er etablert/kan etableres i samsvar med planen. P-plasser fordeles etter behov.

12.03 Felles gangvei, gangadkomst (Tg1 – Tg5) er etablert/kan etableres i samsvar med planen.

12.04 Felles lekeområde – friområde (F1 og F2) kan etableres i samsvar med planen.

12.05 Fellesområdene er felles for de eiendommene som naturlig grenser inntil / benytter fellesområdene. Avtaler om eiendomsrett, drift og vedlikehold må inngås/ er inngått ved etableringen av fellesområdene.

12.06 På Tk15 er det avsatt plass til 2 felles parkeringsplasser som kan leies ut til naboer / gjenboere av eiendom 502/512.

12.07 F2 vil være lekeplass med enkel utrustning, tilgjengelig for naboer/gjenboere til eiendom 502/512.

§ 13
BOLIG/TJENESTEYTING (1803)

13.01 For B/T 1 gjelder bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av tjenesteyting i form av barnehagedrift. Det tillates ikke etablering av tjenesteyting som er i strid med Regional plan for senterstruktur og handel, vedtatt 20.10.15

§ 14
HENSYNSSONE
BEVARING KULTURMILJØ(H570)

14.01 For Bevaring kulturmiljø, H570, gjelder samme bestemmelser som for SbB2, men det tillates etablering av næring knyttet til tjenesteyting.

§ 15
VEG (2010)

15.01 For «o_Veg1» gjelder samme bestemmelser som for TK.

Arendal, 19.02.1990

Strømsbuveien 49

sameie



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Strømsbuveien 49 sameie.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 21.04.2026, kl. 18:00

Kafé Torvet. Torvet 2, 4836 Arendal

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

5.4 Valg av valgkomité

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Strømsbuveien 49 sameie

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Sak 1:

Det har ikke kommet noen innmeldte saker til årsmøtet.

Sak 2:

Er en pågående sak med en seksjonseier som trolig vil ende opp med mulig salgspålegg gitt av tingretten. Sameiet har i denne forbindelse så langt hatt en del utlegg til advokat.

Sak 3:

Planlagt fornyelse av tak på sameiet, pga høye kostnader vil dette vil bli tatt trinnvis seksjon for seksjon.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr <fyll inn beløp>. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Douglas John Sven Persson valgt for 2 år i 2024

- Styreleder er på valg i år

5.2 Valg av styremedlem for to år

Styremedlem : Thea Benestad valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Asle Gundersen valgt for 2 år i 2025

- Styremedlem Thea Benestad er på valg i år

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlem : Jolanta Kozielska valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Hilde Omdal-Persson valgt for 1 år i 2025

- Begge varamedlemmene er på valg i år.

5.4 Valg av valgkomité

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		364 358	289 344	445 202
Innbetalt felleskostnader næring		19 034	15 096	0
Leieinntekt garasje		108 000	100 800	144 000
Sum Inntekter		**491 392**	**405 240**	**589 202**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	0	6 846	11 410
Forretningsførerhonorar		22 128	29 126	23 000
Tilleggstjenester forretningsfører		6 203	6 607	1 000
Drift og vedlikehold	2	141 576	221 932	489 000
Forsikringer		53 246	52 301	58 000
Kommunale avgifter		8 756	6 893	8 500
Energi/strøm		3 196	3 943	4 000
Administrasjonskostnader		4 961	16 041	2 292
Sum kostnader		**240 065**	**343 689**	**597 202**
Driftsresultat		**251 327**	**61 551**	**-8 000**
Finansielle poster				
Renteinntekter		20 064	11 623	8 000
Netto finanskostnader		**-20 064**	**-11 623**	**-8 000**
Resultat	**3**	**271 390**	**73 174**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 504	53 246
Andre fordringer		3 053	11 263
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		680 777	398 940
Sum omløpsmidler		**741 334**	**463 449**
SUM EIENDELER		**741 334**	**463 449**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		678 777	407 387
Sum egenkapital	4	**678 777**	**407 387**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 053	0
Leverandørgjeld		58 704	55 315
Annen kortsiktig gjeld		800	747
Sum kortsiktig gjeld		**62 557**	**56 062**
Sum gjeld		**62 557**	**56 062**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**741 334**	**463 449**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Douglas John Sven Persson	Asle Gundersen	Thea Benestad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	0	6 000
Arbeidsgiveravgift	0	846
Sum personalkostnader	**0**	**6 846**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	100 971	163 634
6630 Vedlikehold uteområde	12 596	31 852
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 656	11 321
6780 Drifts- og serviceavtaler	18 353	15 125
Sum	**141 576**	**221 932**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**271 390**	**73 174**
Endring arbeidskapital	**271 390**	**73 174**
Omløpsmidler	**741 334**	**463 449**
Kortsiktig gjeld	**62 557**	**56 062**
Arbeidskapital	**678 777**	**407 387**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	678 777	271 390	407 387
Sum Egenkapital	**678 777**	**271 390**	**407 387**

Resultat og balanse med noter for Strømsbuveien 49 sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strømsbuveien 49 sameie		
Styreleder	Douglas John Sven Persson (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Asle Gundersen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Thea Benestad (sign.)	13.03.2026

Informasjon fra styret

Om Strømsbuveien 49 sameie

Strømsbuveien 49 sameie ligger i Arendal kommune og består av 15 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 989631314.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Douglas John Sven Persson
Styremedlem, Thea Benestad
Styremedlem, Asle Gundersen
Varamedlem, Jolanta Kozielska
Varamedlem, Hilde Omdal-persson

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter og behandlet 5 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Strømsbuveien 49 sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP2034486.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

V E D T E K T E R

for

Strømsbuveien 49 Sameie,
(org. nr. 989 631 314)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 20.03.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er 'Strømsbuveien 49 Sameie'.
Sameiet følgende brøkfordeling ifølge Grunnboken:

Damgt. 1	S. nr	Brøkandel	Type
A	1	63/1600	Bolig
B	2	63/1600	Bolig
C	3	84/1600	Bolig
D	4	63/1600	Bolig
E	5	63/1600	Bolig
F	6	63/1600	Bolig
G	7	63/1600	Bolig
H	11	52/1600	Bolig
I	10	52/1600	Bolig
J	9	52/1600	Bolig
K	8	52/1600	Bolig
L	12	50/1600	Bolig
M	13	50/1600	Bolig
N	14	50/1600	Bolig
P	15	50/1600	Bolig

Strømsbuvn 49	S. nr	Brøkandel	Type
K0101	17	40/1600	Næring
K0102	16	690/1600	Garasjeanlegg

Totalt: 1600/1600

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 15 boligseksjoner, en næringsseksjon og en garasjeseksjon med 24 p-plasser på eiendommen gnr. 502, bnr. 270 i Arendal kommune.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

(5) 15 av parkeringsplassene i garasjeanlegg samt boder er tinglyst med «Bestemmelse om bruksrett: Hver av seksjonene fra 1 til og med 15 har eksklusiv bruksrett til 1/24 av seksjon 16 som utgjør 1 garasjeplass og bod.» per seksjon.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseiere av boligseksjon har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg eller fasade uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av plattinger, rekkverk, levegger, parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Endring av farger utendørs.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Hundehold er ikke tillatt.

(3) Annet dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Hund som er utendørs i sameiet skal holdes i bånd og under oppsyn, dette gjelder også på veranda.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet har 24 parkeringsplasser i ett felles garasjeanlegg samt 2 gjesteparkeringer utendørs i Damgaten.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Av de 24 p-plassene i garasjen er 15 tinglyst med «Bestemmelse om bruksrett: Hver av seksjonene fra 1 til og med 15 har eksklusiv bruksrett til 1/24 av seksjon 16 som utgjør 1 garasjeplass og bod.»

(2) Garasjeanlegget har faste p-plasser.

(3) Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver, leietaker eller bruker må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn

4-3 Fysisk Bruk
(1) Parkering skal være innenfor oppmerket p-plass.

(2) Det er ikke tillatt å sette opp vegger, støtter, konstruksjoner etc. på p-plass.

(3) Oppbevaring i garasje utenfor oppmerket p-plass er ikke lov med unntak av godkjennelse fra styret. Godkjennelse skal være tidsbegrenset og maksimum for ett år om gangen.

(4) Gjesteparkeringen utendørs i Damgaten er for gjester til boligseksjonene.

4-4 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget

4-5 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold dekkes av sameiet igjennom fellesutgifter.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport pga f.eks slitasje
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- Vedlikehold

- Annet

4-6 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og driftsutgifter (strøm, avgifter etc) dekkes av den enkelte.

(3) Det er ikke tillatt å bruke garasjens fellestrøm til å lade elbil, ladbare hybrider eller andre elektriske kjøretøy.

4-7 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som brannvarslingsanlegg, rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til brøk i punkt 1-1

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SAMEIET STRØMSBUVEIEN 49

O R D E N S R E G L E R

§ 1 Hensikt

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

§ 2. Ro, orden, støy:

Alle seksjonseiere og beboere plikter å sørge for ro og orden i egen nærings- eller boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i uteområdene må unngås.

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lør- og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Ved fest, sammenkomster eller mye trafikk til og fra seksjonene etter normal tid, skal det gis nabovarsel til alle seksjonene senest en dag i forveien. (Det skal være ro etter kl. 24).

Når en oppholder seg utendørs, på fellesområder, veranda eller har vinduer åpne, må en være klar over at lyd og støy bærer langt.

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende utstyr begrenses til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager.

På søn- og helligdager skal det være stille.

§ 3. Røyk/matlukt:

Ved røyking utendørs skal det vises hensyn slik at røyklukt ikke kommer inn i andre boenheter.

Ved matlaging skal avtrekk på kjøkken benyttes og det skal vises hensyn ved ev. lufting slik at matos/lukt ikke kommer inn i andre boenheter.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, gulvtepper og matter må ikke foretas fra veranda eller vindu.

§ 5. Avfall:

Enhver forsøpling av eiendommens uteområder (fortau, gangveier, fellesareal m.m.), er forbudt.

For å unngå tilstrømming av skadedyr skal aldri søppel oppbevares på fellesarealene, veranda eller utenfor egen inngangsdør.

Farlig materialer (giftige, eksplosive, brannfarlig stoffer etc.) skal ikke oppbevares på fellesområdene. Gassbeholder for grill kan oppbevares på fellesområde, gassbeholder skal oppbevares oppreist.

§ 6. Is/snø fjerning:

Det er ikke tillatt å bruke salt for isfjerning da dette kan skade betongdekke, trapper, grunnmur etc.

Andre is-smelte produkter kan også være svært skadelig på betong, disse er heller ikke tillatt å bruke. Les derfor informasjonen på produktet nøye før bruk og se om det anbefales til betong.

Seksjonseier med veranda har ansvar å fjerne snø fra veranda før det oppstår skade pga. vekt av snøen.

Hver andelseier er selv ansvarlig for egen snømåking og egen strøing når glatt.

§ 7. Kjæledyr m.v.:

(1) Hundehold er ikke tillatt.

(2) Annet dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Eventuell hund utendørs i sameiet skal holdes i bånd og under oppsyn, dette gjelder også på veranda.

(4) Mating av fugler er ikke tillatt, dette begrunnes med at ev. mat som faller ned tiltrekker seg skadedyr.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

Grill skal være gass eller elektrisk. Kullgrill, bålpanner el. lignende er ikke tillatt.

§ 9. Antenner.

Det er ikke anledning å sette opp parabolantenner.

§ 10. Varmepumper

Det er ikke anledning å sette opp varmepumpe i sameiet. Dette begrunnes med ulemper for andre beboere som støy, vibrasjoner etc. samt problemer med kondensvann og is på vinteren fra avriming.

§ 11. Parkering

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

Oppbevaring av bilvrak og ellers sjenerende løsøre på parkeringsplassene som vurderes å påføre skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte ovenfor andre seksjonseiere må fjernes, jf. eierseksjonsloven § 25.

Dersom seksjonseier ikke etterkommer pålegg om fjerning, kan disse fjernes/borttaues for eiers regning og risiko.

Borttauing av biler som nevnt i denne bestemmelse, skjer for eiers regning og risiko. Ellers gjelder alminnelige regler om erstatningsansvar.

Sameiet har 2 gjesteparkeringer i Damgaten, disse plassene er for gjester til seksjon 1 t.o.m. 15.

Søppel eller eksplosiver skal ikke oppbevares i garasjen eller i bodene.

Når en forlater garasjen skal port lukkes.

Fjernkontrollen til portåpner er hver andels-/seksjonseier sitt ansvar og ikke sameiets ansvar. Ved behov for ny fjernkontroll ta kontakt med styret.

§ 12. Vedlikehold

Låsesylinder i ytterdør skal være en del av systemlåsene sameiet. Dette for at hovednøkkel som Brannvesenet har tilgang til skal passe i alle ytterdører. Hovednøkkel er det kun brannvesen som har og skal ha tilgang til og ingen andre.

Låsesylinder og nøkler er seksjonseier sitt ansvar.

Ved behov for nøkler, ny sylinder etc. ta kontakt med styret. Ved kjøp av nytt skal det ved betales av seksjonseier ved uthenting og ikke sendes regning til sameiet for videre fakturering.

Oljing, beising el. lignende av verandagulv er ikke sameiets sitt ansvar. Er ikke anledning å legge annet dekke oppå verandadekke, dette pga fare for råteskader etc.

Det skal være sprosser på alle store vinduer til leiligheter, dette pga det er en del av fasaden.

Ventilasjon skal være som originalt med avtrekksvifte over tak og med avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenhette skal være uten innebygd vifte. Kjøkkenhette på ventilasjonsanlegget er seksjonseier sitt ansvar. Vifte, ventilasjonshatt og rør over tak er sameiets ansvar. Er ikke tillatt å sette opp ekstra ventilasjon igjennom f.eks yttervegg.

Ved større kostnader/vedlikehold som skal dekkes av sameiet skal styret, hvis mulig få inn minst 3 tilbud og velge det tilbudet som er det beste for sameiet. Hvis ikke billigste tilbud velges skal det begrunnes hvorfor et annet tilbud er valgt. Dette gjelder ikke mindre kostnader, grensen settes til 50% av folketrygdens grunnbeløp.

§ 13. Brannvern

Sameiet har ett felles brannvarslingssystem, dette vedlikeholdes av sameiet.

Beboere skal ikke gjøre noe selv med dette anlegget som f.eks å bytte batterier i røykdetektorer.

Det er ikke tillatt å demontere eller legge ut branndetektorer uten godkjenning av styret. Ved behov for utkobling av detektorer som ved f.eks oppussing ta kontakt med styret.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med slukningsutstyr, dette må vedlikeholdes i henhold til regelverk samt produsentens anbefalinger. Pulverapparater skal snues minst 4 ganger i året. Snuing av pulverapparat bør gjøres utendørs. Slukningsutstyr er seksjonseiers ansvar med unntak av garasjens slukkeutstyr som er sameiets sitt ansvar.

§ 14. Oppvarming

På vinterstid skal det alltid holdes en minimumstemperatur i boenhetene på minimum 15 grader selv når det ikke er opphold i enheten. Dette begrunnes med at pga byggenes konstruksjon så er yttervegger og yttertak varmeisolert men ikke imellom seksjonenes tak, gulv, og innervegger.

Næringsseksjon 17 («Kiosken») skal alltid holdes frostfritt.

Styret, Sameiet Strømsbuveien 49

Arendal 20.03.2024 - Generalforsamling

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strømsbuveien 49 sameie mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Kafe Torvet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Asle Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Hilde Omdal-Persson ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 7 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 10.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldte saker

Vedtak:
Det var ikke kommet inn noen innmeldte saker fra andelseiere til årsmøte

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Ikke på valg i år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Asle Gundersen ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Jolanta Kozielska ble valgt til varamedlemmer for 1 år i 2025.

Hilde Omdal-Persson ble valgt til varamedlemmer for 1 år i 2025.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder : Douglas John Sven Persson valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Thea Benestad valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Asle Gundersen valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Jolanta Kozielska valgt for 1 år i 2025

Varamedlen : Hilde Omdal-Persson valgt for 1 år i 2025

Protokoll for Strømsbuveien 49 sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Asle Gundersen (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Asle Gundersen (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Hilde Omdal-persson (sign.)	02.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strømsbuveien 49 sameie tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Kafé Torvet.
Torvet 2, 4836 Arendal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Fysisk årsmøte

Asle Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Adel Hodzalari ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 6 seksjonseiere og 0 godkjente fullmakter representert.

Det var også møtt 2 eksterne andelseiere av garasjeseksjonen.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Sak 1:

Det har ikke kommet noen innmeldte saker til årsmøtet.

Sak 2:

Er en pågående sak med en seksjonseier som trolig vil ende opp med mulig salgspålegg gitt av tingretten. Sameiet har i denne forbindelse så langt hatt en del utlegg til advokat.

Sak 3:

Planlagt fornyelse av tak på sameiet, pga høye kostnader vil dette vil bli tatt trinnvis seksjon for seksjon.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 10.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Douglas John Sven Persson valgt for 2 år i 2024

- Styreleder er på valg i år

Vedtak:
Douglas John Sven Persson ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Styremedlem : Thea Benestad valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Asle Gundersen valgt for 2 år i 2025

- Styremedlem Thea Benestad er på valg i år

Vedtak:
Adel Hodzalari ble valgt til styremedlem for to år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlem : Jolanta Kozielska valgt for 1 år i 2025
Varamedlem : Hilde Omdal-Persson valgt for 1 år i 2025

- Begge varamedlemmene er på valg i år.

Vedtak:
Hilde Omdal-Persson og Håkon Olsen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Douglas John Sven Persson

Styremedlem: Adel Hodzalari

Styremedlem: Asle Gundersen

Varamedlem: Hilde Omdal-Persson

Varamedlem: Håkon Olsen

Tatt til orientering.

(Kommune)
ARENDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
ARK. SVEIN SØRENSEN
P.B. 98
4801 ARENDAL

Byggherre (navn, adresse)
TERJE ERIKSEN A/S
STOA
4800 ARENDAL

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
DAMGATEN 1B	2	270		2

Deres søknad	Dato 14. APRIL 1989
Arbeidets art	NYBYGG
Byggets art	LEILIGHET I BOLIGBLOKK
Behandling/ vedtak	BYGNINGSRÅDET — Vedtak dato 8/6-89 — Saksnr. 100/89

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

G 0 C 4 8 / 26889560 Geomatikk
502/270/0/2 Ferdig 1989-01-27 8717

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

ENDEL ARBEIDER GJENSTÅR

1. STK LEILIGHET m/BRA = 56m²
½" PIPELØP

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
ARENDAL	5.7.91	Dagfinn Pfaff

KOPI SENDT

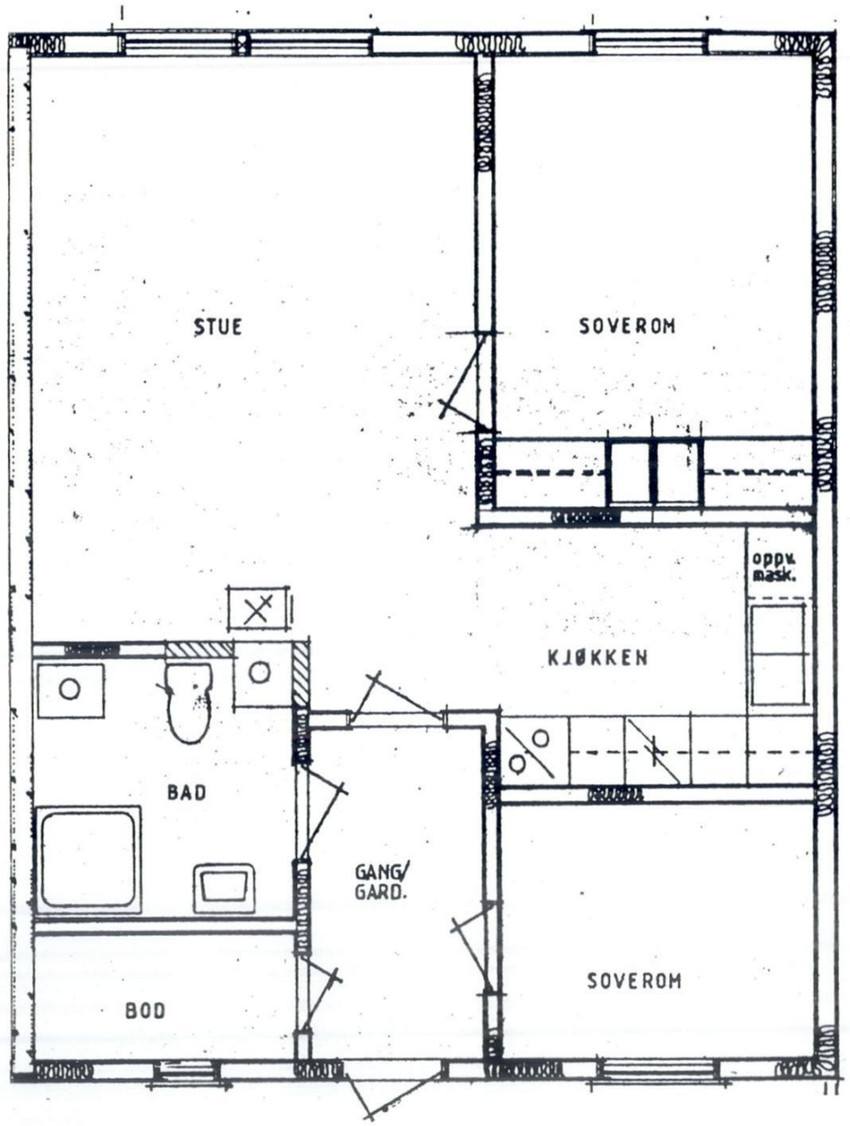
	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre	ING. VESENET	
	BYGGMAPPE	

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

LEILIGHET A

G 0 C 4 6 / 26889558 Geomatikk
502/270/0/2 Tegnin 270189 8717184



SEKSJON NR.1-2-4-5-6-7



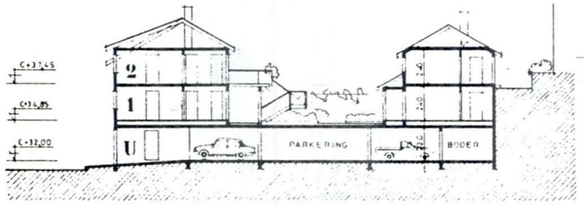
FASADE MOT STRÖMSBUVEIEN



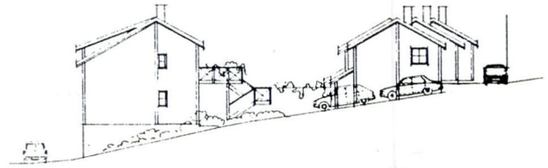


FASADE MOT SYD

FASADE MOT GARDSPLASS (SYD)



SNITT



FASADE MOT RAMGATEN

Dwg. 18

TERJE ERIKSEN A.S.
STRÖMSBUVEIEN 49. ARENDAL.
MÅL 1/200. DATO: 6/4-89.

SVEIN SØRENSE
SIVILARKITEKT MNAL
Boks 98, 4661 Arendal

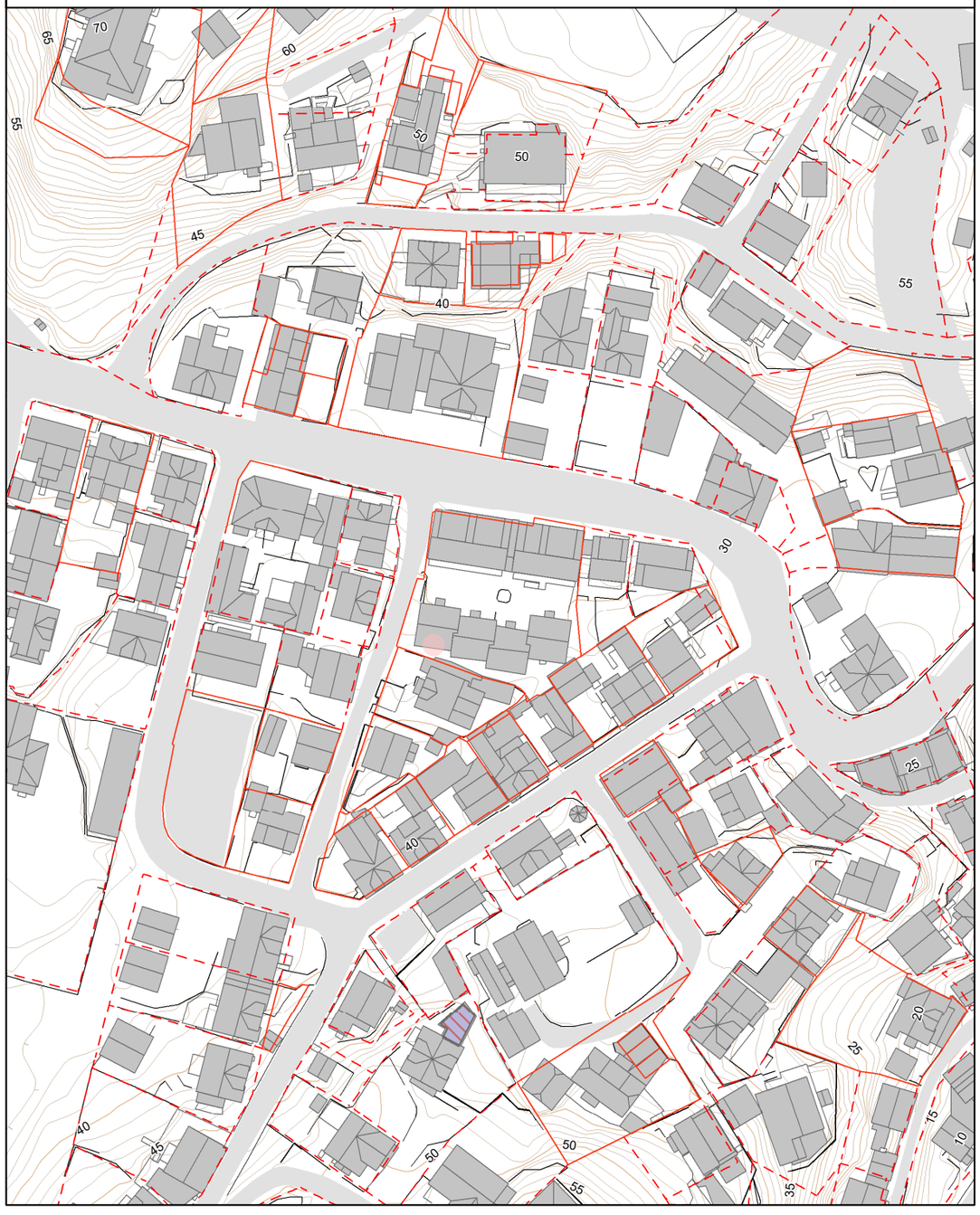
Grunnkart

Adresse: Damgaten 1L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/270/0/12

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 976 m²
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

Adresse: Damgaten 1L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/270/0/12

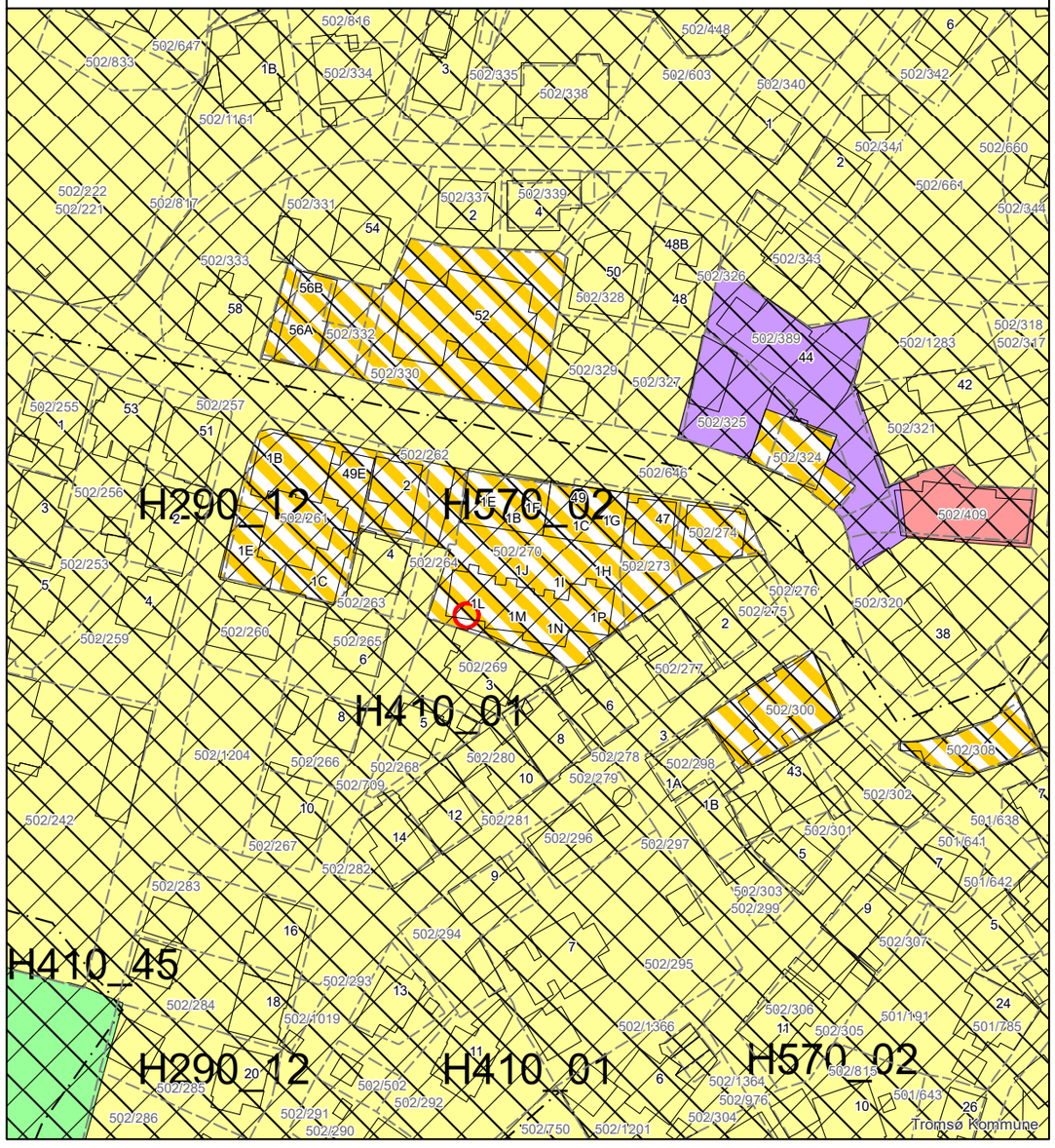
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Infrastruktursone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

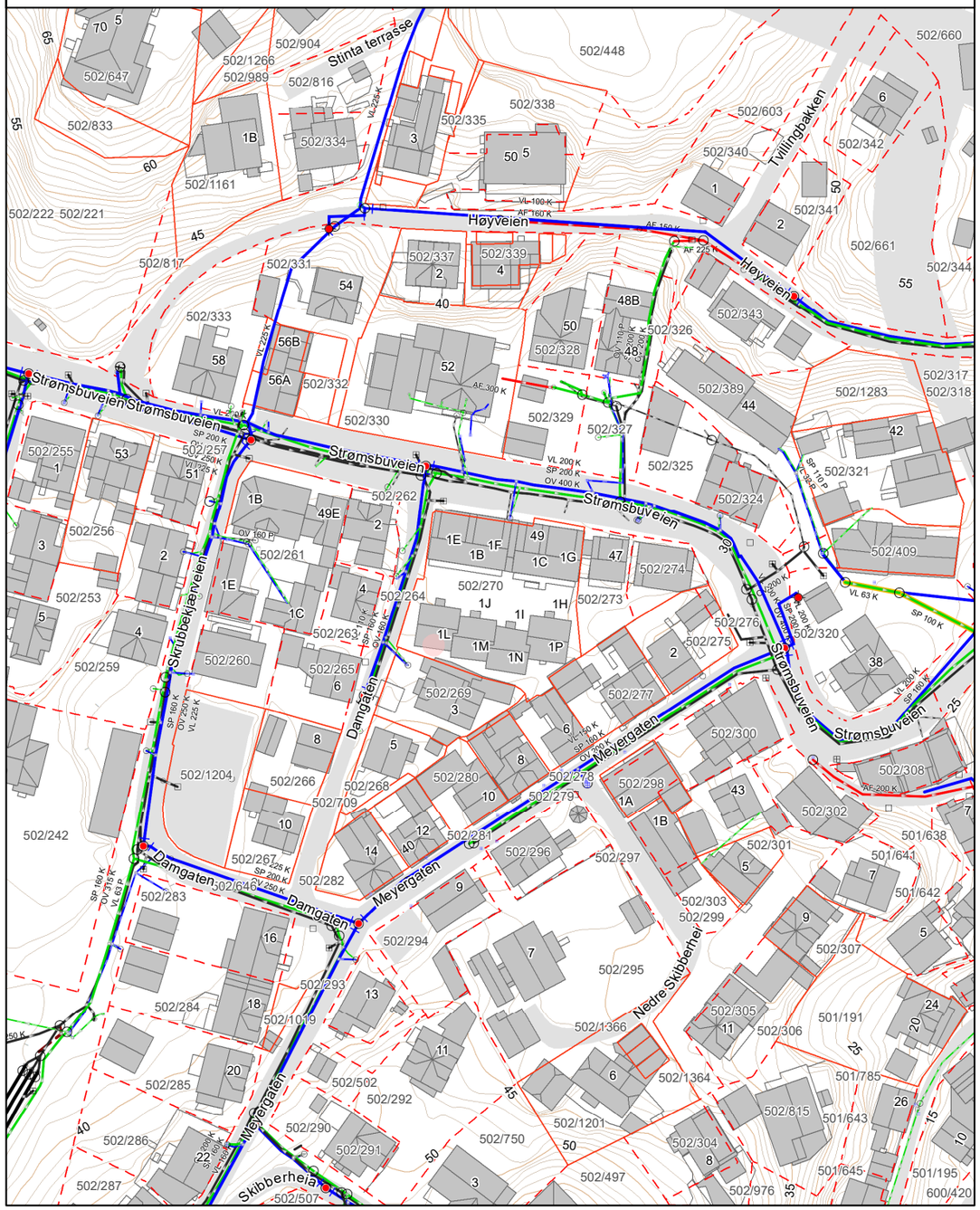
Ledningskart

Adresse: Damgaten 1L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/270/0/12

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 976 m²
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

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

13/9-1960.

St.mrk.kr. 75,-.

Dagbok nr. 2526/1960.
Nedenes Sorenskriverembede

Overenskomst.

I forbindelse med at A/S Technique ved herr B.P. Sandstø har leiet matr.nr. 271 Strømsbu krets og vil ha behov for 2 - 300 kW elektrisk energi, må det bygges en transformatorkiosk i bygningen. Kiosken blir anbrakt i kjellerrom mot øst med innvendige mål ca. 2,8 x 6,5 m.

A/S Technique utfører og bekoster de bygningstekniske arbeider i forbindelse med kiosken, mens Arendal kommunale Elektrisitetsverk for egen regning monterer det elektriske anlegg med transformator og kabler.

A/S Technique har i den forbindelse formidlet følgende overenskomst mellom herr o.r.sakfører Einar Jacobsen som eier av matr.nr. 271 Strømsbu krets og Arendal kommunale Elektrisitetsverk om rett til rom for transformatorkiosk i matr.nr. 271 Strømsbu krets:

Elektrisitetsverket får vederlagsfritt stedsevarende rett til transformatorkiosk i bygget og har rett til å levere strøm til andre abonnenter fra kiosken. Såfremt nåværende eller senere eiere går til ombygging av gården som nødvendiggjør flytning av kiosken, skal eieren stille et nytt rom til disposisjon og utføre de bygningstekniske arbeider i forbindelse hermed. Rommets plassering og utførelse må godkjennes av Elektrisitetsverket. Eventuell flytning og montering av transformator med apparatanlegg og kabler utføres av Elektrisitetsverket for egen regning.

Skulde strømforbruket i matr.nr. 271 Strømsbu senere bli mindre enn 50 kW, forplikter Elektrisitetsverket seg til å betale en leieavgift på kr. 300.- trehundrekroner - pr. år. Leieavgiften bortfaller såfremt forbruket igjen overstiger 50 kW.

Blir transformatorkiosken besluttet nedlagt og demontert av Elektrisitetsverket får eieren av eiendommen bruksretten over transformatorrommet såvel som den øvrige avtale bortfaller.

Arendal, 22. aug. 1960.

Arendal Komm. Elektrisitetsverk
R. Bergh Christensen
adm.direktör.

Skibsaksjeselskapet Farmann
Einar Jacobsen
disponent.

Doknr: 4119 Tinglyst: 21.06.1991 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
21.06.91 04119
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Returneres til:
Terje Eriksen A/S
Stoa
4800 ARENDAL

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Arendal	2	270	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
18.7.7.0.8.0	Terje Eriksen A/S

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	63/1600	11	B	51/1600	21			31			41			51		
2	B	63/1600	12	B	52/1600	22			32			42			52		
3	B	84/1600	13	B	52/1600	23			33			43			53		
4	B	63/1600	14	B	52/1600	24			34			44			54		
5	B	63/1600	15	B	52/1600	25			35			45			55		
6	B	63/1600	16	G	690/1600	26			36			46			56		
7	B	63/1600	17	N	40/1600	27			37			47			57		
8	B	51/1600	18			28			38			48			58		
9	B	51/1600	19			29			39			49			59		
10	B	51/1600	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1600 = nevner: 1600

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Hver av seksjonene fra 1 til og med 15 har eksklusiv bruksrett til 1/24 av seksjon 16 som utgjør 1 garasjeplass og bod.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innlas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89



PLAN 1ETASJE

SITUASJONSPLAN STRØMSBUVEIEN 49, M= 1:500, ARENDAL. 10.9.1989

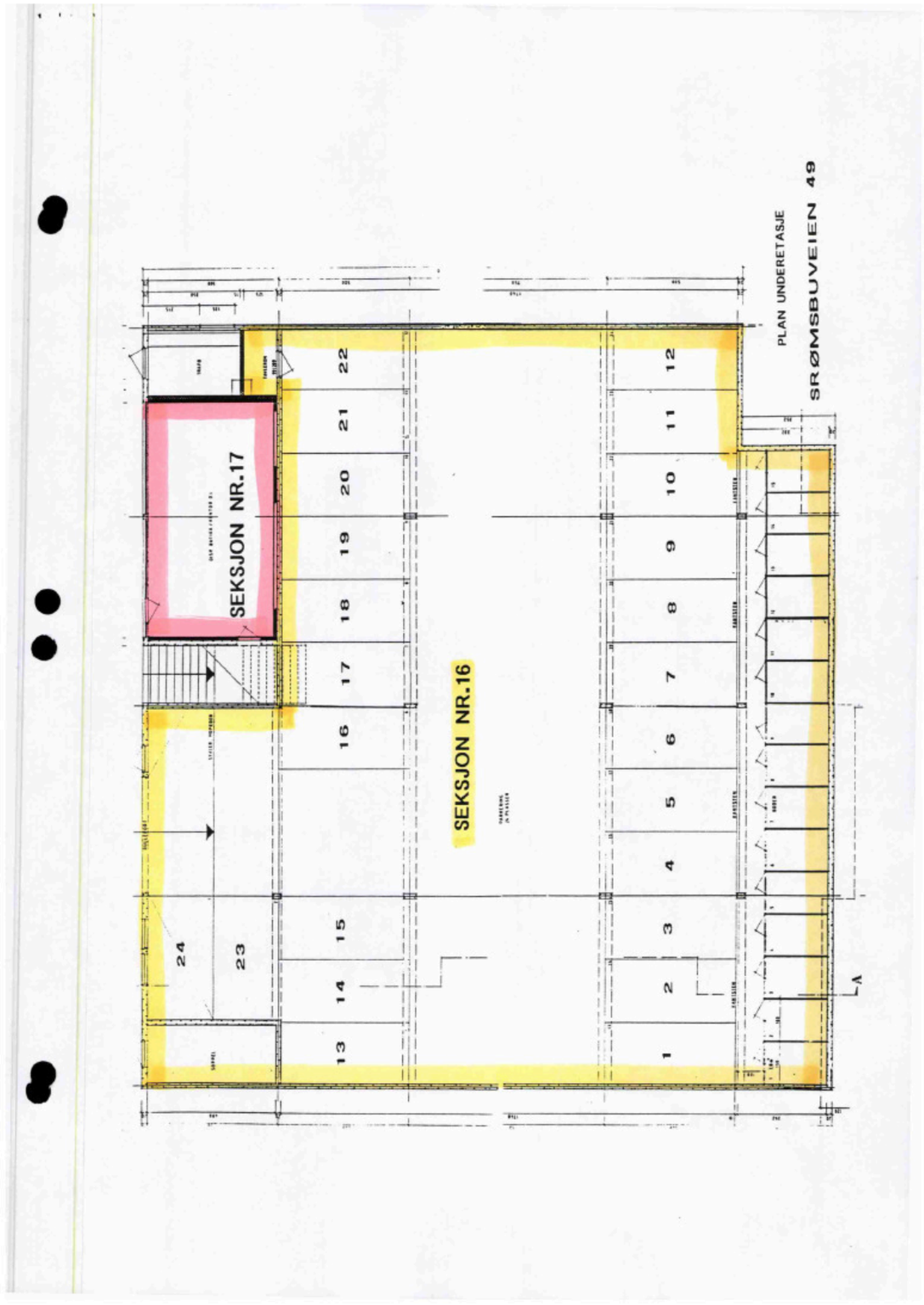
TERJE BERIKSEN A.S.

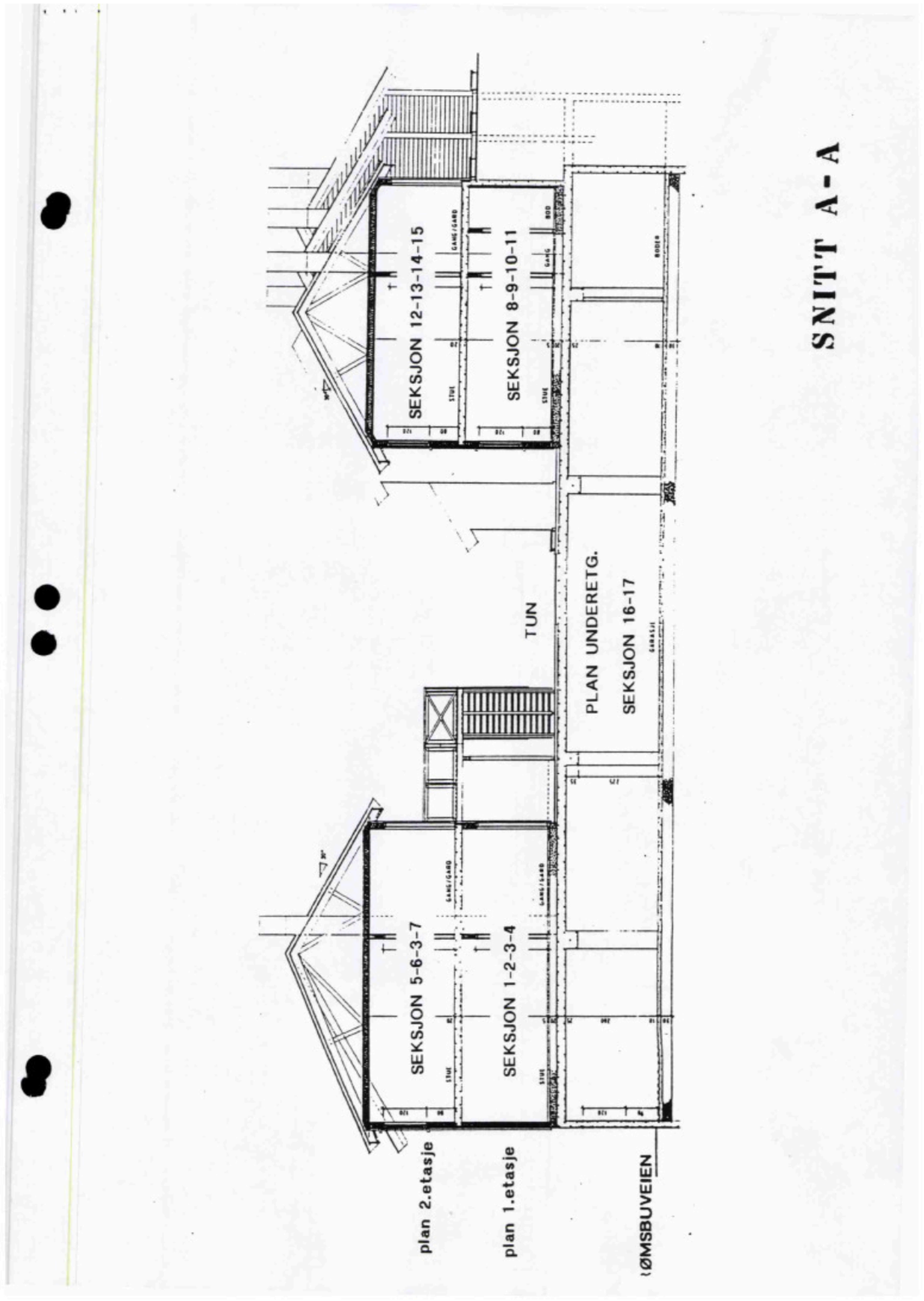


PLAN2ETASJE

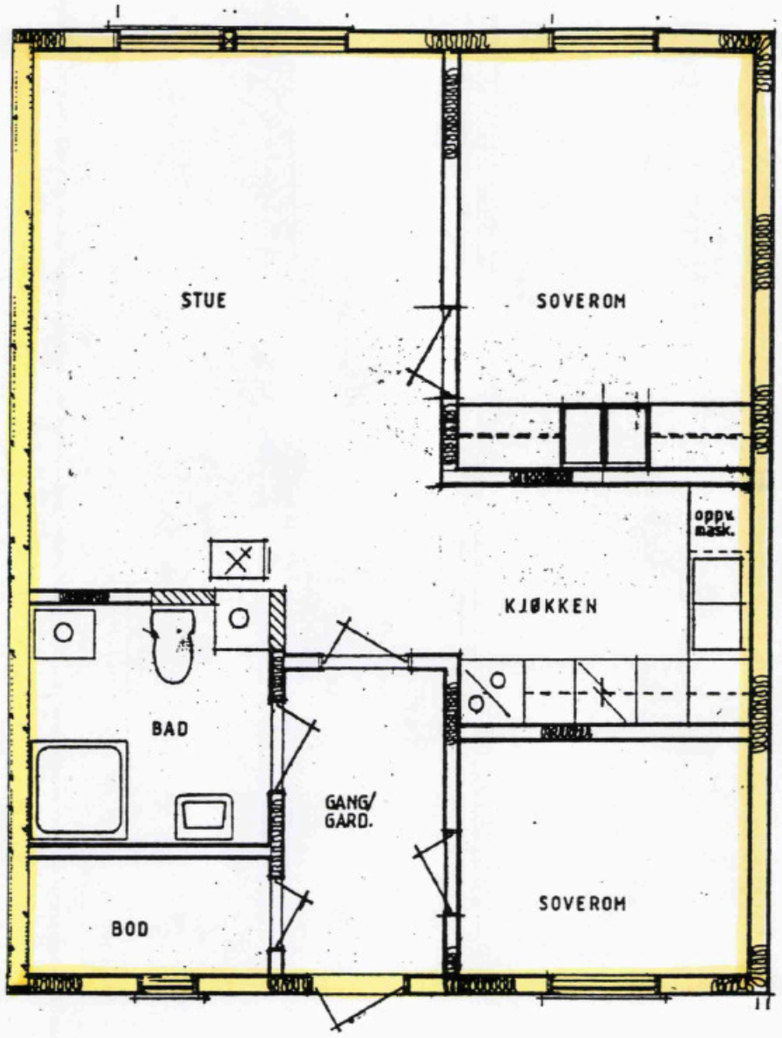
SITUASJONSPLAN STRØMSBUVEIEN 49, M= 1:500, ARENDAL. 10.9.1989

TERJE BERIKSEN A.S.


PLAN UNDERETASJE
SRØMSBUVEIEN 49
SEKSJON NR.17
SEKSJON NR.16
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
24
23
A

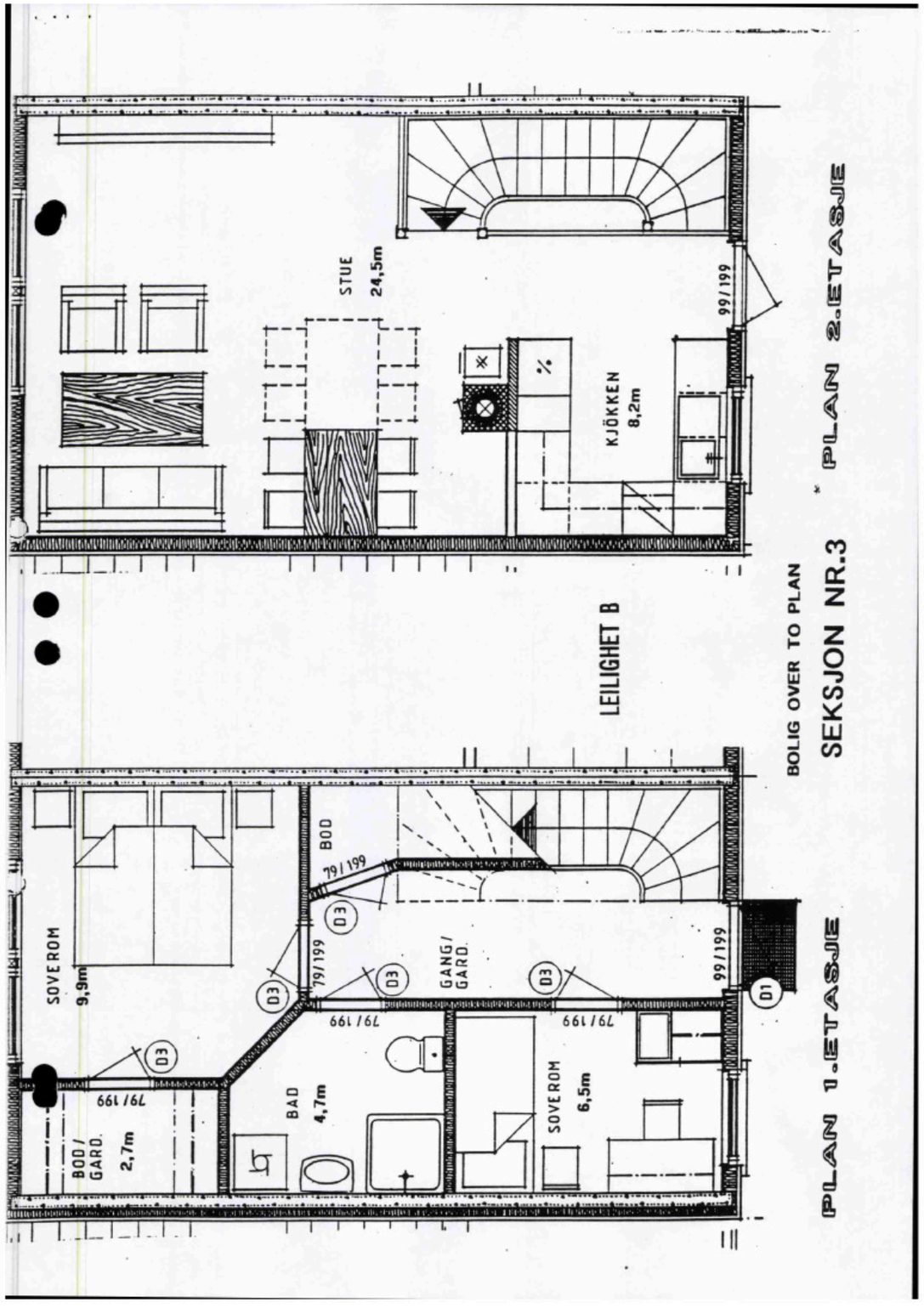

SNITT A-A
SEKSJON 12-13-14-15
SEKSJON 8-9-10-11
PLAN UNDERETG.
SEKSJON 16-17
TUN
SEKSJON 5-6-3-7
SEKSJON 1-2-3-4
plan 2.etasje
plan 1.etasje
ØMSBUVEIEN

LEILIGHET A



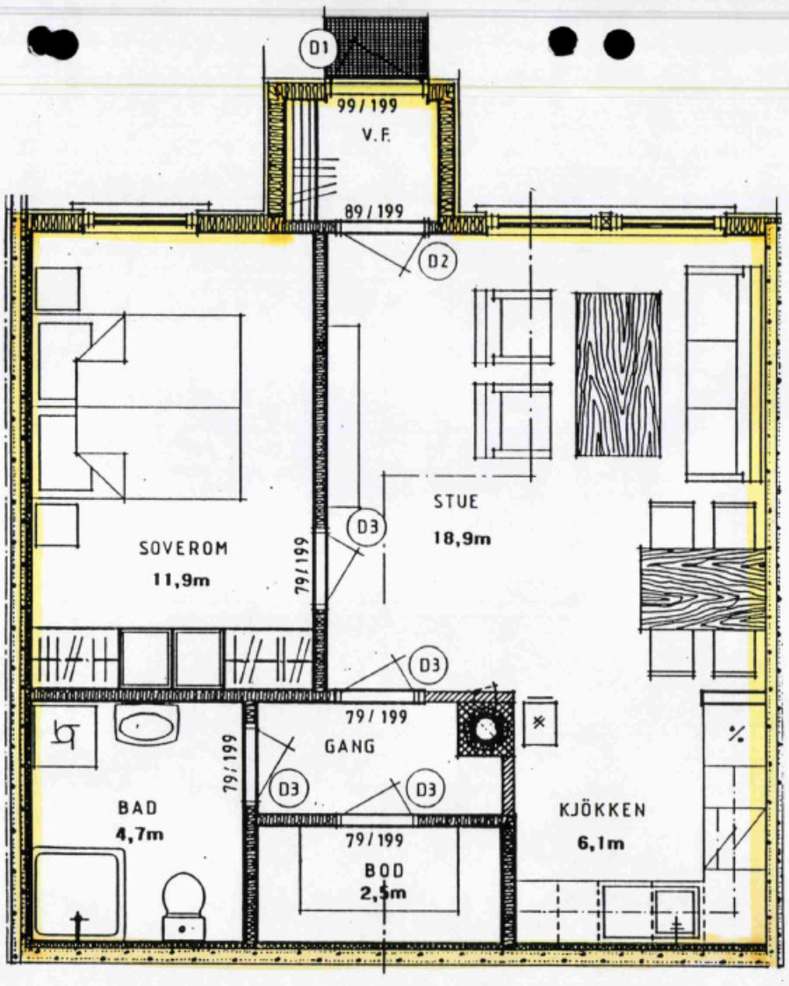
SEKSJON NR.1-2-4-5-6-7

SEKSJONENE ER LIKE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/4119/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 13:38

LEILIGHET C



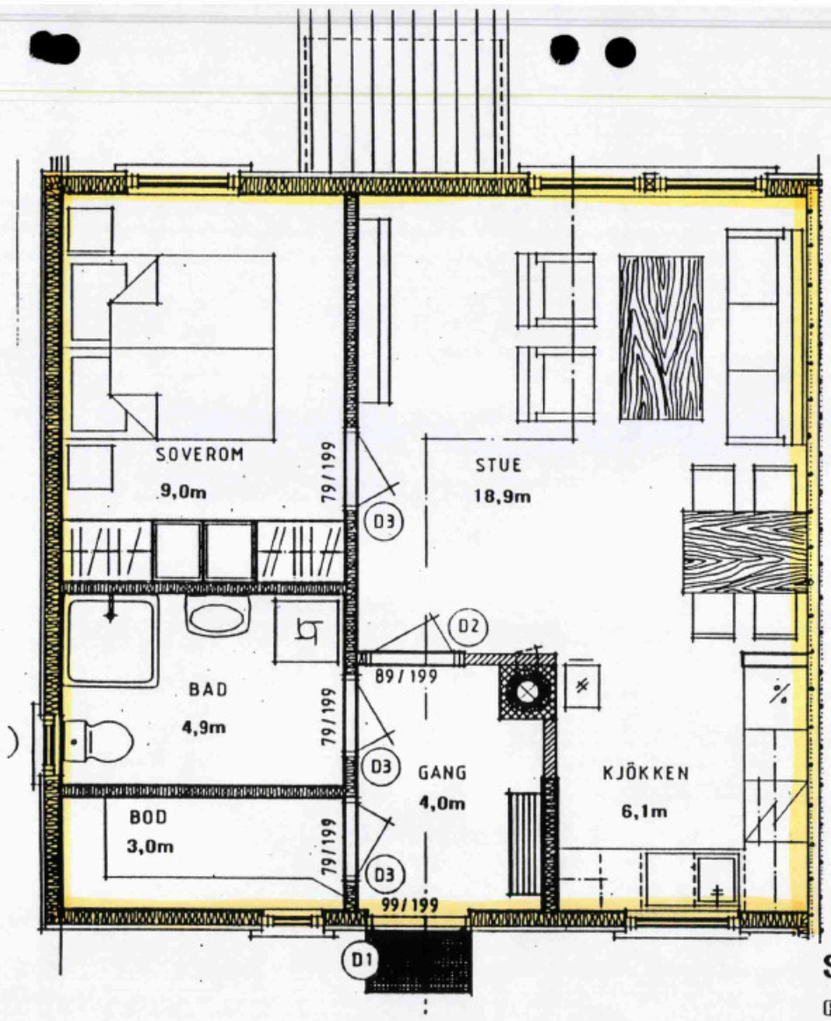
SEKSJONENE ER LIKE

SEKSJON NR.8-9-10-11

PLAN 1.ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/4119/36
Attesteringstidspunkt 2026-05-21 13:38

LEILIGHET D



SEKSJONENE ER LIKE

SEKSJON NR.12-13-14-15

PLAN 2.ETASJE

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
- [x] a) Situasjonsplan
- [x] b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- [ ] c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- [ ] d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- [ ] e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- [ ] f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted: Arendal
Dato: 3/6-1991
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

TERJE ERIKSEN A/S
ENTREPRENØRFORRETNING
STOA, 4800 ARENDAL

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

Returneres til:

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
22.11.91 08141
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0903	ARENDAL	2	270		2	
		2	270		16	1/24

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

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

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [X] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 480.000,-

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

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

OVERDRAGELSE AV NYOPPFØRT BOLIG SOM IKKE ER TATT I BRUK

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr X VERDI AV TOMT KR. 38.588,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
187 7 0 8 0	TERJE ERIKSEN A/S	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
180514 [redacted]	MARIE LARSEN	

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

EIEREN HAR EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL GARASJEPLASS OG BOD NR. 2 UNDER SEKSJON 16.

Doknr: B141 Tinglyst: 22.11.1991 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato: ARENDAL, 19.11.91.

Kjøpers/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MARIE LARSEN

Marie Larsen

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: ARENDAL, 19.11.91.

Utstederes underskrift [7] — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TERJE ERIKSEN A/S

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: RAGNHILD LØVDAL

Adresse: BRATTHENGET 7, 4800 ARENDAL

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANITA NORDVIK

Anita Nordvik

Adresse: SANDVIGVN. 59, 4816 KOLBJØRNSVIK

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Reguleringsplan

Adresse: Damgaten 1L, 4836 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/270/0/12
Planident: 2013r3
Ikrafttredelsesdato: 19.2.1990
Plannavn: Strømsbuveien, Høyveien sør og Skibberheia

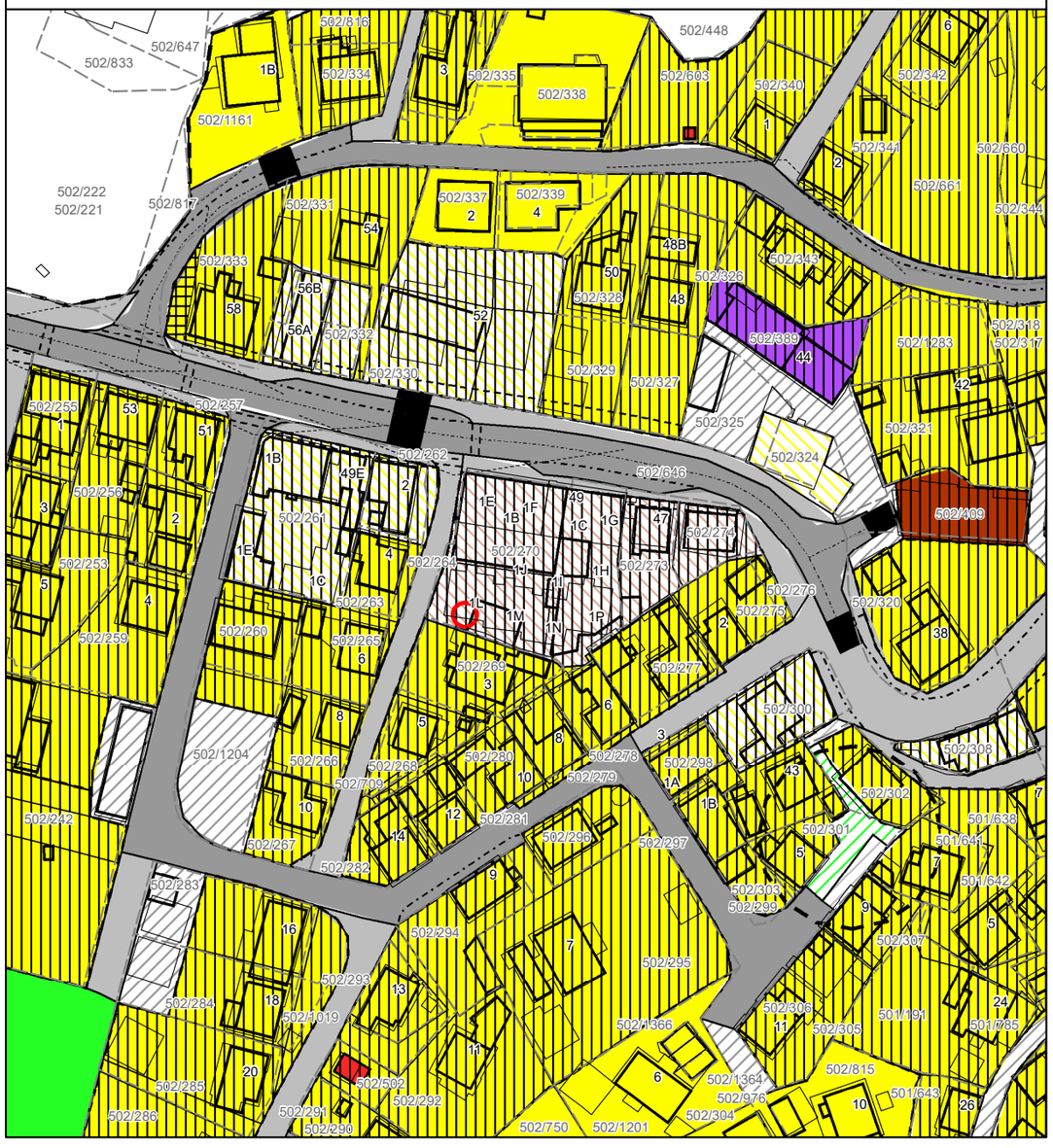
Formål: Annet kombinert formål

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-21

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Annet landbruksområde
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2010 - Veg

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 forbindelse 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: 40260300
Adresse: Damgaten 1B, 4836 ARENDAL
Betegnelse: GNR 502, BNR 270, snr 2 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 21.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no