Blødekjær 22

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Blødekjær 22

06

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Eiendommen

24

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Blødekjær 22

Flott 3-roms selveierleilighet like Nord for sentrum. "Byporten" er sentralt beliggende med nærhet til sentrumskjernen, Stinta skole, barnehager, butikker, turområder mv. Til sykehuset er det få minutters gange. Flott takterrasse og fellesområder til felles bruk for beboerne. Her er det gode solforhold og utsikt mot sentrum og Galtesund. Leiligheten er tilpasset rullestolbrukere.

- To soverom og stor stue med åpen kjøkkenløsning og store vindusflater.
- Fjernvarme/varmtvann samt tv/internett inkludert i fellesutgifter.
- Egen parkeringsplass i garasje med el. bil lader og sportsbod.
- Flotte fellesområder med takterrasse.

Blødekjær 22

Prisantydning	2 690 000
Omkostninger	68 600
Totalpris	2 758 600
Fellesutgifter	4 968 pr. mnd.
Bruksareal	80,0 m²
BRA-I	80,0 m²
BRA-E	6,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 126 m²
Byggeår	2012



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler MNEF

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

&MEGLERHUSET PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

























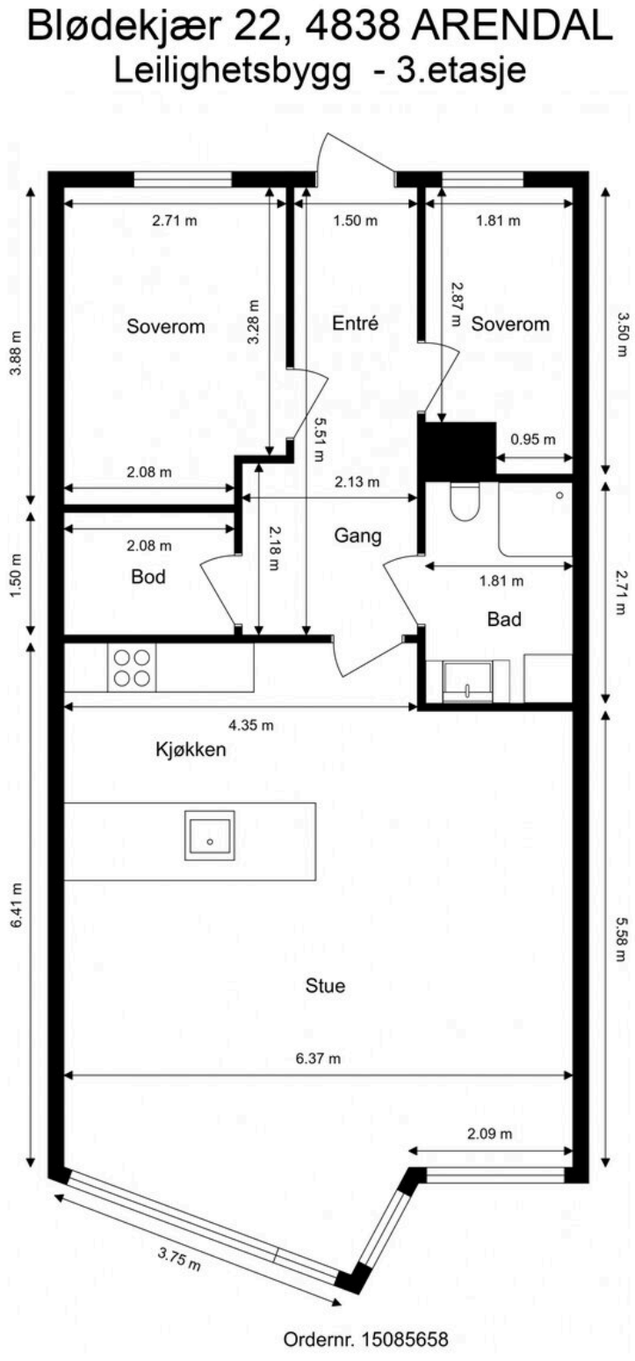
Innhold

Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og bod. I tillegg er det en utvendig sportsbod.
Parkering i parkeringskjeller.

BRA 80,0 m²

BRA-I 80,0 m²

BRA-E 6,0 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: 80,0 m²

- BRA-i: 80,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 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 fremstår som en velholdt og funksjonell 3-roms fra 2012, med gjennomgående parkettgulv, belegg i gang, malte overflater og vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, bad og entré. Åpen kjøkkenløsning med innredning fra byggeåret, glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte funksjoner. Badet er utført som prefabrikkert baderomsmodul fra byggeåret, med flislagte overflater, gulvvarme, vegghengt toalett og dusjhjørne. Leiligheten har balansert ventilasjon og rør-i-rør-system. Tilstandsrapporten beskriver gjennomgående tilfredsstillende forhold ved boligens overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner.

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

Parkering
Fast plass i felles parkeringsanlegg.

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

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Svar: Ja
Beskriv feilen og omfanget: Feil på lys i taket- under reperasjon.
9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv feilen og omfanget: Se våtrom.
16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Svar: Ja
16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid
16.1.2 Årstall: 2025
16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært
16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bytting av filter
16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Caverion
16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

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:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.
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 2012. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg og butikker i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av plast. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Tomt
Denne tomten er eiet. 2126,00 kvm.
Tomten er fellesareal. Fine fellesområder på takterrassen med sittegrupper og hyggelig utsikt.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 21.11.2012 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner. Seksjonseier plikter å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, ordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder sameiet.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren varme.

Energikarakter: C - Lys grønn

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 690 000,-

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

67 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

2 768 550,- 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. 4 968,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader: Fellesutgifter: 3 039,- Inkluderer: Felles forsikring, forretningsførsel Bosør, renovasjon, renhold fellesarealer, strøm i fellesarealer.
Tilleggsytelser: Techem målere 200
Vindusvask utvendig: 100,-
Dugnadsavgift: 100,-
Tv og Internett: 429,-
Måler: Tappevann Byporten: Enhet: 114/5 (29063 - 5): 100,-
Fjernvarme Sameie Byporten: Enhet: 114/5 (29062 - 5) :1 000,-

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. 10 313,- for 2026.
Avgiftene inkluderer abonnement for vann og avløp samt renovasjon. Forbruk på vann og avløp og renovasjon betales via fellesutgiftene.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 01.09.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
0,- pr. 01.09.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 14 498,- pr. 31.12.2025.

Eiendomsskatt
4696,00
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. 709 009,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 836 036,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet
Sameiet Byporten Arendal, Orgnr: 999 639 801
Forretningsfører: BOSØR
Styrets arbeid i 2025
Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å få ned kostnadene. Dette gjelder:
Vindusvask: Fra 2026 har styret inngått avtale med ny leverandør. Som utfører vindusvask med drone og er en besparelse på kr 20 000. Om resultatet blir dårligere vil styret gjør en vurdering å gå tilbake til utførelse med lift.

Forretningsførerhonorar: Fra 2026 har vi forhandlet oss frem til en lavere pris hos Bosør, som er en besparelse på kr 30 000.

Revisjon: Etter ekstraordinært årsmøte i høst og bytte av revisor har dette gitt en besparelse på kr 5000.

Norgespris: Når det ble aktuelt med Norgespris har styret vedtatt å endre avtalene. Slik at fjernvarme i alle leilighetene, fellesområder og lading av el-bil følger Norgespris frem til 31.12.26.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025:

Innstallert nye vannmålere i alle leilighetene.
Utskiftning av nye batterier på nødlys i hele bygget.
Nytt ringetablå ved hovedinngangen.
Nye planker på benker i parken.
Ny sittegruppe på takterassen.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0001994926.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (20xx) viser:
Driftsinntekter kr. x,-
Driftskostnader kr. x,-
Årsresultat kr. x,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. x,- per 31.12.xx.
Budsjett for 20xx viser et overskudd på kr. x,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for naboene.

Regulering
Eiendommen er regulert til Annen veggrunn, tekn. anl., Annet kombinert formål, Felles parkeringsplass. Reguleringsplan for Blødekjær, Parkveien- Blødekjær med PlanID 2015r14 og 09062016-13 , vedtatt 24.01.2019 pg 08.10.2009 , er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommen omfattes av hensynssone H290 (avvikssone for støy) og ligger i område hvor det også er hensynssoner knyttet til kulturmiljø (H570). Hensynssonene innebærer at det kan gjelde særskilte bestemmelser og krav ved tiltak på eiendommen. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommuneplanens bestemmelse

Offentlige planer
Planer under arbeid:
 Det foreligger planer under arbeid i nærområdet som kan påvirke omgivelsene rundt eiendommen.
Parkveien 4, 6 og 8 – plan-ID 42032023-16: Planforslaget legger til rette for ny bruk av det tidligere fengselsanlegget i Parkveien 4 og 6, samt oppføring av ny bygning/hall til bruk som ungdomshus i Parkveien 8. Planforslaget er besluttet lagt ut til offentlig ettersyn.
Blødekjær 5–15 – plan-ID 09062012-20: Planarbeidet legger til rette for utvikling med forretning/næringsbebyggelse og boliger. Det er skissert 1–2 etasjer med forretnings-/næringsarealer og parkering, med 2–3 boligetasjer over. Planen innebærer også en intensjon om å rive eksisterende bebyggelse på enkelte eiendommer innenfor planområdet.
Begge planene er fortsatt under arbeid, og innhold og gjennomføring kan derfor bli endret. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i planforslagene og status hos Arendal kommune. Plan-ID-ene fremgår også av vedlagte oversikt over arealplaner under arbeid.

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. 1570, tgl. 03.01.2013 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78 / 5201

Dnr. 312, tgl. 28.05.1943 - Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 312, tgl. 28.05.1943 - Erklæring/avtale
Overenskomst mellom dette bruk og bruksnr. 596
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 435, tgl. 23.04.1949 - Skjønn
Ekspropriasjonskjennelse vedk. underskjønn i anledning
av innkjøringsvei øst i Arendal.
Fravikelseskjennelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7573, tgl. 24.10.1995 - Bestemmelse om veg
Avkjørsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 11015, tgl. 08.01.2009 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om forurensning.
Bestemmelse om brønn.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 11148, tgl. 08.01.2009 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om salg og reklame for alle former for energi som kan anvendes som drivstoff.
Gjelder frem til 31.12.2017.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 744405, tgl. 11.09.2012 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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:
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap m/ frys.

Annet inventar kan medfølge etter avtale.

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

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

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

Boligkjøperforsikring
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 Ingrid Skard Solhaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Blødekjær 22.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 501, bnr. 142, snr. 5 og gnr. 501, bnr. 142, snr. 42 i Arendal.
Sameiebrøk: 78/5201.

Vårt oppdragsnummer er 40260327.

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 103 200,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 725,00

Innhenting av informasjon forretningsfører; pris varierer fra ulike forretningsførere for boligsameier, borettslag etc. 5 154,00

Tilstandsrapport 8 500,00

Utlegg er summert til kr. 20 379,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 123 579,-.

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

Blødekjær 22

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Blødekjær Totalt 12 ulike linjer	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

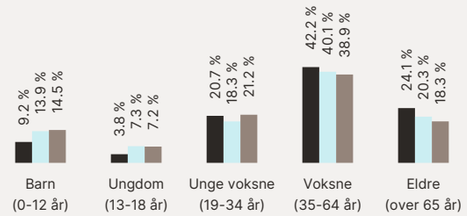
Parkveien 6	3 min
Recharge Arendal	3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	5 min 0.4 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	11 min 1 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	9 min
Kiwi Arendal Sentrum	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

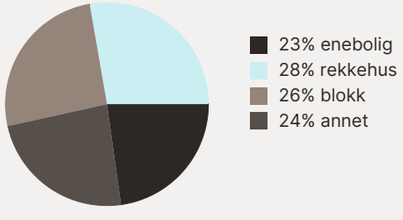
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

Sport

Stinta B-skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.7 km
Strømsbuveien nærmiljøanlegg Ballspill	9 min 0.7 km
Medvind Trening	10 min
MOVA Arendal Sentrum	10 min

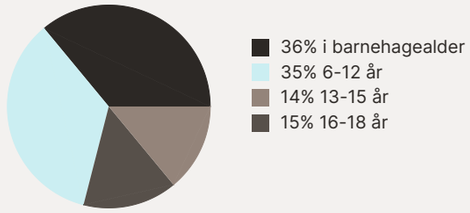
Boligmasse



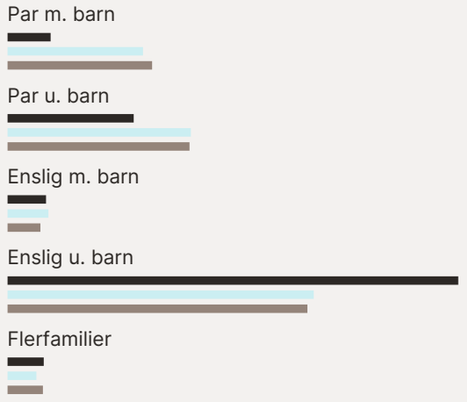
Varer/Tjenester

ALTI Arena	9 min
Sykehusapoteket Arendal	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



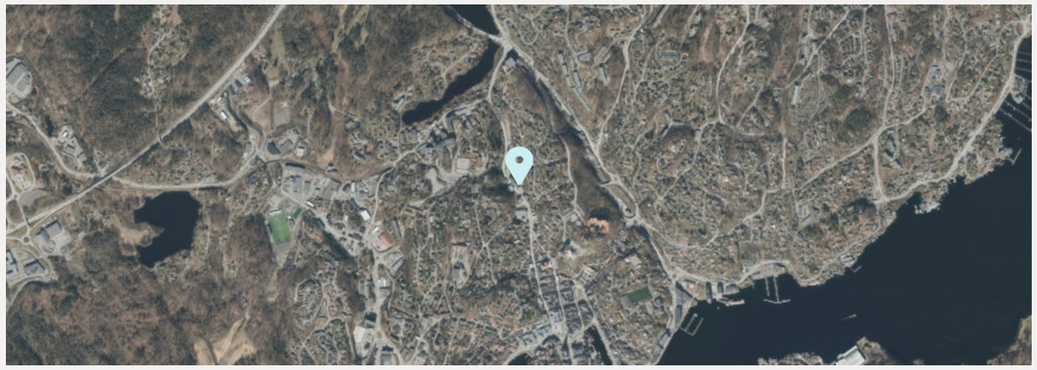
Familiesammensetning

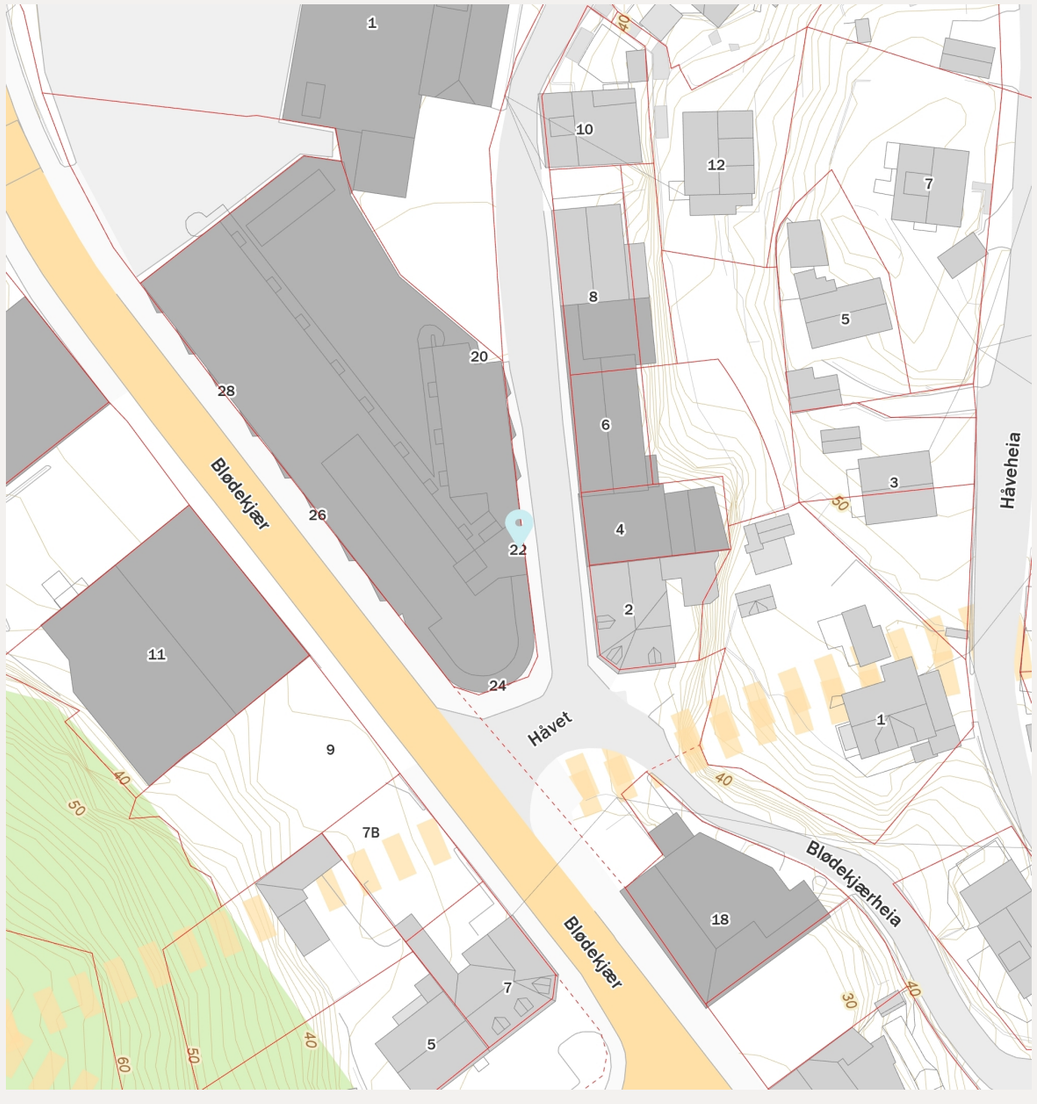


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	7%	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

Blødekjær 22

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Blødekjær Totalt 12 ulike linjer	1 min 0.1 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	50 min

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

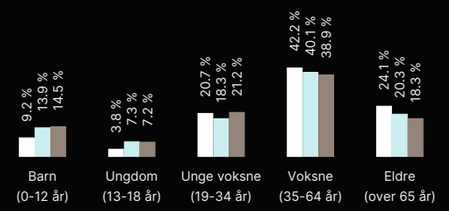
Parkveien 6	3 min
Recharge Arendal	3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

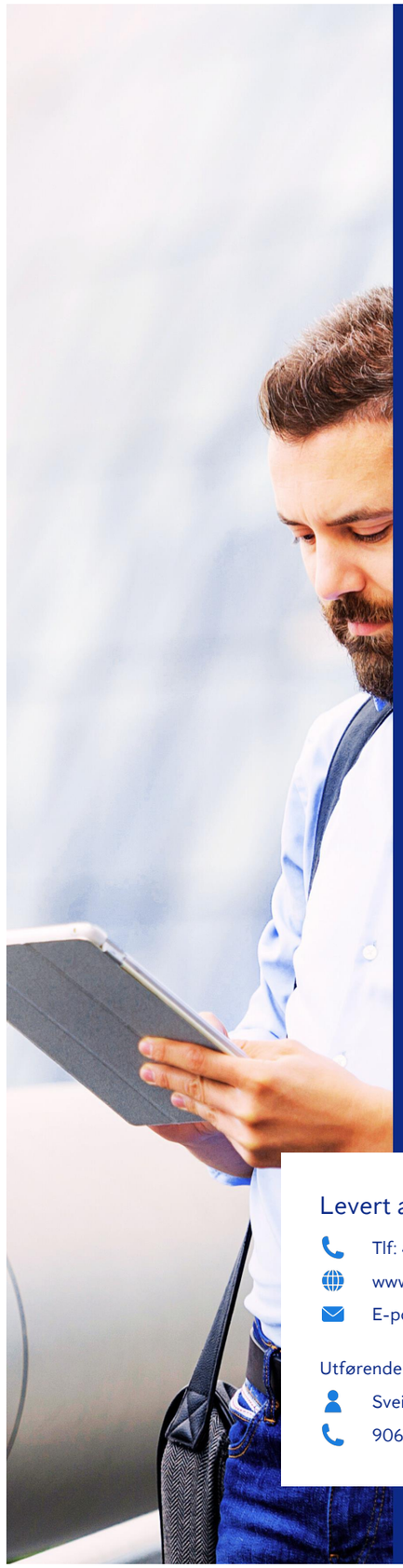
Barnehager

Springkleiv barnehage (0-5 år) 20 barn	5 min 0.4 km
Furukollen idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	11 min 1 km
St Franciskus barnehage (0-5 år) 20 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	9 min
Kiwi Arendal Sentrum	9 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Blødekjær 22
4838 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 501/142
Arendal kommune

Rapportdato: 18.09.2026
Befaringsdato: 04.09.2026
Referansenummer: 15085658

Areal

Leilighetsbygg
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 80 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 80 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:
Svein Ove Gjeruldsen
90632614

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

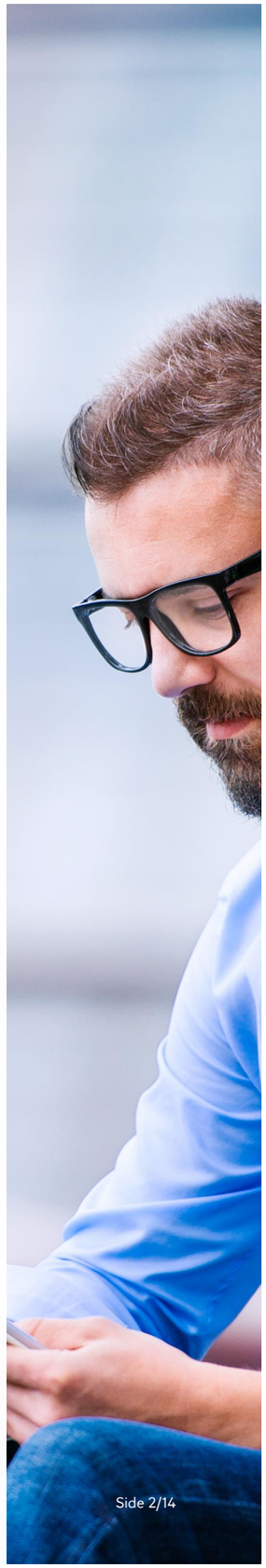
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, 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	04.09.2026
Referansenummer	15085658
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0327
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Skard Solhaug
Bygningssakkyndig inspektør	Svein Ove Gjeruldsen
Tilstede på befaringen	Christian Skard Solhaug
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	17 °C
Rapportdato	18.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Blødekjær 22
Postnummer/sted	4838 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	501/142
Seksjonsnr.	5
Tomt	Eiet tomt: 1670 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighetsbygg	2012		

Tomtebeskrivelse
Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, blomsterkasser, sittegrupper, Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2012. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg og butikker i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av plast. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
3. etasje: Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

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)				
Leilighetsbygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje		6		6	
		Bod i fellesarealer.			
3.etasje	80			80	
	Entré/gang, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.				
SUM	80	6		86	
	Total bruksareal: 86 m²				

Kommentar til arealmålingen
Leiligheten har bod på 6m2 i fellesarealer i 2.etasje og egen garasjeplass i garasjeanlegg.

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 01.09.2026.
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	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke relevant
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt to stk FDV permer med dokumentasjon vedrørende leilighetsbygg fra byggeår.
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

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system montert .

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

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

TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført — Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. 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 - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i himling på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

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

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

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og gulvbelegg. Gulvvarme i stue/kjøkken, bad og gang/entré. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

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

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

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er 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. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

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

3.etasje

TG 1 3.etasje I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

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

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

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer/ramme av plast (fra byggeår).

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):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget 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?

Nei. Det er ikke 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, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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 bod.
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. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk 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 brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

Det er 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.

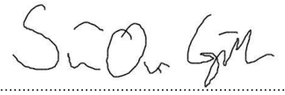
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
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: 90632614

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Blødekjær 22, 4838 ARENDAL

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blødekjær 22	Blødekjær 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Solhaug, Ingrid Skard

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

Beskriv feilen og omfanget

Feil på lys i taket- under reperasjon

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Se våtrom

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

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**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytting av filter

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

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

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

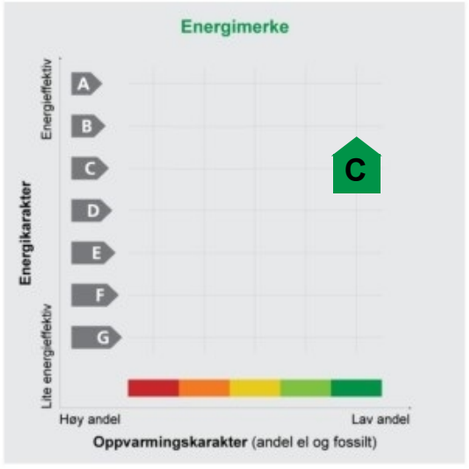
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34255317

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Blødekjær 22
Postnr	4838
Sted	ARENDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	501
Bnr.	142
Seksjonsnr.	5
Festenr.	0
Bygn. nr.	300223044
Bolignr.	H0303
Merkenr.	23b89d83-551b-4214-8e6b-7c845ce12293
Dato.	01.02.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR SAMEIE BYPORTEN

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

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

§3 **Støyende virksomhet**:
Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 21:00 på vanlige hverdager eller kl 19:00 på lørdager.

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

§5 **Avfall**:
Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere. Det må ikke plasseres søppel på gulvet i søppelrommet under noen omstendigheter.

§6 **Snøfjerning**:
All snø fjernes fra altaner, og alle svalganger må holdes snøfrie pga. sikkerhetsårsaker.

§7 **Kjæledyr m.v.:**
Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for naboene. Det er ikke tiltatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu. Det er ikke tillatt å lufte – eller at dyr går fritt på fellesareal.

§8 **Grilling**:
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres og steder hvor det grilles må alle tilfeller ryddes etter bruk og forlates i den stand det ble ankommet i. Engangsgriller og gassgriller kan ikke benyttes i sameiet. Det er kun tillatt med elektrisk grill.

§9 **Tørking/lufting av tøy**:
Tøy må tørkes innendørs og på eget område. Fellesområdene er ikke egnet for tørking av tøy.

§10 **Antenner**:
Beboere må ikke montere egne parabolantenner

§11 **Parkering**:
Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller brukeren av andre plasser. Sykler og lignende må ikke oppbevares på fellesarealer eller i trappehus.

§12 **Utleiers ansvar ovenfor leietaker og sameiet**:
Se til at leietaker overholder ordensreglene. Oversette informasjon om nødvendig. Sende informasjon til styret via byportenarendal@gmail.com om inn- og utflyttinger. Tilstedeværelse ved inn- og utflyttinger slik at søppel som ikke gjelder vanlig husholdningsavfall blir kjørt bort og ikke fyller opp søppelrommet.

Arendal 08.05.2019

VEDTEKTER

FOR

Sameie Byporten Arendal

2. november 2012 (*sist endret 21.mars 2018*)

§1
Navn

Sameiets navn er: Sameie Byporten Arendal

§2
Sameiet/organisering

Sameiet består av 43 eierseksjoner (bruksenheter) fordelt på 41 boligseksjoner og 2 næringsseksjon samt fellesarealer beliggende på eiendommen gnr. 501, bnr. 142 i Arendal kommune.

Hver eierseksjon har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen i henhold til sameiebrøken, herunder eksklusiv disposisjonsrett til den seksjon vedkomne sameier har grunnbokshjemmel til.

De deler av eiendommen som ikke den enkelte seksjonseier har eksklusiv bruksrett til er fellesareal.

Fordeling av stemmer er som følger:
Boligseksjonen har 41 stemmer (en pr. seksjon)
Næringsseksjonen 1. etasje har 41 stemmer
Næringsseksjonen i 2.etasje har ingen stemmer (parkeringsseksjon)

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonen til flere seksjoner enn i opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av eieren(e) av tilstøtende seksjon. Ved ev. reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt næringsseksjonen vedtektsmessig fordeles mellom de enkelte nye seksjoner, og de øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik vedtektsendring.

§3
Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser, herunder forestå drift og administrasjon av sameiet.

§4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis benyttet til.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Uteareal vedlikeholdes av de som disponerer det. Næringsseksjonen har ansvar for sin del (mot riksveien) men boligseksjonene har ansvar for det som ligger mot Håvet.

§5
Juridiske disposisjoner

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

Ved salg/bortleie plikter seksjonseierne å gjøre kjøpere/leietager oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder sameiet.

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

Fremleie er ikke tillatt av leiligheter i Sameie Byporten Arendal.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Selger kan legge ut parkeringsplass for salg utenom bygget. Når godtatt bud kommer er det forkjøpsrett til samme pris i rekkefølge som følger: Sameiet, beboer i sameiet, næring. Eiere av parkeringsplass utenfor sameiet Byporten arendal vil bli fakturert for vedlikehold etc.

§6
Ordinært sameiemøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, samt siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skjer skriftlig minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet.

Innkallingen skal inneholde tid og sted for møtet, samt saksliste.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for å bli bindende vedtatt skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøte som det er innkalt til, skal sendes skriftlig til styret i minst to dager før møtet.

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

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse for disse.
4. Saker innkommet til styre fra sameieren.
5. Eventuelt.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisorberetning skal senest én uke før ordinært sameiemøte sendes ut til alle med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiemøtet.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiermøtet med forlags-, tale- og stemmerett.

Sameierene har rett til å la seg representere med fullmektig på sameiermøtet og har rett til å ta med seg en rådgiver til møtet. Hustandsmedlemmer har møte- og talerett på sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar sameiets vedtekter og husordensregler.

Sameiermøtet velger sameiets revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt i hans sted.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Dersom denne ikke er tilstede velger sameiemøtet en møteleder blant de tilstedeværende møtedeltakerne.

Det påligger styrets ledelse å føre protokoll over alle forhandlinger og beslutninger som treffes på sameiermøtet.

§7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere, som til sammen har minst 1/10 av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiemøte, jf § 6.

§8
Sameiemøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet i forhold til antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

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

Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endinger av bebyggelsen eller eiendommen/tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) kjøp, salg, leie eller bortleie av fast eiendom som ikke den enkelte sameier har eksklusiv råderett over, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra fritidsformål til annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner §12 2. ledd 2. punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierene det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet vedlike,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en eierseksjon,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet.

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

§9
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer som velges av sameiemøtet. Næringsseksjonen (1. etasje) har fast plass i styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiemøtet som foretar valget.

Styret skal ha én styreleder som velges særskilt av sameiemøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet skal møtelederens standpunkt være avgjørende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

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

§10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom, utenom den enkelte seksjonseiers eksklusive bruksenhet, for øvrig.

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

§11
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder ordensreglement vedtatt på sameiemøte.

§12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning sørge for forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierene.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiemøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges å utføre nødvendig vedlikehold. Dersom pålegget ikke

etterkommes, kan sameiermøtet med 3/4 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkomne sameiers regning.

§13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesområdene skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte. Det skal utarbeides forslag til fordeling av vedlikeholdsutgiftene mellom bolig seksjonene og næringsseksjonene. I utgangspunktet vil næringsseksjon (1. etasje) måtte stå for alt vedlikehold av sin fasade (vinduene i 1. etasje). 2. etasje vil bli delt av iht. hvem som eier parkeringsplasser ellers etter brøk. Forsikring bli delt 1/5 for hver etasje og etter brøk. Dette fremlegges på det ordinære sameiemøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§14
Fellesutgiftene

Jmf §13 så vil næringsseksjonen stå for all vedlikehold på sin seksjon. Det samme gjelder vintervedlikehold. De har ansvar for egne uteareal samt fortau.
Boligseksjonene har ansvar for inngang beboere samt p-hus.
Når det gjelder forsikring, felles strøm, vask og ev. vedlikehold av takterrasse og park skal dette fordeles likt mellom næringsdelen og boligdelen. Boligdelen legger ut og krever inn fra sameiet 1 - 2 ganger i året.

Utgiftene knyttet til den del av eiendommen som ikke hører inn under den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken og / eller nærmere avtalt fordeling bestemt av sameiemøte.

Som øvrige fellesutgifter anses blant annet;

a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til ytre vedlikehold av bygninger, vedlikehold av fellesarealer, slik som veier, felles bygninger, bryggeanlegg, og lignende.
c) lys og oppvarmingskostnader i forbindelse med fellesarealer (herunder veier, anlegg, bygninger, park, takterrasse),
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
e) eventuell avsetting til (vedlikeholds) fond.

Utgifter til renovasjon, vann og kloakk belastes den enkelte seksjonseier direkte hvis ikke annet blir avtalt på sameiemøte.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§15
Betaling av fellesutgiftene

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

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hvert kvartal forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av fellesutgiftene.

Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av 1 år.

Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men hensynas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

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

§16
Ansvar utad

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

§17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret gjennom godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

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

Egenandelen skal belastes beboer og ikke sameiet dersom vedkommende er skyld (uaktsomt eller grovt uaktsomt) i skaden. Utleier skal ha dette med i kontrakten med leietaker. Det er utleier sitt ansvar å kreve inn egenandelen fra beboere i slike tilfeller. Forsikringssaker hvor egenandelene skal belastes sameiet skal godkjennes av styret i forkant.

Innboforsikring må tegnes og bekostes av den enkelte sameier.

§18

Skader på eiendommen

Dersom bygningene i sameiet skulle bli totalskadet, blir sameierene sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøken.

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

§19
Panterett for sameiets forpliktelser

For krav mot en sameier som følge av sameieforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierene panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§20
Mislighold og fravikelse

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

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

§21
Lov om eierseksjoner

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

§22
Tvister

Eventuelle tvister i sameieforholdet skal søkes løst i minnelighet. For øvrig skal tvister løses ved de ordinære domstoler. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

Sameiet Byporten Arendal

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 17:00
Sted: Lokalene til Norac på Myrene

Hilsen styret i
Sameiet Byporten Arendal.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Byporten Arendal

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026, kl. 17:00
Sted: Lokalene til Norac på Myrene.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 40 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Ingunn Myra Christensen - på valg
Styremedlem, Frank Eddy Johansen
Styremedlem, John Eigil Dølvik - på valg
Styremedlem, Elise Cruickshank
Varamedlem, Wenche Knudsen - på valg

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Byporten Arendal torsdag 26.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Byporten Arendal 2025

Sameiet Byporten Arendal (org.nr: 999639801) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Ingunn Myra Christensen, Blødekjær 22
Styremedlem, Frank Eddy Johansen, Waglesgårdveien 40 A
Styremedlem, John Eigil Dølvik, Blødekjær 22
Styremedlem, Elise Cruickshank, Blødekjær 22
Varamedlem, Wenche Knudsen, Blødekjær 22

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av 2025 arbeidet med å få ned kostnadene. Dette gjelder:

Vindusvask: Fra 2026 har styret inngått avtale med ny leverandør. Som utfører vindusvask med drone og er en besparelse på kr 20 000. Om resultatet blir dårligere vil styret gjør en vurdering å gå tilbake til utførelse med lift.

Forretningsførerhonorar: Fra 2026 har vi forhandlet oss frem til en lavere pris hos Bosør, som er en besparelse på kr 30 000.

Revisjon: Etter ekstraordinært årsmøte i høst og bytte av revisor har dette gitt en besparelse på kr 5000.

Norgespris: Når det ble aktuelt med Norgespris har styret vedtatt å endre avtalene. Slik at fjernvarme i alle leilighetene, fellesområder og lading av el-bil følger Norgespris frem til 31.12.26.

Samtidig har styret oppdatert "Nyttig informasjon" skriv siden mange henvender seg om de samme spørsmålene. Dette er publisert under oppslag i portalen og er tilgjengelig for alle beboere.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

- Innstallert nye vannmålere i alle leilighetene.

- Utskiftning av nye batterier på nødlys i hele bygget.

- Nytt ringetablå ved hovedinngangen.

- Nye planker på benker i parken.

- Ny sittegruppe på takterassen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 1114 Sameiet Byporten Arendal

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 356 960	1 317 684	1 357 128	1 356 960
Innbetalt kabel TV/Internett		304 056	296 184	311 436	319 800
Leieinntekt lokaler		53 820	52 248	53 815	53 820
Oppvarming		343 898	352 069	400 000	380 000
Strømavgifter		49 200	0	0	98 400
Andre driftsinntekter	1	74 775	51 300	84 900	73 800
Sum inntekter		**2 182 709**	**2 069 485**	**2 207 279**	**2 282 780**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 000	10 500	11 200	12 000
Styrehonorar	3	40 000	39 000	40 000	40 000
Forretningsførerhonorar		127 703	128 608	133 750	130 000
Rådgivningstjenester		17 650	86 300	22 500	18 500
Kontingent boligbyggelag		15 580	15 580	15 580	12 300
Vaktmestertjenester		10 050	17 288	20 000	11 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	3 525	3 878	3 525	3 313
Vedlikehold/serviceavtaler	5	473 042	211 163	299 200	395 000
Kabel-tv/Internett		300 106	296 405	311 436	339 000
Forsikring		228 953	177 443	255 891	255 000
Kommunale avgifter		407 836	418 229	385 000	398 000
Strøm		61 644	77 328	80 000	80 000
Oppvarming		379 484	401 687	470 000	450 000
Renhold, fellesareal		135 225	183 050	130 000	106 000
Andre driftsutgifter	6	7 687	11 170	16 600	10 300
Sum driftskostnader		**2 219 484**	**2 077 629**	**2 194 682**	**2 260 413**
Driftsresultat		**-36 775**	**-8 144**	**12 597**	**22 367**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		29 641	25 850	15 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**29 641**	**25 850**	**15 000**	**20 000**
Årsresultat	7	**-7 134**	**17 706**	**27 597**	**42 367**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	7 134	-17 706	27 597	42 367
Sum disponering av resultat		**7 134**	**-17 706**	**27 597**	**42 367**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	105 773
Andre fordringer		162 687	156 999
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		792 656	784 630
Sum omløpsmidler	7	**955 344**	**1 047 401**
SUM EIENDELER		**955 344**	**1 047 401**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		577 713	577 713
Årets resultat		-7 134	0
Sum egenkapital	8	**570 579**	**577 713**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Andre avsettninger for forpliktelser		150 000	150 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**150 000**	**150 000**
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 854	67 552
Leverandørgjeld		122 674	174 915
Annen kortsiktig gjeld		97 237	77 222
Sum kortsiktig gjeld	7	**234 765**	**319 689**
Sum gjeld		**384 765**	**469 689**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**955 344**	**1 047 401**

Sameiet Byporten Arendal

20.02.2026

(Signert elektronisk)

Ingunn Myra Christensen Styreleder	Elise Cruickshank Styremedlem	Frank Eddy Johansen Styremedlem
John Eigil Dølvik Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Strømavgifter kr 49 200,- gjelder techem målere, Andre driftsinntekter består av kr 49 200,- som er vindusvask og kr 23 575,- som gjelder dugnad mens kr 2 000,- gjelder inntekter garasje, totalt kr 74 775,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 000	10 500
Sum	**11 000**	**10 500**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	25 000	27 500
5334 Gavekort utbetalt som styrehonorar	15 000	11 500
Sum	**40 000**	**39 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 878
Sum	**3 525**	**3 878**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygg	558	18 082
6601 Vedlikehold garasje	23 360	14 091
6603 Vedlikehold vvs	8 527	18 450
6604 Vedlikehold elektro	86 028	28 497
6605 Vedlikehold utvendig	27 740	7 023
6608 Vedlikehold heis	20 900	24 475
6614 Egenandel forsikring	23 000	16 000
6616 Alarmkostnader	27 398	35 344
6644 Vannmålere	255 531	0
6661 Vedlikeholdsavsetning	0	49 200
Sum	**473 042**	**211 163**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid, balanseført kr 150 000,-

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr styrearbeid	822	1 369
7720 Årsmøte	1 895	1 250
7770 Bankomkostninger	3 618	3 669
7790 Andre kostnader	1 351	4 882
Sum	**7 687**	**11 170**

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**727 713**	**660 807**
Årets resultat	-7 134	17 706
Fradrag vedlikehold ført mot avsetning	0	49 200
B. Årets endringer i disponible midler	**-7 134**	**66 906**
C. Disponible midler UB	**720 579**	**727 713**
Omløpsmidler	955 344	1 047 401
- Kortsiktig gjeld	234 765	319 689
Disponible midler 31.12	**720 579**	**727 713**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	577 713	560 007
Årets resultat	-7 134	17 706
Sum egenkapital 31.12	**570 579**	**577 713**

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/142/0

Bruksnavn	BLØDEKJÆR	Beregnet areal	1 669.9
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	519.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	
SE - Seksjonering	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	
FE - Feilretting	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	
FE - Feilretting	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	
FE - Feilretting	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	
SF - Sammenslåing	13.12.2010	09.12.2010	2010/18328	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	05.04.1979			
DL - Kart- og delingsforretning	29.04.1959			

NM - Nymatrikulering	
DL - Kart- og delingsforretning	
SF - Sammenslåing	
SF - Sammenslåing	
SF - Sammenslåing	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		1 669.9	

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
Blødekjær	20		4838 ARENDAL
Blødekjær	22		4838 ARENDAL
Blødekjær	28		4838 ARENDAL

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/142/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.01.2013	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
INGRID SKARD SOLHAUG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.12.2012	13.12.2012	2012/9881	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300223044	0	329 - Annen forretningsbygning	FA - Ferdigattest

Bygning 300223044: 329 - Annen forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 123.0
Antall boenheter	41	BRA Annet	2 924.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	6 047.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.05.2011	31.05.2011
IG - Igangsettingstillatelse	04.11.2011	26.11.2012
FA - Ferdigattest	21.11.2012	26.11.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0303	78.0	3	1	1 - Kjøkken

GEODATA
Matrikkelrapport
Seksjon 4203-501/142/0/5

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	1 535.0	1 535.0	0.0
H04	13	978.0	0.0	978.0	0.0
H05	13	978.0	0.0	978.0	0.0
H02	2	151.0	1 389.0	1 540.0	0.0
H03	13	1 016.0	0.0	1 016.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Blødekjær	22		4838 ARENDAL

21.02.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PARKVEIEN - BLØDEKJÆR

Nasjonal arealplan-ID: 09062016-13

1 FELLESBESTEMMELSER

Byggegrenser mot veg PBL § 12-7 nr. 2
Byggegrense er 20 meter fra senterlinje i kjøreveg (o_SKV) der det er regulert til boligformål.

På østsiden av Parkveien fra profil 350 til profil 620 er byggegrensa satt i plangrensa.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PLAN – OG BYGNINGSLOVEN §12-5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig:
Innenfor området tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget. Dette innbefatter mur mot Langsæparken med max høyde 5 meter (profil 50-180).

Annen vegrunn – grøntareal, offentlig:
Annen veggrunn - grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes, jf. plan og bygningsloven §12-7 nr. 1. I rabatt mellom profil 350 og profil 600 skal det plantes trær som ikke kommer i konflikt med angitte siktsoner.

Kollektivholdeplasser:
Alle busstopp skal være offentlige veganlegg. Innenfor området tillates oppført kantstopp og ventearealer jf. plan og bygningsloven §12-7 nr 2 og 14

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven §12-5 nr. 3)
Turvei i Langsæparken skal ivaretas og istandsettes der den blir berørt i av arbeidene som utføres i fobindelse med bygging av tiltaket.

Frisiktlinjer (pbl § 12-7 nr. 2)
Omfatter alle frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttrekanten. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Henssynssone for kulturmiljø (H570) (plan – og bygningsloven §12-6 og §11-8c)
Kulturmiljøet merket som hensynssone skal bevares. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei.

4 BESTEMMELSESOMRÅDE FOR BYGGE OG ANLEGGSOMRÅDE

Bestemmelsesområder (anlegg og riggområde (#) (Plan – og bygningsloven § 12-7 nr. 1)
Arealer merket med bestemmelsesområde # kan i anleggs/byggeperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at tiltaket står ferdig bygget.

5 BESTEMMELSE OM FREMMEDE ARTER*

Miljøkvalitet (pbl § 12-7 nr. 3)
Jf. Forskrift om fremmede organismer skal ikke eksisterende forekomster av parkslirekne og russekål spres gjennom anleggsarbeidet.

*Endret etter kommuneplanutvalgets vedtak av 7.3.2018.

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR
PARKVEIEN – BLØDEKJÆR

Arkivsak: 16/27619
Planident: 09062016-13

Vedtatt i Arendal bystyre: 24.01.2019, PS 19/8
Tilhørende plankartets utarbeidingsdato: 10.10.2017, sist revidert 28.11.2018

1 FELLESBESTEMMELSER
Byggegrenser mot veg PBL § 12-7 nr. 2

Byggegrense er 20 meter fra senterlinje i kjøreveg (o_SKV) der det er regulert til boligformål.
På østsiden av Parkveien langs gnr/brn 505/107 er byggegrensa satt i plangrensa.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PLAN – OG BYGNINGSLOVEN §12-5)
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 2)

Annen veggrunn – tekniske anlegg, offentlig:
Innenfor området tillates oppført nødvendige tiltak for bygging, drift og vedlikehold av veganlegget.

Annen vegrunn – grøntareal, offentlig:
Annen veggrunn - grøntareal skal arronderes, tilsås og beplantes, jf. plan og bygningsloven §12-7 nr. 1. I innregulert rabatt skal det plantes trær som ikke kommer i konflikt med angitte siktsoner.

Kollektivholdeplasser:
Busstopp skal være offentlige veganlegg. Innenfor området tillates oppført kantstopp og ventearealer jf. plan og bygningsloven §12-7 nr 2 og 14

Frisiktlinjer (pbl § 12-7 nr. 2)
Omfatter alle frisiktlinjer som ligger i reguleringsplanen. Primærvegens kjørebane, sett fra avkjørselen, skal være synlig i hele sikttrekanten. Innen sikttrekanten skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanenivå for primærvegen.

3 BESTEMMELSESOMRÅDE FOR BYGGE OG ANLEGGSOMRÅDE
Bestemmelsesområder (anlegg og riggområde (#) (Plan – og bygningsloven § 12-7 nr. 1)
Arealer merket med bestemmelsesområde # kan i anleggs/byggeperioden benyttes til anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål i planen innen 1 år etter at tiltaket står ferdig bygget.

5 BESTEMMELSE OM FREMMEDE ARTER*
Miljøkvalitet (pbl § 12-7 nr. 3)
Jf. Forskrift om fremmede organismer skal ikke eksisterende forekomster av parkslirekne og russekål spres gjennom anleggsarbeidet.

*Endret etter kommuneplanutvalgets vedtak av 7.3.2018

Arendal, 24.01.2019

Nora Moberg Lillegaard
saksbehandler

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Blødekjær

Arkivsak: **07/12465**
Arkivkode: **2015r14**

Vedtatt i Arendal bystyre: 08.10.09, sak 111/09
Bestemmelsene er sist revidert: 08.09.09

Plankartets utarbeidingsdato: 07.02.08
Plankartet er sist revidert: 08.09.09

0.0 SIKTEMÅL

Siktemålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

Å legge forholdene til rette for å bygge et nytt bygg med kombinerte formål. Det foreligger rivinigstillatelse for eksisterende bebyggelse innenfor byggeområdet.

1.0 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder - med følgende formål etter plan- og bygningsloven.

1.1 Offentlige trafikkområder

- Kjørevei TK
- Gang/sykkelvei TG

1.2 Spesialområder

- Bevaring SB
- Frisiktsone SF

1.3 Kombinerte formål

Området kan utnyttes enten som punkt 1,2 eller 3.

1) Område for forretning/kontor/bevertning og offentlig bebyggelse F/K/BE/O

2) Område for boliger/ forretning/ kontor/bevertning og offentlig bebyggelse B /F/K/BE/O

3) Område for hotell/forretning/kontor/bevertning og offentlig bebyggelse H/F/K/BE/O

1.4 Fellesområder

- Felles avkjørsel/parkering FP
- Felles lekeareal FL
- Felles grøntanlegg FG

2.0 SPESIALOMRÅDER

2.1 Bevaring

Eksisterende bygning innenfor spesialområdet (Gamle fylkeshuset – Håvet 1) tillates ikke revet. Den verneverdige bygningen reguleres med eksisterende gesimshøyde,takhøyde, takform og etasjetantall.
Bygningen kan istandsettes under forutsetning av at målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialbruk opprettholdes eller mest mulig tilbakeføres.

2.2 Frisiktsoner

Frisiktlinjer i krysset RV420 og Håvet: 6x50m i begge retninger
Frisiktlinjer ved avskjørsel FP1: 4x50m i begge retninger
Frisiktlinjer ved avskjørsel FP2: 2x20m.

3.0 KOMBINERTE FORMÅL, Alternativ 1

3.1 F/K/BE/O

Område F/K/BE/O skal utnyttes til forretning/kontor/bevertning og offentlig bebyggelse som vist på plankartet.

3.2 Utnyttelse

Område F/K/BE/O utgjør ca. 1.8 Daa (eksklusiv felles avskjørsel/parkering)
Tillatt bebygd areal, BYA = 100%

3.3 Høyde

I område F/K/BE/O, legges 1. etg på cote 32(+- 0.5m) .
Maks gesimshøyde/mønehøyde er satt til cote 49,5.

Det tillates å bygge felles takterasse med maks størrelse på 230 m2.
Terassen skal trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.
Takterassen tillates en gesimshøyde/mønehøyde satt til cote 51.
Trappehuset med heis kan ha maks gesims-og mønehøyde lik cote 53,5.

3.4 Parkering

Forretning og kontor skal ha 1 parkering pr. 50m2

3.5 Støy

F/K/BE/O må støydempes mot RV 420.
I søknad om tiltak skal det dokumenteres at nødvendige støydempende tiltak er medtatt i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentlige restriksjoner.

4.0 KOMBINERTE FORMÅL, Alternativ 2

4.1 B/F/K/BE/O

Område B/F/K/BE/O skal utnyttes til boliger/forretning/kontor/bevertning og offentlig bebyggelse som vist på plankartet.

4.2 Utnyttelse

Område B/F/K/BE/O utgjør ca. 1.8 Daa (eksklusiv felles avskjørsel/parkering)
Tillatt bebygd areal, BYA = 100%

4.3 Høyde

I område kombinert (B/F/K/BE/O), legges 1. etg på cote 32(+- 0.5m) .
Maks gesimshøyde/mønehøyde er satt til cote 49,5.

Det tillates å bygge felles takterasse med maks størrelse på 230 m2.
Terassen skal trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.
Takterassen tillates en gesimshøyde/mønehøyde satt til cote 51.
Trappehuset med heis kan ha maks gesims-og mønehøyde lik cote 53,5.

4.4 Parkering

Boliger skal ha 0.7 parkeringsplass pr. bolig
Forretning og kontor skal ha 1 parkering pr. 50m2

4.5 Støy

B/F/K/BE/O må støydempes mot RV 420.
I søknad om tiltak skal det dokumenteres at
nødvendige støydempende tiltak er medtatt i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentlige restriksjoner.

5.0 KOMBINERTE FORMÅL, Alternativ 3

5.1 H/F/K/BE/O

Område H/F/K/BE/O skal utnyttes til hotell, forretning, kontor, bevertning og offentlig bebyggelse.

5.2 Utnyttelse

Område H/F/K/BE/O utgjør ca. 1.8 Daa (eksklusiv felles avskjørsel/parkering)
Tillatt bebygd areal, BYA = 100%

5.3 Høyde

I område H/F/K/BE/O, legges 1. etg på cote 32(+- 0.5m) .
Maks gesimshøyde/mønehøyde er satt til cote 49,5.

Det tillates å bygge felles takterasse med maks størrelse på 230 m2.
Terassen skal trekkes inn minimum 2 meter fra gesims.
Takterassen tillates en gesimshøyde/mønehøyde satt til cote 51.
Trappehuset med heis kan ha maks gesims-og mønehøyde lik cote 53,5.
Minimums gesims høyde for eiendom 501/142settes til cote 44

5.4 Parkering

Det skal være 0,4 parkeringsplass pr. hotellrom
Forretning og kontor skal ha 1 parkering pr. 50m2

5.5 Støy

H/F/K/BE/O må støydempes mot RV 420.
I søknad om tiltak skal det dokumenteres at nødvendig støydempende tiltak er medtatt i samsvar med de til enhver tid gjeldende offentlige restriksjoner.

6.0 FELLESOMRÅDER

6.1 Lekeplass/Grøntanlegg – Alternativ 1

Krav om lekeplass faller bort ved andre formål enn bolig.

Lekeplass/Grøntanlegg – Alternativ 2

Lekeplass som oppfyller Arendal kommunes vedtekter skal opparbeides.
Lekeplassen (FL) og grøntanlegget (FG) er felles for leilighetene i B/F/K/BE/O

Lekeplass/Grøntanlegg – Alternativ 3

Krav om lekeplass faller bort ved andre formål enn bolig.

6.2 Avskjørsel/parkering - Alternativ 1

Avkjørsel (FP1) er felles for F/K/BE/O og eiendom 501/143
Parkering (FP1) er felles for F/K/BE/O.
Avkjørsel (FP2) er felles for kontor (K) og offentlig bebyggelse (O).

Avskjørsel/parkering – Alternativ 2

Avkjørsel (FP1) er felles for F/K/BE/O og eiendom 501/143
Parkering (FP1) er felles for F/K/BE/O
Avkjørsel (FP2) er felles for boliger i B/F/K/BE/O

Avskjørsel/parkering – Alternativ 3

Avkjørsel (FP1) er felles for H/F/K/BE/O og eiendom 501/143
Parkering (FP1) er felles for F/K/BE/O.
Avkjørsel (FP2) er for H i H/F/K/BE/O

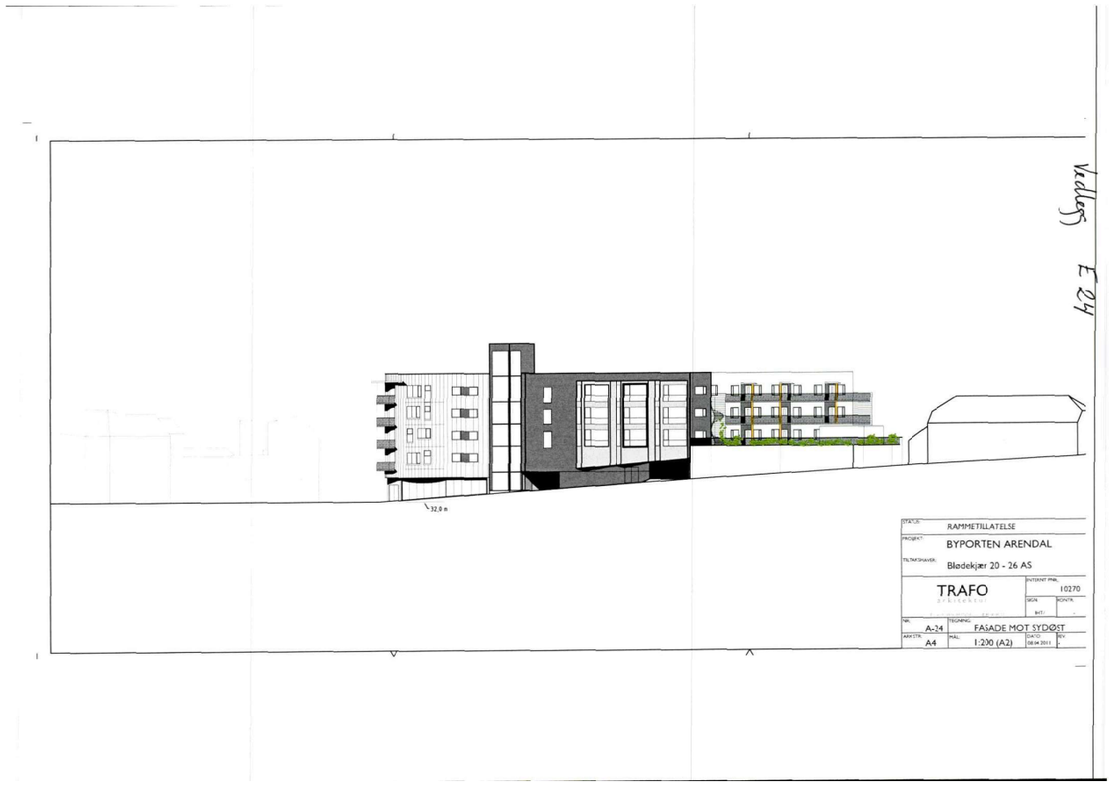
7.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

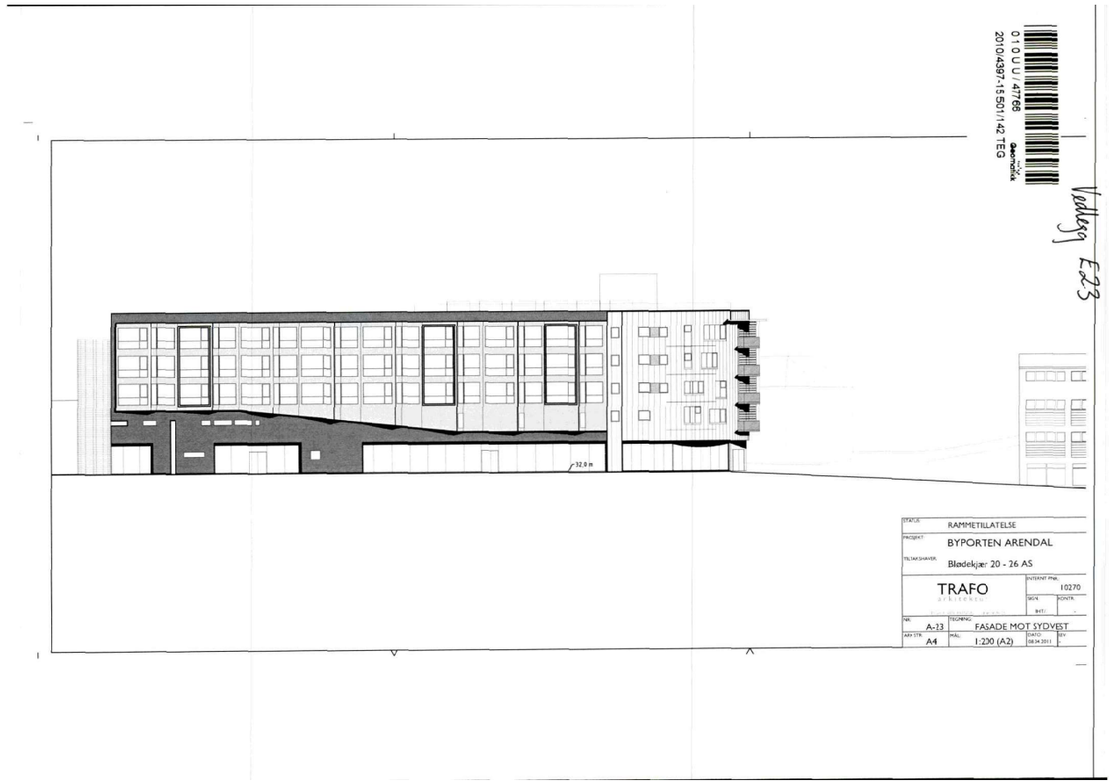
7.1 Lekeplass ved alternativ 2

Lekeplass skal være ferdig opparbeidet før nye boliger tas i bruk.
Krav om lekeplass faller bort ved andre formål enn bolig.

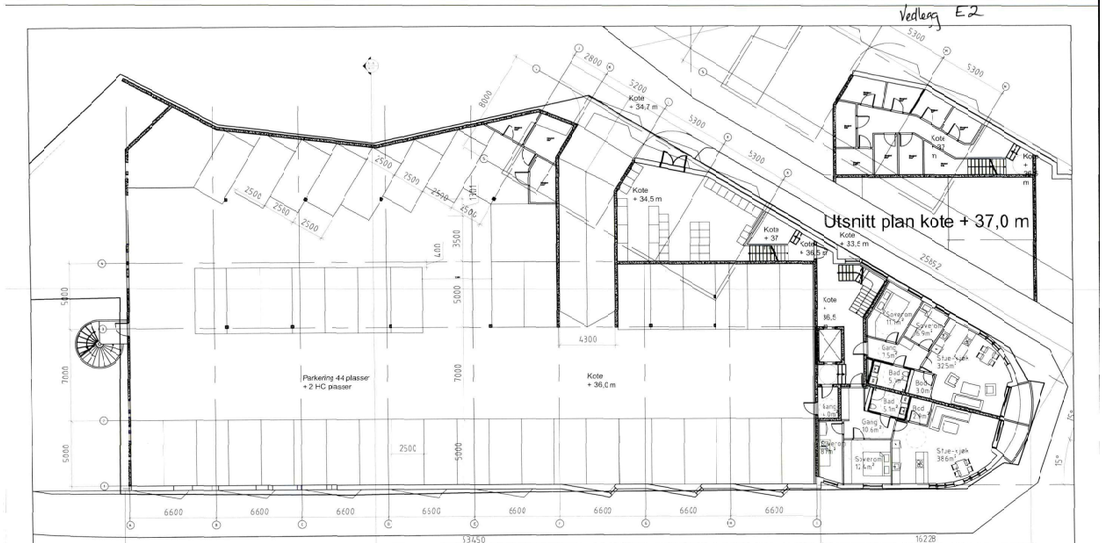
Arendal, 22.10.2009

Barbro Olsen
saksbehandler

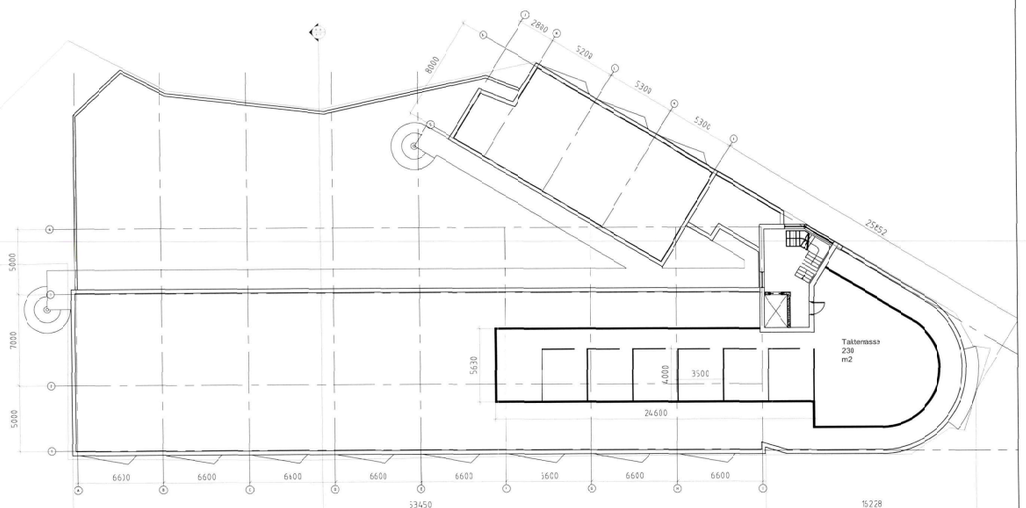




Vedlegg E2


Utsnitt plan kote + 37,0 m
Parkering 44 plasser
+ 2 HC plasser
Kote
+ 36,0 m
Kote
+ 34,7 m
Kote
+ 34,5 m
Kote
+ 33,5 m
Kote
+ 36,5 m
Kote
+ 37
Kote
+ 36,5 m
Kjøkken
15,6m²
Kafé
121,7m²
Garderobe
7,1m²
Lagring
20,5m²
Gang
10,6m²
Sikring
12,4m²
Stue-kjøk
38,6m²
Stue-kjøk
32,5m²
Bad
5,7m²
Bad
5,7m²
Bad
5,7

Vedlegg E6



Forprosjekt utarbeidet av:
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS

STATUS:	RAMMETILLATELSE
PROSJEKT:	BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER:	Blødekjær 20 - 26 AS
TRAFO arkitektur	INTERNT PNR.: 10270
	SIGN.: IHT/ KONTR.: -
NR.: A-06	TEGNING: Plan 6. etasje
ARK STR.: A3	MÅL: 1:100 (A1) 1:200 (A3)
	DATO: 04.03.2011
	REV.: -

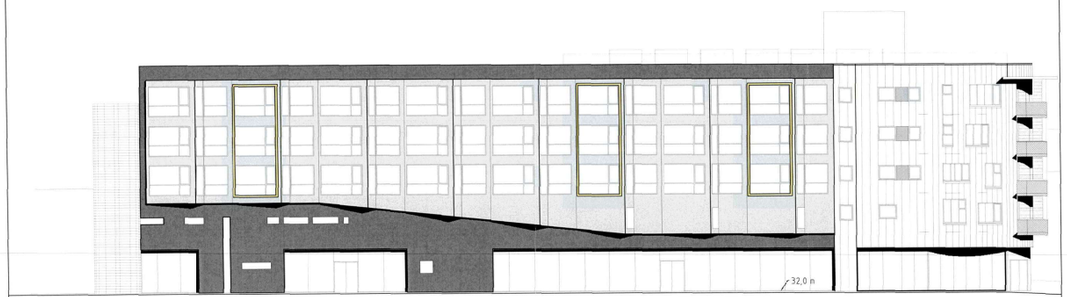
Vedlegg E5



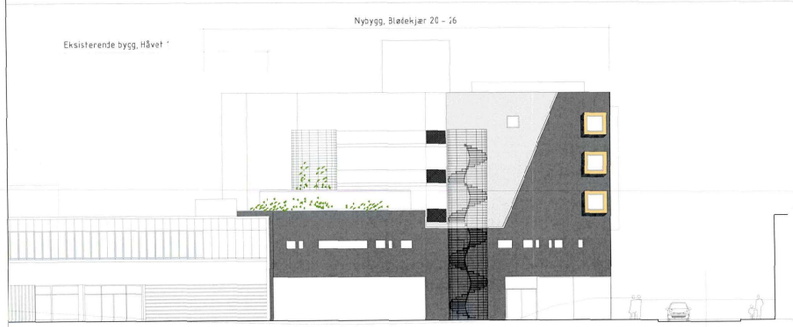
Forprosjekt utarbeidet av:
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS

STATUS:	RAMMETILLATELSE
PROSJEKT:	BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER:	Blødekjær 20 - 26 AS
TRAFO arkitektur	INTERNT PNR.: 10270
	SIGN.: IHT/ KONTR.: -
NR.: A-05	TEGNING: Plan 5. etasje
ARK STR.: A3	MÅL: 1:100 (A1) 1:200 (A3)
	DATO: 28.04.2011
	REV.: -

Vedlegg E21



FASADE MOT SYDVEST

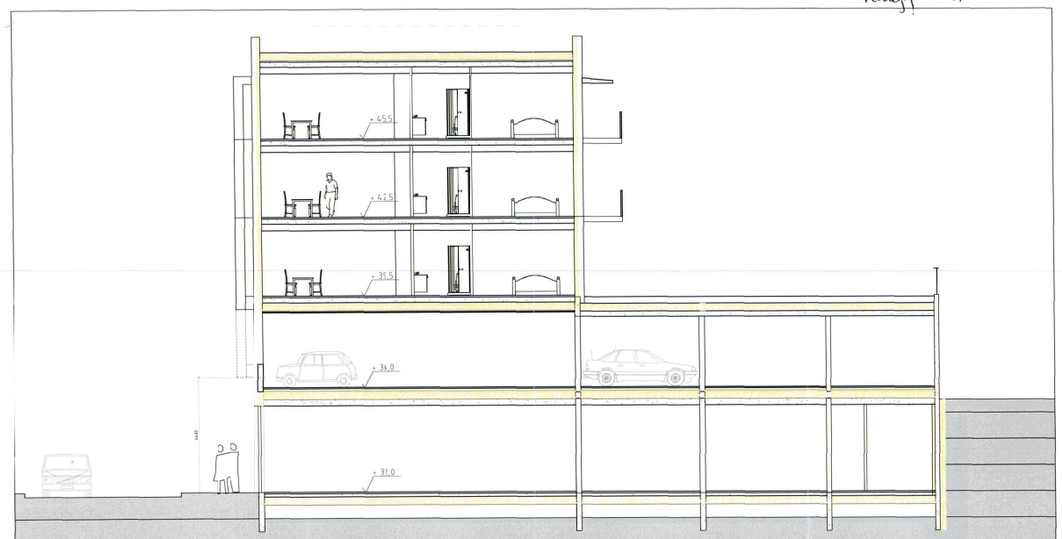


FASADE MOT NORDVEST

Forprosjekt utarbeidet av:
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS

STATUS:	RAMMETILLATELSE
PROSJEKT:	BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER:	Blødekjær 20 - 26 AS
TRAFO arkitektur	INTERNT PNR.: 10270
	SIGN.: IHT/ KONTR.: -
NR.: A-21	TEGNING: FASADE MOT SYDVEST / NORDVEST
ARK STR.: A3	MÅL: 1:200 (A3)
	DATO: 08.04.2011
	REV.: -

Vedlegg E11



Forprosjekt utarbeidet av:
Arkitektkontoret
Kjell Jensen AS

STATUS:	RAMMETILLATELSE
PROSJEKT:	BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER:	Blødekjær 20 - 26 AS
TRAFO arkitektur	INTERNT PNR.: 10270
	SIGN.: IHT/ KONTR.: -
NR.: A-11	TEGNING: Snitt A-A
ARK STR.: A3	MÅL: 1:100 (A3)
	DATO: 08.04.2011
	REV.: -

ARENDAL KOMMUNE

Plan, byggesak, utvikling og landbruk

Trafo Arkitektur
Torvet 9
4836 ARENDAL

Dato: 21.11.2012
Vår ref: 2010/4397 - 48
Deres ref:
Arkivkode: 501/142
Saksbeh.: Jostein Aasbø
Tlf.: 37013780

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Blødekjær 20, 22, 24, 26 **Gnr/Bnr:** 501/142
Tiltaket: Forretnings- og leilighetsbygg
Tiltakshaver: Blødekjær 20 – 26 AS
Ansvarlig søker: Trafo Arkitektur

Søknad om ferdigattest er mottatt her 14.11.12, og komplettert i forsendelse i dag.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Overingeniør

Kopi til: Blødekjær 20-26 AS, Postboks 1892, 4858 ARENDAL

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

0200E/93326
Geomatikk
2012/5954-3 KOR

ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2012

HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

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

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

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

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

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

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

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

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen **30.08.2012**.

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

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

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

Adresse: Strandgt. 8, 4790 Lillesand E-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no Foretaksnr: NO 937719701 mva

NPA
GODKJENT FORETAKSRETT

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
POSTBOKS 321
4801 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-19-0208 (Thomas Noddeland)
Vår referanse: 2043787/11684175
Bestilling: C3 2020-01-10 (3) 61

Dato
10.01.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11015	200	8.1.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	142	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 11015 Tinglyst: 08.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ESSO NORGE AS

SERVITUTT

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler
CHRISTIAN HANSSON
Brynsgt. 7, 0250 Oslo

Undertegnede Bleiekjær 20-26 AS

Orgnr. :993250424 og eventuelle senere hjemmelshaver

forplikter seg herved til at det på eiendommen Gnr.501, Bnr.142, 603, 597 og 596 i Arendal kommune følgende:

Esso Norge AS har utført en miljøteknisk undersøkelse med tilhørende miljøopprydding på eiendommen i henhold til gjeldende regler. Eieren av eiendommen skal være ansvarlig for eventuell forurensning som blir oppdaget i fremtiden og som ikke er dekket av ovennevnte rapport.

Dersom det likevel blir påstått at Esso Norge AS har ansvar for slik forurensning, forbeholder Esso Norge AS seg retten til å inspisere tomten, samt å iverksette undersøkelser og tiltak. Esso Norge AS skal i så fall varsles så tidlig som mulig og gis tilgang til alle rapporter og annen informasjon som relaterer seg til forurensningen, uten kostnader for Esso Norge A.S.

Det skal ikke etableres brønn for drikkevann på eiendommen. Eventuelle eksisterende brønner skal plugges på forsvarlig måte.

Eiendommen har tidligere vært brukt som bensinstasjon.
Det skal i fremtiden ikke bygges barnehage/lekeplass, sykehjem eller liknende på eiendommen. Det er heller ikke tillatt å bygge rom for bolig under bakke nivå.

Alle underjordiske konstruksjoner, vegger og installasjoner utstyres med gasstett membran i tillegg til at underjordiske rom skal ha egnet ventilasjonssystem for å forhindre uheldige konsekvenser på helse og miljø.

Dersom eiendommen skal brukes til bolig formål, skal gasstett membran installeres under alle områder hvor forurensning er blitt påvist. All masse over membraen inntil en dybde av en meter skal byttes ut med ren masse.

Denne servitutten skal tinglyses på eiendommen og er bindende for fremtidige hjemmelshavere.

Servitutten kan kun slettes av Esso Norge AS.

Arendal den, 8/7-07

~~Agder Bygg og Eiendom AS~~ Bleiekjær 20-26 AS
Ole Bjørn Lindland
Geir Christensen

ESSO NORGE AS, MIDDELTHUNSGATEN 29, POSTBOKS 350 SKØYEN, 0212 OSLO
TELEFON: 22 66 30 30, FAX: 22 66 37 77, ORG.NR.: NO 914 803 802 MVA

Kartverket

MEGLERHUSET & PARTNERS
POSTBOKS 321
4801 ARENDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 40-19-0208 (Thomas Noddeland)
Vår referanse: 2043797/11684225
Bestilling: C3 2020-01-10 (4) 11

Dato
10.01.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
744405	200	11.9.2012	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	142	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes
Liv Eirin Olsrud
STATENS KARTVERK

agder energi nett

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjonsnr: NO 982 974 011

Referansenr:

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER

22 KV KABEL:

Doknr: 744405 Tinglyst: 11.09.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MELLOM BLØDEKJÆR 20-26 AS

EIER AV G.NR. 501 B.NR. 142

I ARENDAL KOMMUNE

OG AE NETT AS (AE) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

AE gis rett til å legge 22 kV jordkabel over eiendommen slik som den er stukket ut og planlagt. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

1 I DENNE FORBINDELSE FÅR AE DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

1.1 Rett til å komme fram til og langsetter kabeltraséen for nedgraving, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AE forplikter seg til å rydde opp etter anlegget og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Skader som måtte påføres eiendommen skal utbedres eller erstattes av AE. Erstatning- en fastsettes eventuelt ved skjønn som på grunneierens forlangende påstevnes av AE.

1.2 Grøftedybden skal være minimum 0,5 m. Dersom spesielle forhold tilsier det, f.eks. i dyrket mark, kan grøftedybden etter avtale med grunneieren økes til f.eks. 1,0 m.

1.3 Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere jordkabelens senterlinje enn 2 m målt horisontalt. I visse tilfeller kan AE tillate at bygninger oppføres nærmere kabelen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AE i hvert enkelt tilfelle.

2 GRUNNEIEREN FÅR DISSE RETTIGHETER OG PLIKTER:

2.1 Grunneieren beholder eiendomsretten til grunnen hvor kabelen går og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting o.l med de begrensninger som følger av AEs forannevnte rettigheter.

2.2 Grunneieren plikter å opplyse om eventuelle byggeplaner eller andre arbeider som kan ha betydning for valg av kabeltrasé.

2.3 Grunneieren forplikter seg til å varsle AE før graving eller nedramming av peler i umiddelbar nærhet av kabelen. Det henvises til retningslinjer for gravearbeider i nærheten av elektriske sterkstrømskabler.

2.4 Dersom grunneieren vil endre terrenghøyden som følge av dyrking, uttak av grus o.l. må dette på forhånd avtales med AE. Jordkabelen senkes eventuelt vederlagsfritt. De ulempene som kabelen ellers medfører for arbeidet erstattes ikke.

2.5 Særlige merknader:

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AE en gang for alle en erstatning på kr 0,-

Dato: 27/6-2012

Agder Energi Nett AS

Org.nr. NO 982 974 011 MVA

Underskrift:

Dato:

Hjemmelshaver gnr/bnr:501/142

Org nr: 993 290 424

Ole Bjørn Lindland

Underskrift:

Dato:

Hjemmelshaver gnr/bnr:501/142

Org nr: 993 290 424

Alf Inge Christensen

Underskrift:

Dato:

Hjemmelshaver gnr/bnr:501/142

Org nr: 993 290 424

Reidar Christensen

Underskrift:

Dato:

Hjemmelshaver gnr/bnr:501/142

Org nr: 993 290 424

Kai Christensen

Underskrift:

Dato:

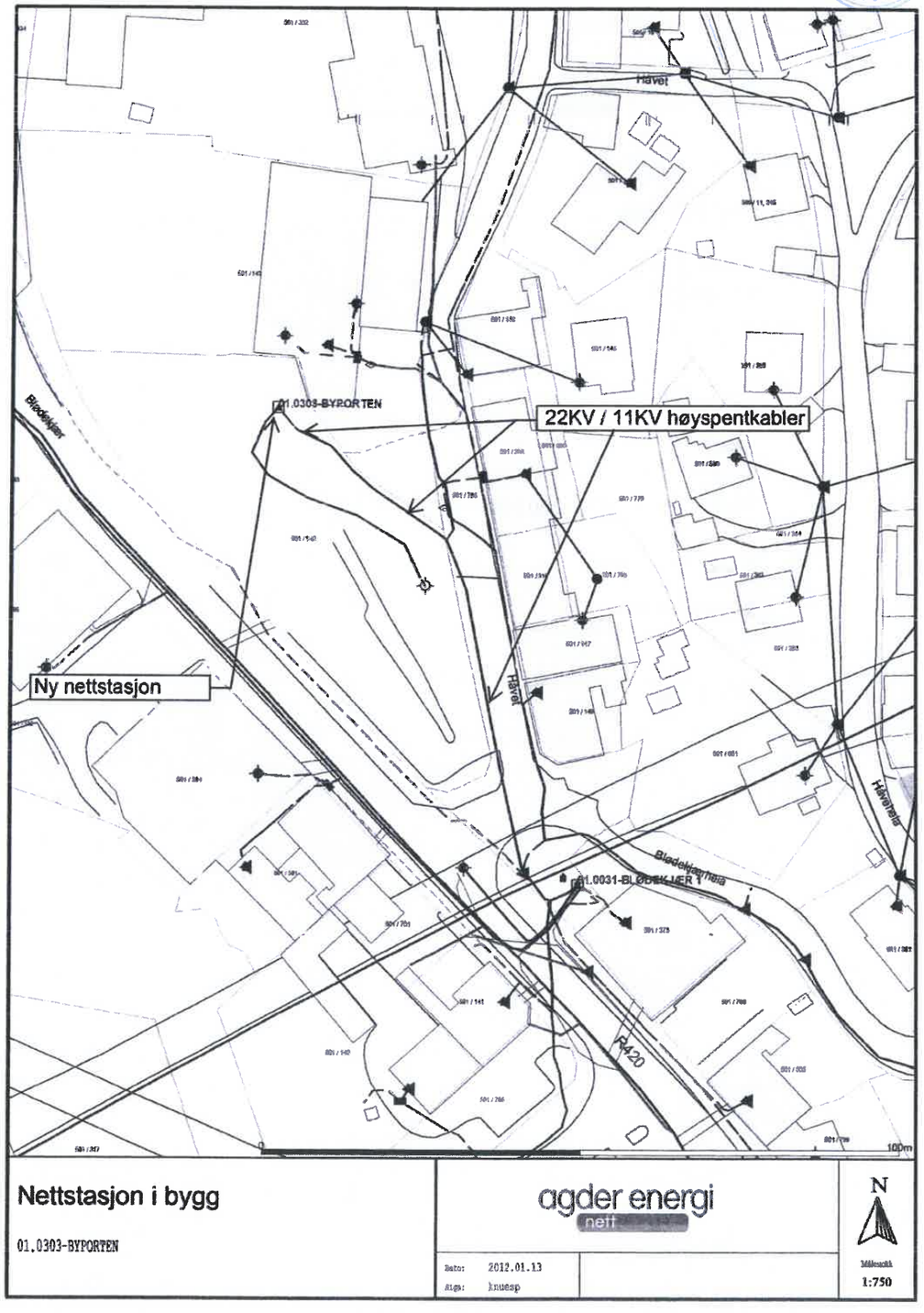
Hjemmelshaver gnr/bnr:501/142

Org nr: 993 290 424

Svein Masdalen

Underskrift:

STATENS KARTVERK



Rekv nr 0050
Tnr 389/12
RE 8/74

Begjæringsskjemaet sendes til
Arendal kommune
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	Arendal	501	142		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
993290424	Blødekjær 20-26 AS		

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

S.nr [4]	Bruk (bolig)	Formål (Bolig-sone) [5]	Tilleggs-areal [6]	Snr [4]	For (kun bolig) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr [4]	Formål (kombi bolig) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr [4]	For (kun bolig) [5]	Tilleg gs-areal [6]
1	B	70	B	11	B	78	B	21	B	78	B	31	B	78	B	41	B	51	B
2	B	80	B	12	B	78	B	22	B	78	B	32	B	78	B	42	N	1220	
3	B	70	B	13	B	41	B	23	B	78	B	33	B	78	B	43	N	1080	BG
4	B	90	B	14	B	41	B	24	B	78	B	34	B	78	B				
5	B	78	B	15	B	51	B	25	B	78	B	35	B	78	B				
6	B	78	B	16	B	70	B	26	B	41	B	36	B	78	B				
7	B	78	B	17	B	90	B	27	B	41	B	37	B	78	B				
8	B	78	B	18	B	78	B	28	B	51	B	38	B	78	B				
9	B	78	B	19	B	78	B	29	B	70	B	39	B	41	B				
10	B	78	B	20	B	78	B	30	B	90	B	40	B	41	B				
SUM BRØK		778		SUM BRØK		683		SUM BRØK		683		SUM BRØK		706		SUM BRØK		2351	

SUM BRØK (TELLERE) 5201 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal det bl.a. oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Brevbygg AS Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Tnr. 389/12
Ref. nr. 0050

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601373443
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993290424	BLØDEKJÆR 20-26 AS		Postboks 1892 Stoa, 4858 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	501	142

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	501	142	0	1	70 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	2	80 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	3	70 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	4	90 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	5	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	6	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	7	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	8	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	9	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	10	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	11	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	12	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	13	41 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	14	41 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	15	51 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	16	70 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	17	90 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	18	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	501	142	0	19	78 / 5201	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett kopi bekreftes

Doknr: 1570 Tinglyst: 03.01.2013
STATENS KARTVERK FASTEIENDOM

13.12.2012 15.23

Side 1 av 2

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [6]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Arend 8/12-12	Ole Bjørn Lindland	OLE BJØRN LINDLAND	
	Alf Inge Christensen	ALF INGE CHRISTENSEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Arendal kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
501	142		

Dato	Underskrift	Stempel
13/12-12	Ole Egil Andreassen	ARENDAL KOMMUNE geodata

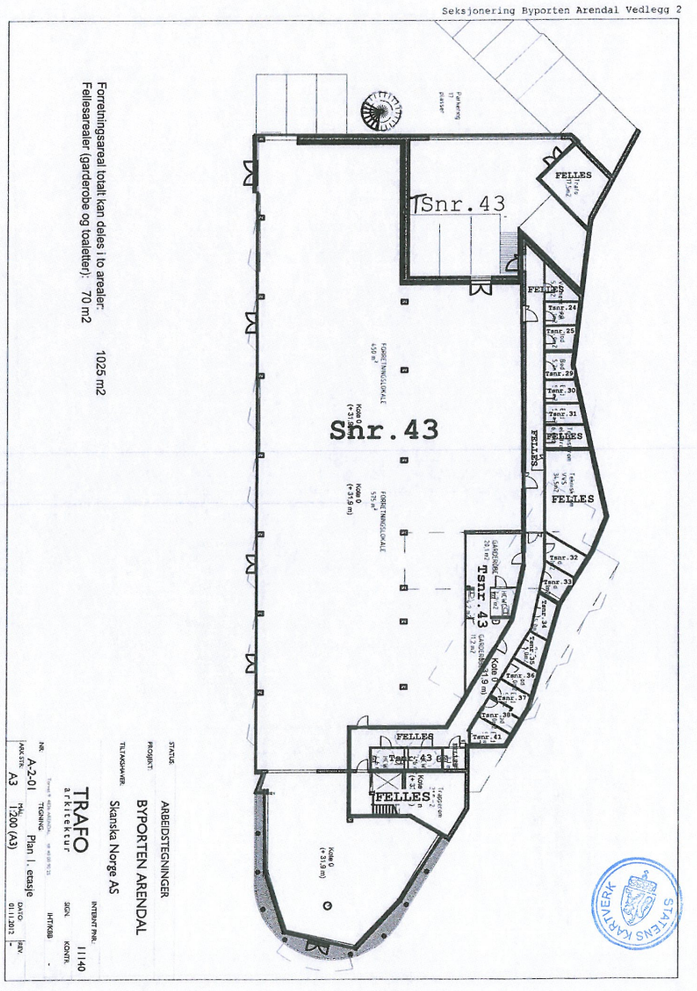
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Seksjonering Byporten Arendal vedlegg 1



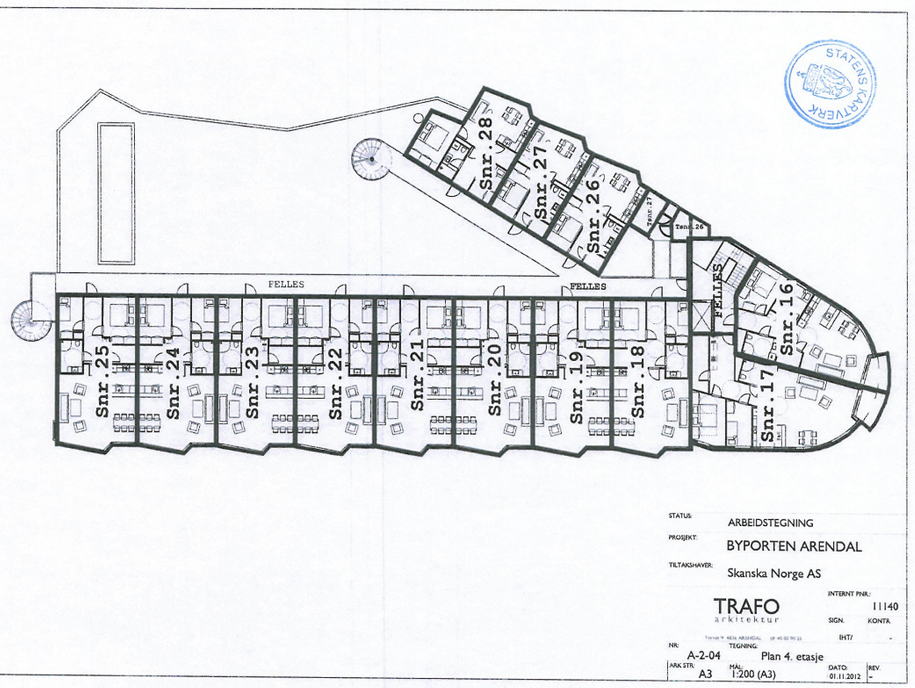
Seksjonering Byporten Arendal Vedlegg 2



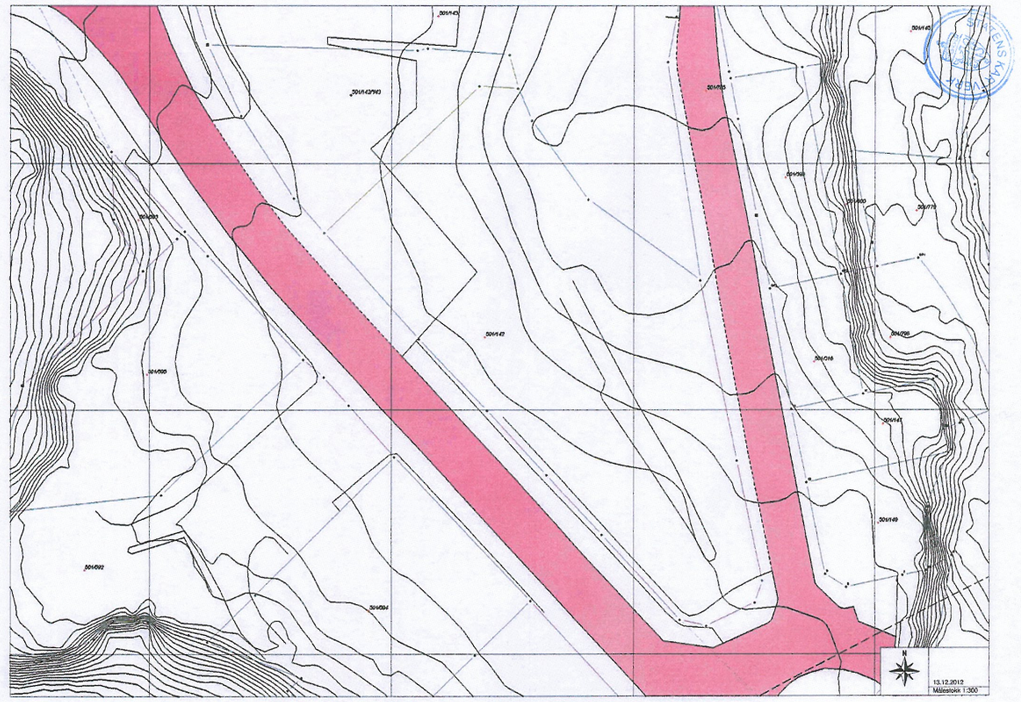
Forretningsareal totalt kan deles i to arealer:
Fellesarealer (garderobe og toaletter): 70 m2

1025 m2

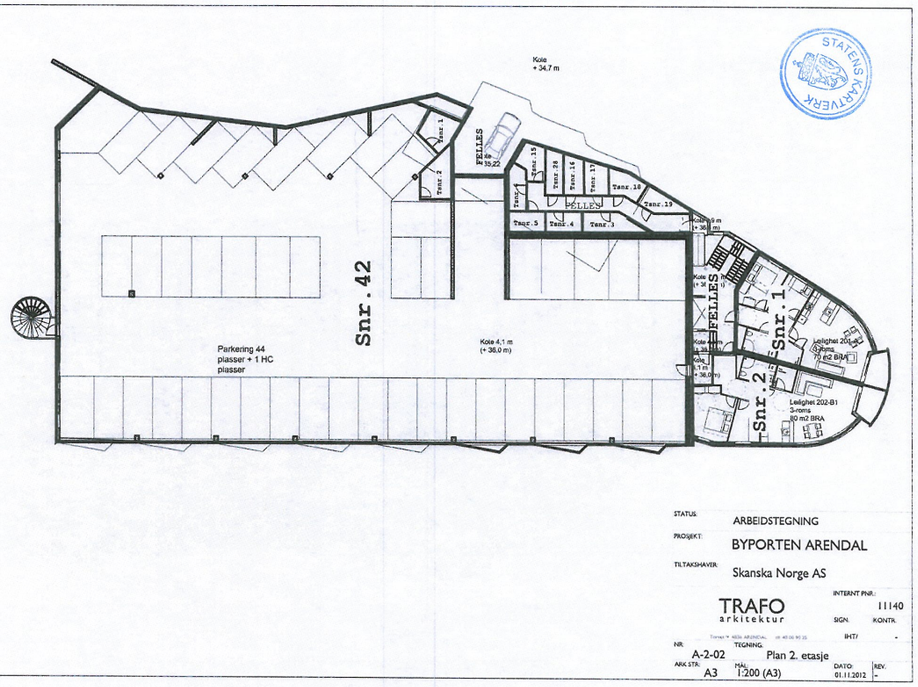
Seksjonering Byporten Arendal vedlegg 6



STATUS: ARBEIDSTEGNING
PROSJEKT: BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER: Skanska Norge AS
TRAFO arkitektur
INTERNT PNR.: 11140
SIGN. KONTR.
IHT/ -
NR.: A-2-04 TEGNING: Plan 4. etasje
ARK STR.: A3 MÅL: 1:200 (A3) DATO: 01.11.2012 REV.: -

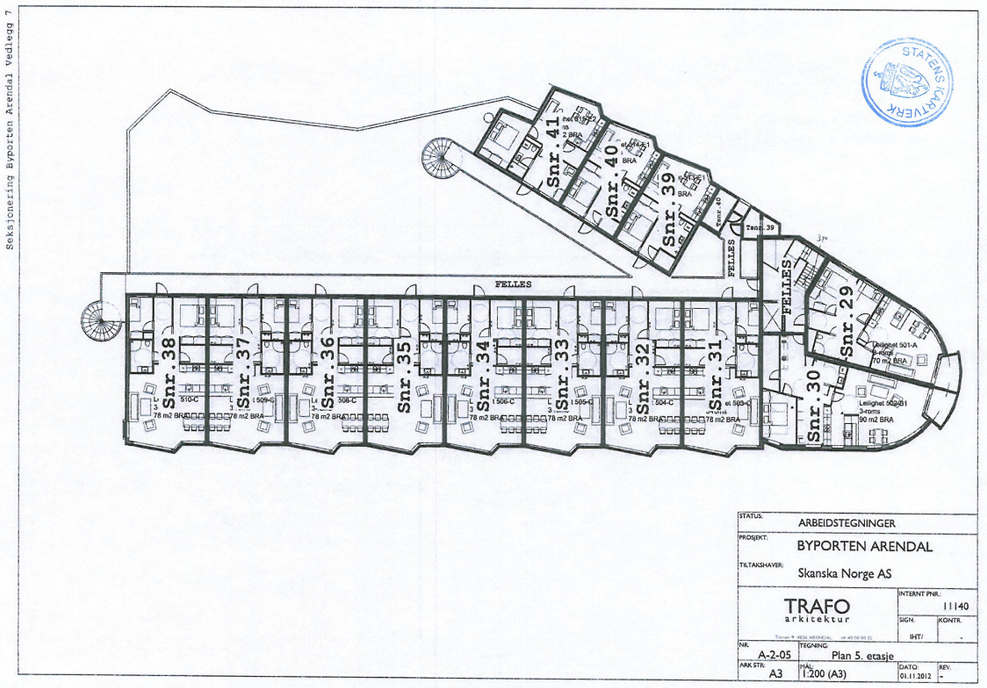


Seksjonering Byporten Arendal vedlegg 4



STATUS: ARBEIDSTEGNING
PROSJEKT: BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER: Skanska Norge AS
TRAFO arkitektur
INTERNT PNR.: 11140
SIGN. KONTR.
IHT/ -
NR.: A-2-02 TEGNING: Plan 2. etasje
ARK STR.: A3 MÅL: 1:200 (A3) DATO: 01.11.2012 REV.: -

Seksjonering Byporten Arendal Vedlegg 7



STATUS: ARBEIDSTEGNINGER
PROSJEKT: BYPORTEN ARENDAL
TILTAKSHAVER: Skanska Norge AS
TRAFO arkitektur
INTERNT PNR.: 11140
SIGN. KONTR.
IHT/ -
NR.: A-2-05 TEGNING: Plan 5. etasje
ARK STR.: A3 MÅL: 1:200 (A3) DATO: 01.11.2012 REV.: -

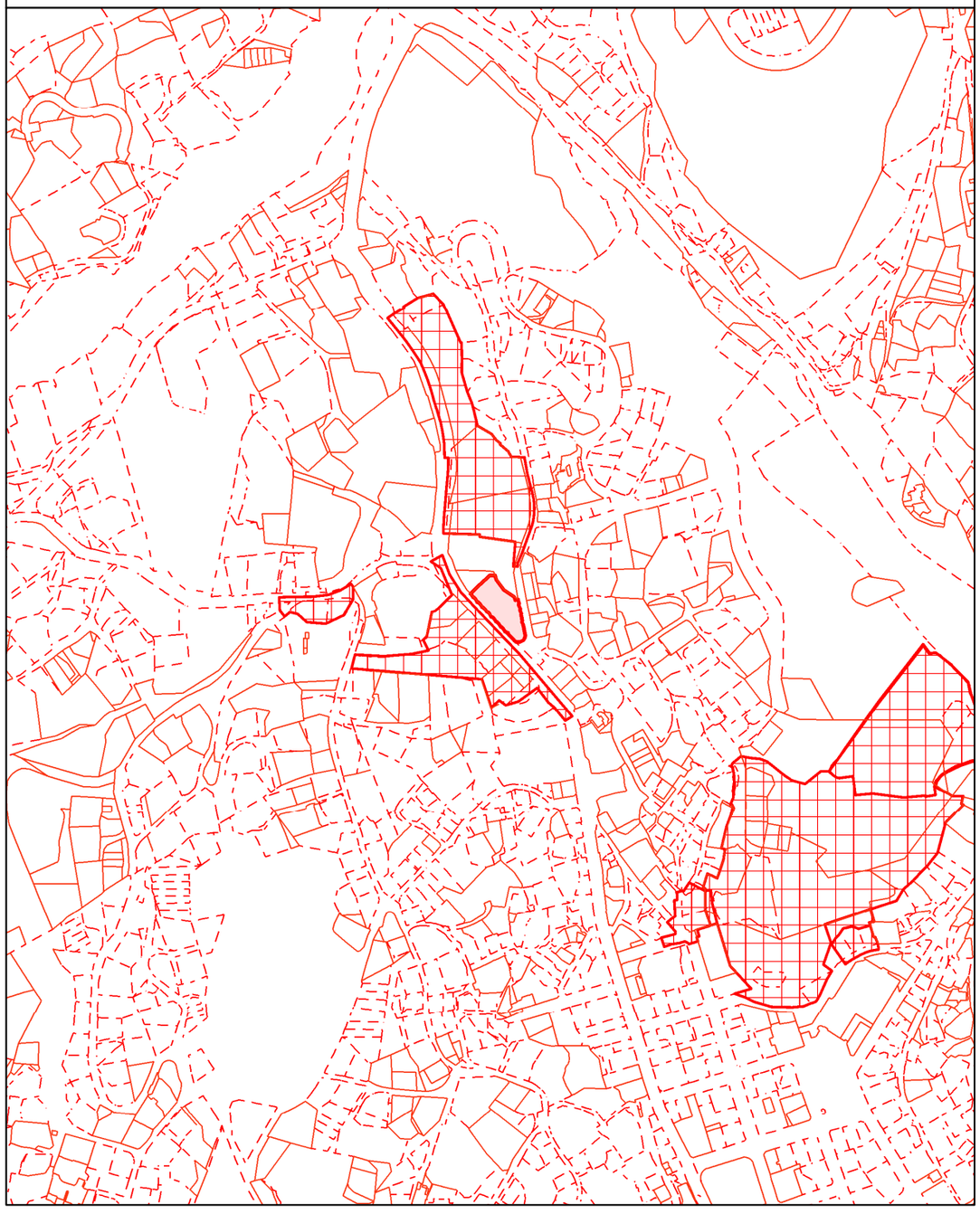
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Blødekjær 22, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/142/0/5
Planident: 42032023-16, ,09062012-20,42032023-8,42032022-21,09062013-26
Plannavn: <plannavn

N

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-09-01



Kommuneplan

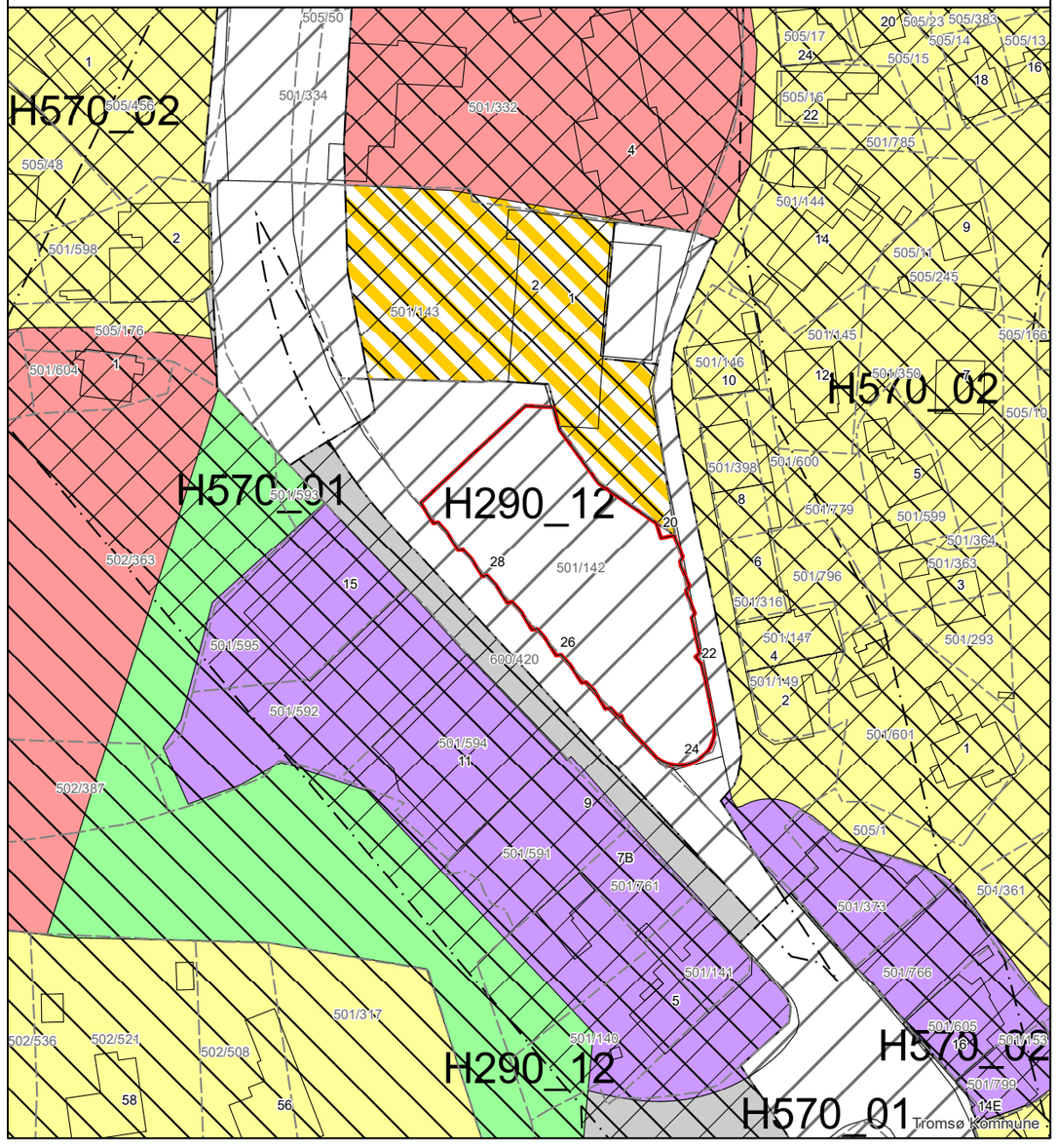
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Blødekjær 22, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/142/0/5
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 Detaljeringssone, Kp Støysone

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-01



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

0200E / 93326
2012/5954-3 KOR
Geomatikk

ARENDAL KOMMUNE
29 JUNI 2012

HAARKLAU OG LINDEBERG AS
SIVILARKITEKTER MNAL
LILLESAND OSLO

Lillesand, 27.06.2012
Pnr: 12-01

Offentlige etater, interessegrupper,
grunneier og naboer

Varsel om igangsetting av detaljregulering for Blødekjær 5-15.

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

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

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

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

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

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

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

Haarklau og Lindeberg AS
Strandgt. 8
4790 Lillesand

innen **30.08.2012**.

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

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

Vennlig hilsen
HAARKLAU OG LINDEBERG AS

Mona Reiersølmoen
Siv.ark. MNAL

Vedlegg: Kart som viser planområdets utstrekning.

Adresse: Strandgt. 8, 4790 Lillesand E-post: lillesand@haarklau-lindeberg.no Foretaksnr: NO 937719701 mva

NPA
GODKJENT FORETAKSRETT

Norconsult

Til grunneiere, myndigheter, berørte og andre interessenter

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	52306148/Varslingsbrev.docx	2023-12-21

Detaljregulering for Parkveien 4 & 6, Arendal

Varsel om oppstart

Innledning

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-8 meldes det oppstart av arbeid med utarbeiding av privat forslag for detaljregulering for eiendommene Parkveien 4 (gnr./bnr. 501/332) & Parkveien 6 (gnr./bnr. 505/50).

Deler av eiendommene gnr./ bnr.: 505/175, 505/107 & 501/334, 600/420, 501/143, berøres også av varslingsområdet for å sikre at nødvendig areal ligger innenfor planområdet. Planområdet er i dag regulert til offentlige bygninger, parkanlegg, parkering, sykkelvei, fortau og midlertidig anleggsområde ved de tre gjeldende reguleringsplaner: Detaljplan for Parkveien – Blødekjær, reguleringsplan for sykehusområdet og reguleringsplan for Sykehusområdet, Arendal fengsel avd. Håvet.

Forslagsstillere er Fengslet 1862 as og Robust Eiendom as. Norconsult er utførende konsulent.

Bakgrunn

Hovedformålet med planarbeidet er å regulere tidligere Arendal fengsel til hotell og næring med tømrerfirma og tilknyttet virksomhet med utsalg og kontorer. Det er gitt midlertidig dispensasjon for å drive hotell (Fengselshotellet) og tømrerverksted (Sørensen & Moen Bygg as) her i dag. Den gamle bevaringsverdige fengselsbygningen skal ivaretas. Planen vil legge til rette for mindre påbygg og tilbygg, samt se på ny internveiløsning og parkeringsplasser. Stedets karakter skal ikke endres. For mer detaljer om planarbeidet se vedlagte planinitiativ.

Avgrensing av planområdet

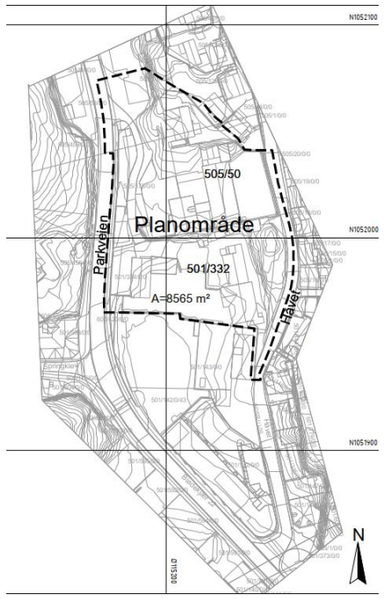
Planområdet er på ca. 8 daa. Avgrensningen av planområdet fremgår av kartskissen. Planområdet ligger mellom to veier, Parkveien mot vest og Håvet. Mot nord grenser planområdet til kommunens tidligere brannstasjon, som nå er revet, og en enebolig. I sør grenser planområdet til et forretningsområde. Mot øst ligger Håvet boligområde som består av eldre trehusbebyggelse. Begge eiendommene grenser mot den kommunale veien Håvet og Parkveien.

Norconsult Norge AS
Henrik Wergelandsgate 27, NO-4612 Kristiansand
Tel.: +47 38 60 34 60

Hovedkontor:
Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Pb. 626, NO-1303 Sandvika

NO 962392687 MVA
firmapost@norconsult.no
www.norconsult.no

Norconsult



Planarbeidet er vurdert å ikke komme inn under krav om konsekvensutredning, jf. pbl. § 4-2.

Informasjon og plandokumenter er lagt ut på Arendal kommunes hjemmeside: www.arendal.kommune.no & Norconsult.no

Merknader og innspill:

Synspunkter, innspill eller opplysninger til planarbeidet sendes skriftlig innen 23.januar 2023. Gjerne med kopi til Arendal kommune.

- Altinn
- Epost: Elin.lunde@norconsult.com
- Post: Norconsult v/ Elin Lunde, Postboks 626, 1303 Sandvika

For spørsmål kontakt Norconsult As ved prosjektleder Elin Lunde, tlfnr. 99315914, epost: elin.lunde@norconsult.com.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Elin Lunde, oppdragsleder

Reguleringsplan

Adresse: Blødekjær 22, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/142/0/5

Planident: 2015r14,09062016-13
Ikrafttredelsesdato: 24.1.2019,8.10.2009
Plannavn: Blødekjær, Parkveien-Blødekjær

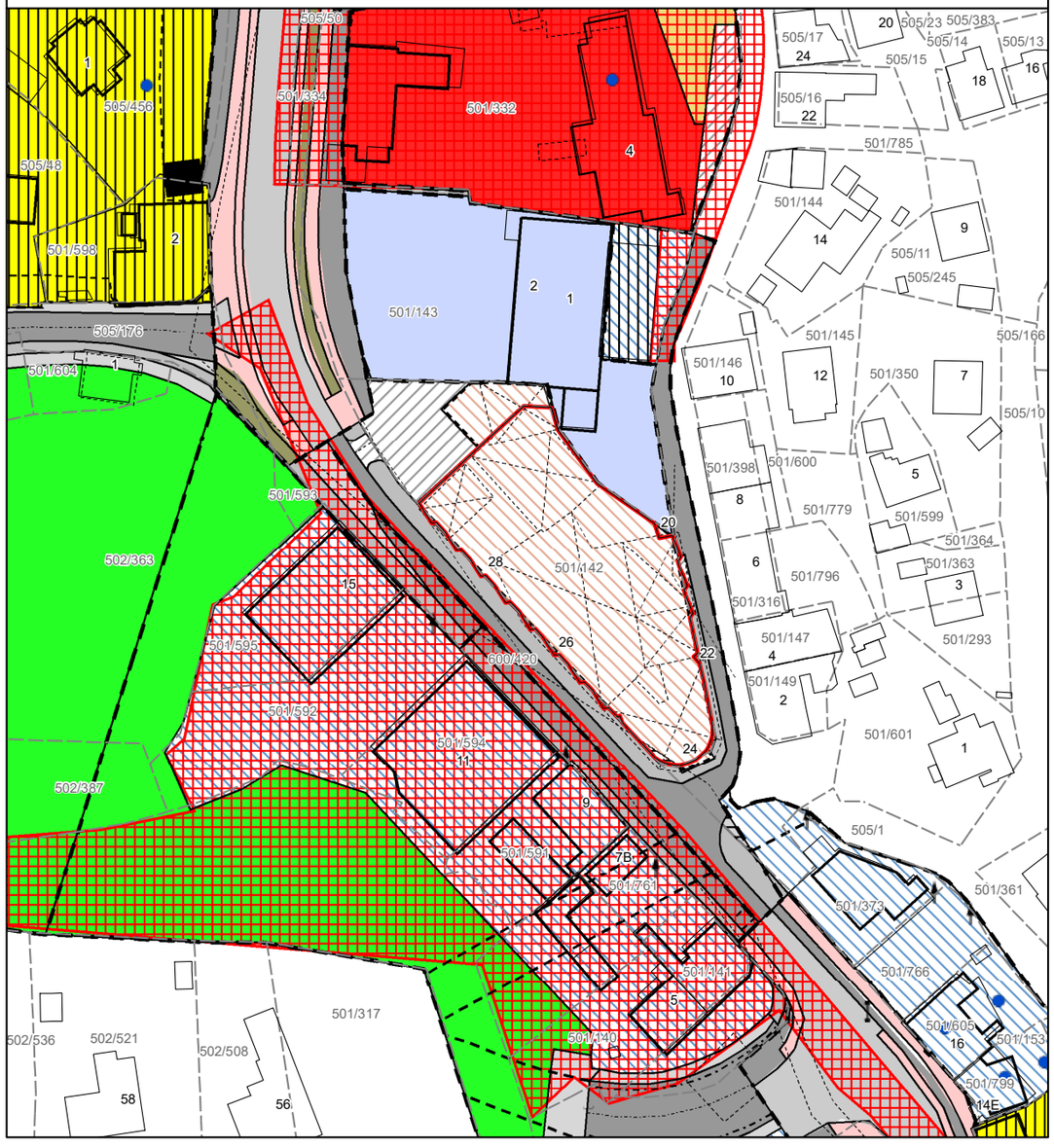
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-01

N

Formål: 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl., Annet kombinert formål, Felles parkeringsplass

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1244 - Utkjøring
- 1253 - Tunnelåpning
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- 640 - Frisiktsone
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegkryss (tunnel) N
Vegkryss N
Vegkryss (bru) N
Vegkryss (tunnel) F
Vegkryss F
Vegkryss (bru) F
Kollektivknutepunkt (tunnel) N
Kollektivknutepunkt N
Kollektivknutepunkt (bru) N
Kollektivknutepunkt (tunnel) F
Kollektivknutepunkt F
Kollektivknutepunkt (bru) F

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

Trase for vannfors. N
Trase for vannfors. F
Trase for avløp N
Trase for avløp F
Overføringsanl., energi N
Overføringsanl., energi F
Overvannstrase N
Overvannstrase F
Juridiske linjer

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
Krav om reguleringsplan
Krav om bebyggelsesplan
Best om rekkefølge, karakter, omfang
Bestemmelser om utbyggingsrekkefølge
Bestemmelser om bebyggelsens karakter
Bestemmelser om bebyggelsens omfang
Bestemmelser om lokalisering
Forbud mot fritidsbebyggelse
Byggeforbud langs vassdrag
Områder som er unntatt fra rettsvirkning
Område unntatt pga. Innsigelse
Område særskilt unntatt rettsvirkning
Område unntatt fra rettsvirkning
Restriksjoner etter annet lovverk
Nedslagsfelt drikkevann
Område for grunnvann
Flystøysone
Annen restriksjon

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

Retningslinjer i LNF-områder
LNF-område hvor landbruk dominerer
LNF-omr. hvor friluftsliv er dominerende
LNF-område hvor naturvern dominerer
Annen retningslinje
Bygge/anleggstiltak bør ikke tillates
Bygge/anleggstiltak kan tillates
LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser
Saksbehandlingsretningslinje
Markaområde - saksbehandlingsretningslinje
Kjøpesenteretablering - saksbehandlingsretningslinje
Andre saksbehandlingsretningslinjer
RPR for Oslofjorden
Byggeområde - Oslofjorden
Åpne områder - Oslofjorden
Strandsone - Oslofjorden
Sjøområde - Oslofjorden
RPR for vernede vassdrag
Vassdragsbelte RPR
Vassdragsbelte kl. 1 RPR
Vassdragsbelte kl. 2 RPR
Vassdragsbelte kl. 3 RPR
Vassdragsbelte kl. 4 RPR
Nedbørsfelt for øvrig RPR

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, allmennyttig (N)
Kommunalteknisk anlegg (N)
Friområde (N)
Friområde (F)
Idrettsanlegg (F)
Annet byggeområde (N)
Annet byggeområde (F)
LNF-område uten bestemmelser om spredt beb. (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (N)
LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (F)
Småbåthavn (F)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
LNF-område i sjø og vassdrag (N)
Vegareal (N)
Vegareal (F)
Parkering (N)
Gang- og sykkelareal (N)
Gang- og sykkelareal (F)
Jernbaneareal (N)

Arealformålområder (Nye)

Boligbebyggelse, nåv.
Tjenesteyting, nåv.
Næringsvirksomhet, nåv.
Næringsvirksomhet, framt.
Grav- og urnelund, nåv.
Komb. beb. og anl. form., nåv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
Veg, nåv.
Veg, framt.
Bane, nåv.
Friområde, nåv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
KpOmrade
Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Tilhengere av

& MEGLERHUSET & PARTNERS

har tilhengerfordeler

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



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260327
Adresse: Blødekjær 22, 4838 ARENDAL
Betegnelse: GNR 501, BNR 142, snr 5 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 24.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no