

PROAKTIV

Lyst & hyggelig
hjem i rolige
omgivelser

Attraktivt beliggende på
Nidelvåsen

VÅRBEGERVEIEN 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NIDELVÅSEN

Velholdt selveierleilighet på første plan i rolige omgivelser, med fine uteområder, egen parkeringsplass og elbillader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 436, bnr. 682, snr. 1 i Eierseksjonssameiet Østhallet

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 56.090,-

Andel fellesgjeld: 5.962,-

Totalpris: 2.262.052,-

Kommunale avgifter: 11.517,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 2/1

BRA: 52 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Rett utenfor inngangsdøren disponerer leiligheten én parkeringsplass med tilhørende elbillader. Sameiet har i tillegg felles gjesteparkering.

Tomt: 4345 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.900,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag andel fellesgjeld, TV/internett, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel fra Bosør og avsetning til vedlikehold av sameiet.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	28	30	36
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
113			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Linn Bjerkstad



Linn Bjerkstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 418 83 808
E-post: linn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VÅRBEGERVEIEN 1

Innbydende endeleilighet på bakkeplan i rolige omgivelser

Proaktiv v/ Linn Bjerkstad har gleden av å presentere Vårbegerveien 1, en lys og innbydende selveierleilighet med fin endeplassering i 1. etasje. Her får du en lettetstelt bolig med sørvestvendt terrasse og gode solforhold, i tillegg til trivelige fellesarealer rett utenfor leiligheten.

Boligen holder en gjennomgående god standard og byr på en romslig stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter og plass til både spisebord og sofagruppe. Videre er det ett soverom med montert garderobeløsning, samt en innvendig bod med adkomst fra gangen.

Badet er av god størrelse med flislagte vegger og gulv, varmekabler, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og praktisk oppbevaring i baderomsinnredningen.

Leiligheten disponerer én parkeringsplass med installert elbillader.

Velkommen til visning!

Megler **Linn Bjerkstad**



BJORBEKK/ARENDAL

Kommune: Arendal / Område: Bjorbekk/Arendal

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til en hyggelig leilighet med fin beliggenhet på Nidelvåsen/Bjorbekk, i et rolig og etablert boligområde i Arendal. Her bor du i fredelige omgivelser med naturen like i nærheten, samtidig som du har enkel tilgang til Arendal sentrum og byens varierte utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

Leiligheten ligger ytterst i rekken i første etasje og har pent opparbeidede uteområder som gir gode bruksmuligheter. Med parkeringsplass rett utenfor inngangsdøren ligger det godt til rette for en praktisk hverdag.

Her bor du tilbaketrukket og rolig, uten å gi avkall på nærheten til byen. Nærområdet byr på fine turmuligheter, blant annet i Åsbisskogen, samtidig som Arendal sentrum er lett tilgjengelig med både bil og kollektivtransport.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Nidelvåsen Linje 102, 120	3 min 🚶 0.3 km
🚋	Bråstad stasjon Linje R50	8 min 🚗 5.8 km
✈️	Kristiansand Kjevik	48 min 🚗

DAGLIGVARE

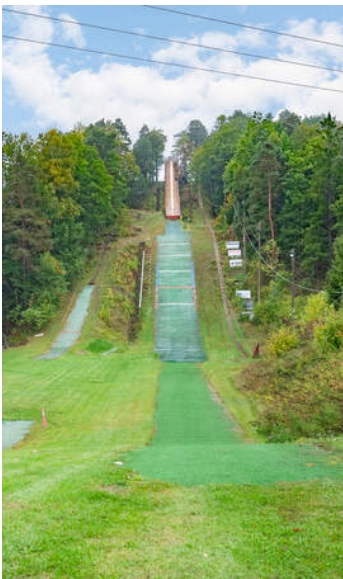
Kiwi Bjorbekk PostNord	11 min 🚶 1 km
Coop Extra Maxis	7 min 🚗

VARER/TJENESTER

📺 Maxis Senter	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Bjorbekk	11 min 🚶

SPORT

⚽ Bausplass nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	9 min 🚶 0.8 km
⚽ Lauvheia nærmiljøa.balløkke Ballspill	11 min 🚶 1 km
🏊 Friskis & Svettis Arendal	8 min 🚗
🏊 Family Sports Club Arendal	8 min 🚗



Brattåsen hoppanlegg ved Åsbieskogen



Bebyggelse

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse, med en variert kombinasjon av eneboliger, rekkehus og leiligheter.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
I nærområdet finner du Alvehetta FUS Barnehage og Nidelvåsen barnehage.

Skolekrets
Nærmeste skoletilbud er Strømmen oppvekstsenter (1.-7. trinn) og Asdal skole (1.-10. trinn).

Offentlig Kommunikasjon
Fra Nidelvåsen busstopp er det gode kollektivforbindelser med hyppige avganger på linje 102 og 120.



Områdets turmuligheter
For deg som setter pris på natur og friluftsliv, byr nærområdet på flere fine alternativer. I hver sin retning fra Nidelvåsen finner du blant annet Gjennestadtjenna og Åsbieskogen.

Gjennestadtjenna byr på et variert nettverk av stier og flere naturlige utgangspunkt, blant annet ved Lunderød og Asdal skole.

I Åsbieskogen finner du grusveier og stier gjennom variert skogsterreng, med turmuligheter videre mot blant annet Solbergvannet og Biejordene.

Begge områdene byr på varierte turmuligheter og er lett tilgjengelige med bil fra Nidelvåsen. For den som ønsker en lengre tur, er det også mulig å ta beina fatt direkte fra leiligheten.

SKOLER

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 137 elever, 8 klasser	5 min 2.5 km
Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	5 min 2.7 km
Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) 211 elever, 10 klasser	8 min 4 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 441 elever, 28 klasser	9 min 4.4 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	11 min 4.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	12 min

BARNEHAGER

Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	12 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL VÅRBEGERVEIEN 1

En velholdt selveierleilighet beliggende sentralt på Nidelvåsen

Parkering

Rett utenfor inngangsdøren disponerer leiligheten én parkeringsplass med tilhørende elbillader. Sameiet har i tillegg felles gjesteparkering.

Tomtestørrelse

4 345,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felleseie tomt på ca. 4345 m². Opplysninger om tomtens areal er hentet fra matrikkeldata, som ikke anses som en sikker kilde. Det kan derfor forekomme avvik i oppgitt areal. Det tas forbehold om at eksisterende grensepunkter lar seg påvise.

Sameiets tomt er opparbeidet med hyggelige grøntarealer, plen, hekk og variert beplantning, i tillegg til asfalterte arealer for adkomst og parkering. I tilknytning til sameiet finnes det også en lekeplass med huske og sklie.

Rett utenfor leiligheten ligger et grønt hageareal med plen og omkringliggende hekk og beplantning. Leilighetens overbygde terrasse vender direkte ut mot hagen og gir enkel adkomst til utearealene. Hagearealet har i praksis hovedsakelig vært benyttet av denne seksjonen, men inngår i sameiets fellesareal. Det presiseres derfor at det ikke foreligger eksklusiv bruksrett til hagen, og at øvrige seksjonseiere også har adgang til å benytte fellesarealene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i sameie bygget 2006, dagens eier har eid siden 2013. Etablert sameie med mange gode kvaliteter. Romslig godt utnyttet 2 roms med parkering like utenfor døra, og mange andre gode kvaliteter.

Leiligheten fremstår pent holdt og i normal stand utfra alder og byggeskikk.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt 5 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsøl hvor vann vil kunne ligge igjen. Sprekk i enkelt flis.

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er ikke observert åpenbare avvik som lekkasjer. Økt alder kan medføre behov for fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster eller flere brukere kan påvirke konstruksjonens funksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

- Ja

- Skiftet dusjkabinett.

- Ja

- Skiftet flere kledningsbord. Organisert gjennom sameiet etter hvert som det oppdages.

- Ja

- Ja

- Nei

- Ja

- Ja

- Kjenner ikke til råteskader innvendig.

- Har hatt små sorte maur inne om vårens. Tidligere også munkelus, men lite av dette det siste året

M2 takst (befaringsdato: Mandag, 21. september 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. etasje: Bad/vaskerom, gang, bod, soverom, stue/kjøkken og utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 49 kvm

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 52 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 5 kvm

Arealet i boligen er målt i henhold til NS 3940:2023. På grunn av boligens utforming kan nøyaktig oppmåling være vanskelig, og arealene er derfor fastsatt skjønnsmessig. Mindre avvik kan forekomme. Eventuelle rombetegnelser er basert på dagens bruk og ikke nødvendigvis på godkjent bruk hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Følgende fremgår av sameiets vedtekter §2: Alt ubebyggt areal er fellesareal, men seksjoner med hovedgolv på tilnærmet samme nivå som utenforliggende terreng, disponerer terrenget som hage i overensstemmelser med regler, som fastsettes av styret og i den utstrekning terrenget ikke trengs til andre formål. Også arealets størrelse fastsettes av styret.

Standard

Velkommen til en hyggelig leilighet med praktisk planløsning. Leiligheten har et lyst og gjennomgående uttrykk med lune fargevalg. I 2019 ble det lagt laminatgulv i gang, stue/kjøkken, soverom og bod. Samtidig ble det installert varmemefolie i gang, stue/kjøkken og bod. Veggene er hovedsakelig malt i en lun grågrønn fargetone, kombinert med lyse laminatgulv som gir rommene et moderne og helhetlig preg.

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning med gode vindusflater som sørger for fint naturlig lysinnslipp. Kjøkkeninnredningen har lyse, laminerte fronter med trestruktur, kombinert med en mørkere laminert benkeplate med treuttrykk. Kjøkkenet har god størrelse og byr på gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenviften ble byttet i 2025.

I direkte tilknytning til stuen ligger boligens soverom. Rommet har god plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Lyse overflater og den lune veggfargen bidrar til en behagelig atmosfære.

Fra gangen er det adkomst til et lyst og funksjonelt bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett fra 2018. Her er det også en praktisk vaskeromsløsning med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt installert varmtvannsbereder.



STUE

ET LUNT ROM I TIDSRIKTIGE FARGER



Oppvarming

Boligen har en behagelig oppvarmingsløsning med gulvvarme i alle innvendige rom utenom soverom, supplert med elektrisk oppvarming.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info strømforbruk

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklime med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm, og avtalen følger leiligheten.





Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det i utgangspunktet kun er integrerte hvitevarer på kjøkken som medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2016:

- Montert elbillader

2018:

- Nytt dusjkabinett

2019:

- Nye gulv i entré, soverom, bod og stue/kjøkken
- Installert varmemefolie i entré, bod og stue/kjøkken

2025:

- Installert ny kjøkkenventilator



KJØKKEN

Godt med benkeplass og gode oppbevaringsmuligheter



SOVEROM

Et lunt og romslig rom med god garderobeplass og praktiske oppbevaringsmuligheter.



BOD

Det presiseres at rommet kun er godkjent for bruk som bod.





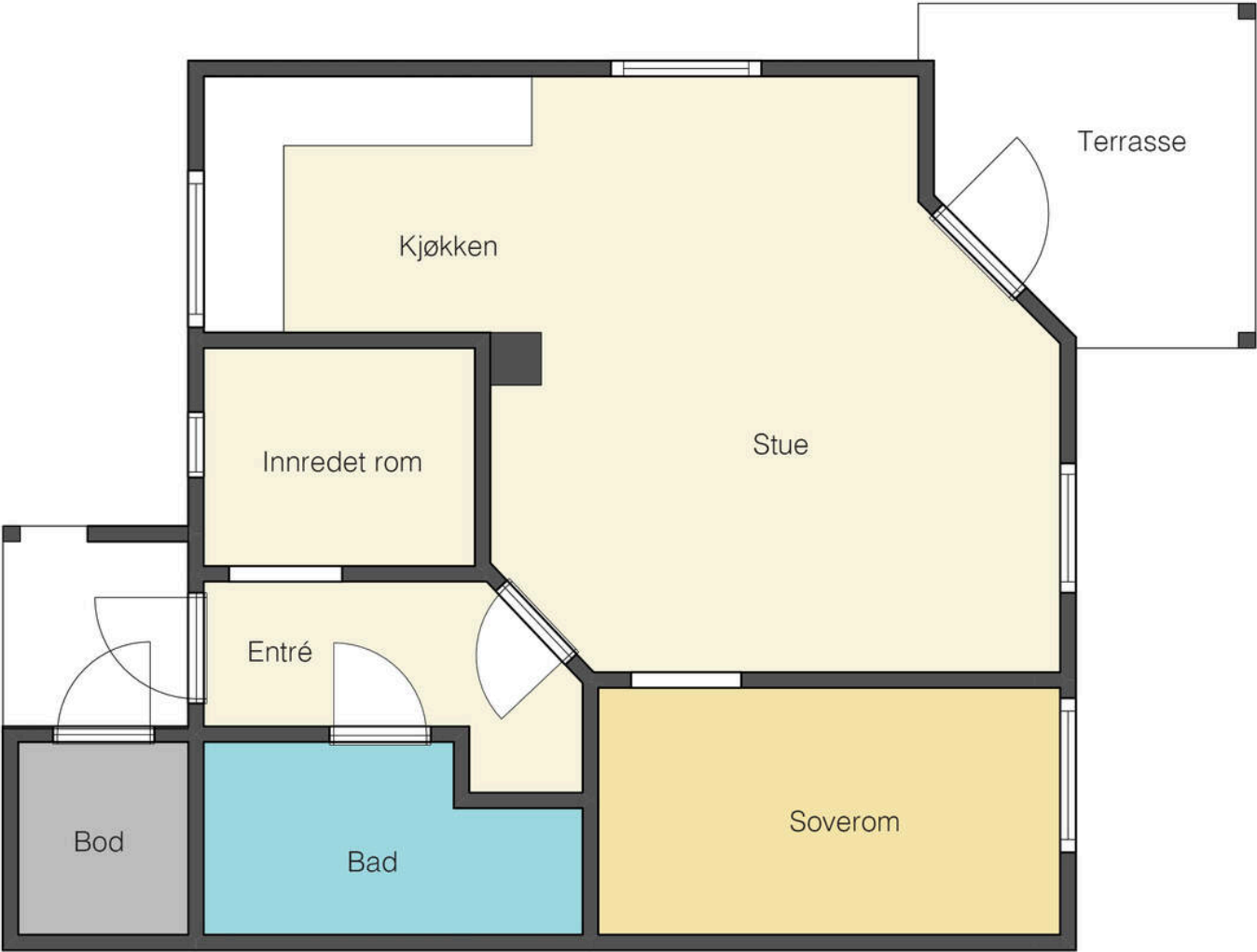
UTEOMRÅDER



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

1. ETASJE



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

4 345,00 m²

Beskrivelse av tomt

Felleseie tomt på ca. 4345 m². Opplysninger om tomtens areal er hentet fra matrikkeldata, som ikke anses som en sikker kilde. Det kan derfor forekomme avvik i oppgitt areal. Det tas forbehold om at eksisterende grensepunkter lar seg påvise.

Sameiets tomt er opparbeidet med hyggelige grøntarealer, plen, hekk og variert beplantning, i tillegg til asfalterte arealer for adkomst og parkering. I tilknytning til sameiet finnes det også en lekeplass med huske og sklie.

Rett utenfor leiligheten ligger et grønt hageareal med plen og omkringliggende hekk og beplantning. Leilighetens overbygde terrasse vender direkte ut mot hagen og gir enkel adkomst til utearealene. Hagearealet har i praksis hovedsakelig vært benyttet av denne seksjonen, men inngår i sameiets fellesareal. Det presiseres derfor at det ikke foreligger eksklusiv bruksrett til hagen, og at øvrige seksjonseiere også har adgang til å benytte fellesarealene.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør AS

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Østhallet (org.nr. 990 256 101) består av boliger i Vårbegerveien i Arendal kommune. Sameiets formål er drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommen og fellesarealene, med unntak av de deler som den enkelte seksjonseier selv har vedlikeholdsansvaret for. Bygningsmassen er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Sameiet har de senere årene gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. I 2025 ble det blant annet utført konstruksjonsmessige reparasjoner og maling av deler av bygningsmassen, installert vannstoppere i alle boenheter, oppført nytt trappeskille ved enkelte inngangspartier samt gjennomført fasadevask. Det er også utført løpende vedlikehold av bygg, utvendige anlegg, elektro- og rørsystemer de senere årene.

Det fremgår av sameiets regnskapsnoter at det foreligger vedlikeholdsbehov, og at seksjonseierne må påregne ekstra innbetaling dersom vedlikeholdsbehovet tilsier dette. Det er ikke foretatt særskilte avsetninger til jevnlig maling eller mindre forefallende arbeid. Det fremgår ikke av fremlagte årsmøteprotokoller for 2025 og 2026 at det er vedtatt konkrete større fremtidige vedlikeholdsarbeider eller ekstraordinære innbetalinger.

Felleskostnader pr. mnd

2.900,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag andel fellesgjeld, TV/internett, renovasjon, bygningsforsikring, forretningsførsel fra Bosør og avsetning til vedlikehold av sameiet.

Andel fellesgjeld

5.962,- per onsdag, 16. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308127004, Nordea Bank AB (publ), filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.09.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 16.09.2026: 143 081

Andel av saldo: 5 962

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2029)

Flytende rente

Andel fellesformue

8.461,- per onsdag, 16. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. 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.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Kjerneinformasjon

Dyrehold

Tillatt under forutsetning av at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer SP0001998563

Formuesverdi primær

520.595,- for 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter omfatter vann, avløp og eiendomsskatt, og utgjør totalt kr 11 517 for 2026. Av dette utgjør eiendomsskatten kr 3 670. Beløpet faktureres direkte fra kommunen til eier.

Boligen har installert vannmåler, og vannkostnadene avregnes etter målt forbruk. Oppgitte kostnader kan variere som følge av faktisk forbruk og eventuelle endringer i kommunale gebyrer og avgifter.

Renovasjonskostnader inngår i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

11.517,- for 2026

Eiendomsskatt

3.670,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld

I forbindelse med installasjon av vannstoppere tok sameiet i 2025 opp lån i Nordea Bank. Per i dag utgjør andel fellesgjeld for denne seksjonen kr 5 962. Lånet har beregnet innfrielse i 2029.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Ferdigattest/brukstillatelse datert** Mandag, 4. september 2006

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/436/682/1:
22.06.2006 - Dokumentnr: 293002 - Bestemmelse iflg. skjøte Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Nidelvåsen, endring (plan-ID 1610r5/1610r5e1), vedtatt 27.11.2003 med senere endring vedtatt 21.10.2004. Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

I gjeldende kommuneplan for perioden 2019-2029 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg – eksisterende boligbebyggelse. Se kartutsnitt vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ingen kjente planer under arbeid som berører eiendommen.

Vei/Vann/Avløp

Sameiet er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Interne veier på sameiets eiendom er private.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. 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. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 24. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 200 000,00 (Prisantydning)

2 200 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

55 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

56 090,00 (Omkostninger totalt)

2 256 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Maria Engelskjønn Hjellset

Meglern vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 10 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Protrett kr 4 000, Rabatt tilretteleggingsgebyr kr -2 000, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visningspakke (alle inkludert) kr 6 000 Utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 7 184, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725

Sum vederlag kr. 92 700

Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 608

Totalt kostnadsoverslag kr. 112 308

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vårbegerveien 1	Vårbegerveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2013

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hjellset, Maria Engelskjønn

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

Knekt flis utenfor våtsone

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2018

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet dusjkabinett



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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert elbillader

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Richard Andersen elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2019

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert varmemefolie i gulvene

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Agder elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja☒ Nei

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

Skiftet ventilator på kjøkkenet
- 16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Arendal vvs Rør service
- 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?
- VÅRBEGERVEIEN 1



- ☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Knekt flis på badet utenfor dusjsone

- 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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
- Beskriv omfanget

Råte i kledning som løpende blir skiftet i regi av sameiet
- 22

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget

Kjenner ikke til råteskader innvendig

Planer og godkjenninger

- 23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

Skriv opplysningene her:

Har hatt små sorte maur inne om vårens. Tidligere også munkelus, men lite av dette det siste året

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 47758658

Egenerklæringsskjema

Name

Maria Engelskjønn Hjellset

Date

2026-09-21

Identification

 Maria Engelskjønn Hjellset



Tilstandsrapport

Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK
ARENDA kommun

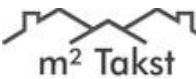
gnr. 436, bnr. 682, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²

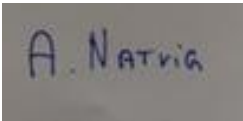


Befaringsdato: 21.09.2026 Rapportdato: 01.10.2026 Oppdragsnr.: 13333-5800 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GO1648

Foretak: M2 Takst AS



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

VARBEGERVEIEN 1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttmurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**TG 2**

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2006, dagens eier har eid siden 2013. Etablert sameie med mange gode kvaliteter. Romslig godt utnyttet 2 roms med parkering like utenfor døra, og mange andre gode kvaliteter.

Leiligheten fremstår pent holdt og i normal stand utfra alder og byggeskikk.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggt teknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

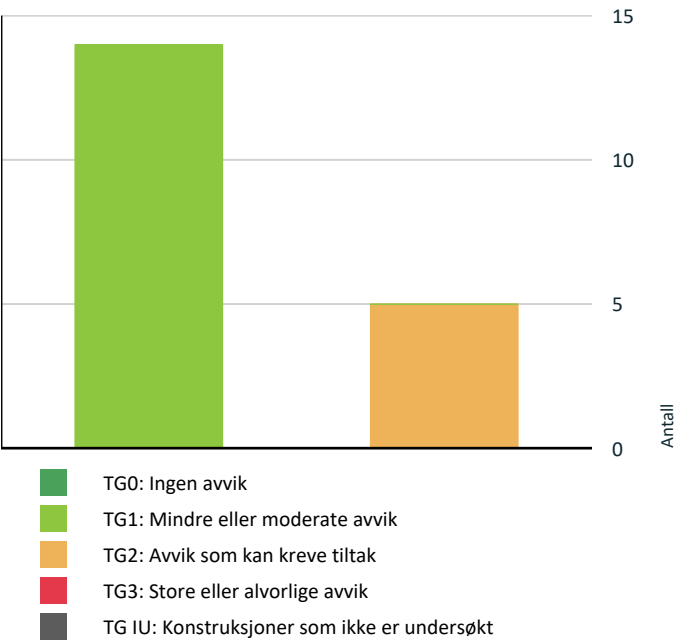
Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold		Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv		Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk		Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Ingen vedovn montert, må undersøkes ytterligere dersom det er ønskelig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre brukslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



Mangler skabpør foran vannskap.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og ess plater tak. Fremstår normalt utfra alder.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i avløp, men risiko ved lekkasje eller mye vannsl hvor vann vil kunne ligge igjen. Sprekk i enkelt flis.

Konsekvens/tiltak

- Bytte knekt flis. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsl mm.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membran er observert i sluk tilsier ikke at løsningen garanteres tett, men det indikerer at det er fagmessig utført. Tetthet er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Det er ikke observert åpenbare avvik som lekkasjer. Økt alder kan medføre behov for fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster eller flere brukere kan påvirke konstruksjonens funksjon.

Det er ikke utført tetting ved rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, wc, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Utført fra bod mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i vegg fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn, steketopp og fatsmontert oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badetrom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i badetrom og trolig fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

- Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Areal, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

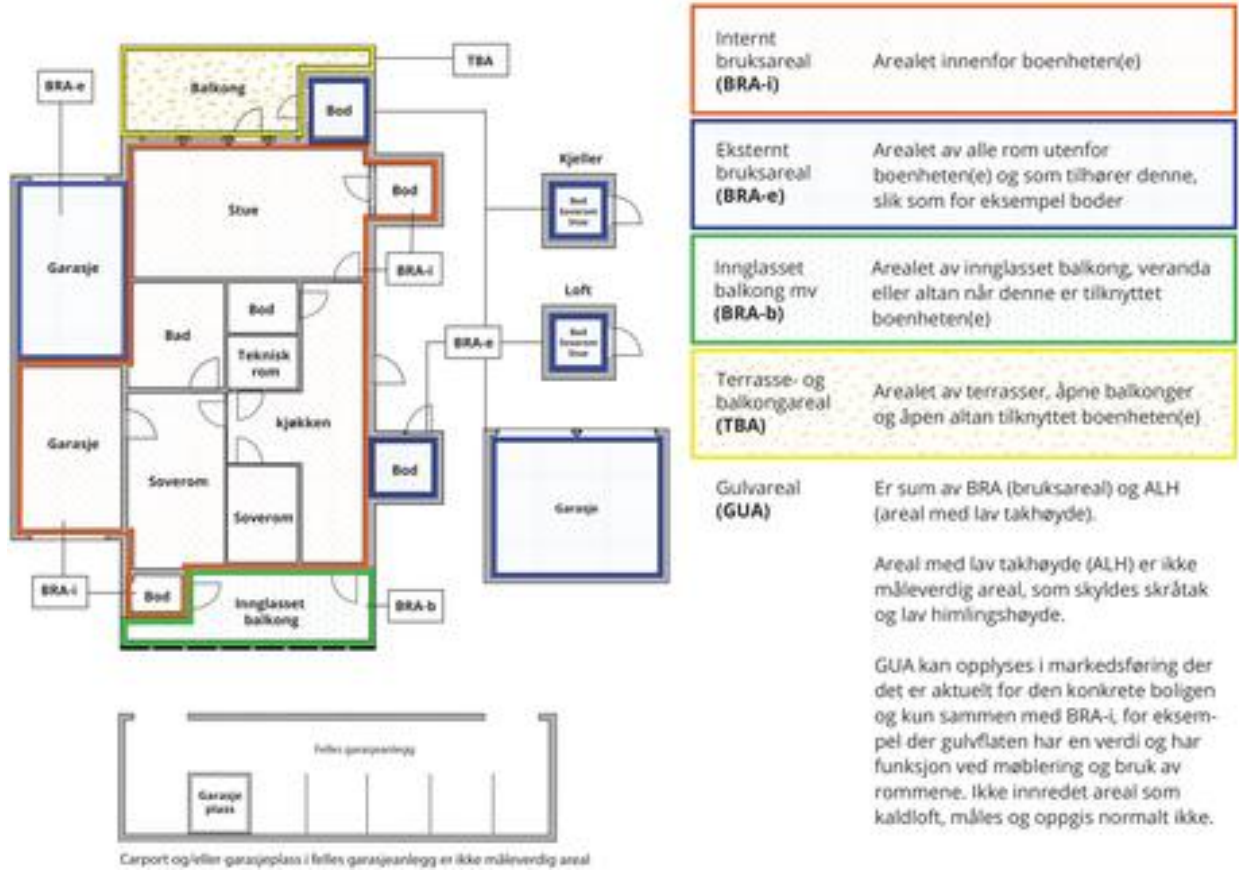
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsdato, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	49	3		52	5
SUM	49	3			5
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom, bod, stue/kjøkken	Utv bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skriveføre, noe avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon, les egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Maria Engelskjønn Hjellset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	682		1	4345 m²	ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Vårbegerveien 1							
Hjemmelshaver Hjellset Maria Engelskjønn							
Kommentar Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	
2	24.09.2026	
3	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger	
Struktur og referansenivå	
Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.	
Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.	
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.	
Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.	
Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.	
Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå	
Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.	
Undersøkelsesnivå og befaring	
Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.	
Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.	
Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.	
	Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.
	Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.
	Tilleggsundersøkelser
	Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.
	Areal
	Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.
	Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.
	Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
	Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon <i>“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»</i>

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Forøvrig må hele rapporten leses.



Energiattest



Adresse Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK	
Dato for energimerking 24.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359096
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 23250705
Gårdsnummer 436	Bruksnummer 682
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 53,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 174,22

Ordensregler for Sameiet Østhallet

§1 *Ro og orden*

Det skal være ro mellom kl 23-07, kl 24-09 i helgene.

§2 *Støyende virksomhet*

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager, og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§3 *Avfall*

Avfall SKAL kildesorteres.

Spesialavfall, store gjenstander (elektrisk, møbler etc), må den enkelte beboer selv levere heftingsdalen el.l.

§4 *Snøfjerning*

All snø fjernes fra altaner.

§5 *Kjæledyr*

Ta ansvar for egne husdyr. Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

§6 *Fasade*

Det er ikke tillat å bygge på, endre på byggingens fasade. Herunder parabol, varmepumpe, fastmonterte tørkestativ og lignende.

§7 *Parkering*

Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Besøkende oppfordres til å bruke gjesteparkeringen.

§8 *Uteområdene*

Alles ansvar å holde uteområdene ryddig. Sneiper og snus skal ikke kastes på bakken.

Beboere i 1. etasje oppfordres til å holde plen/hage i orden

VEDTEKTER
For
EIERSEKSJONSSAMEIET ØSTHALLET, NIDELVÅSEN.
Organisasjonnummer 990 256 101

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 04.03.19.

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet — Østhallet, på Nidelvåsen i Arendal - (heretter sameiet) har forretningskontor i Arendal. Sameiet består av 24 stk boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 25.04.2006

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 436 bnr. 682 i Arendal kommune (kom. nr. 0906), med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT
Seksjoner kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Alt ubebygd areal er fellesareal, men seksjoner med hovedgolv på tilnærmet samme nivå som utenforliggende terreng, disponerer terrenget som hage i overensstemmelse med regler, som fastsettes av styret og i den utstrekning terrenget ikke trengs til andre formål. Også arealets størrelse fastsettes av styret. Bruken av dette arealet, kan ikke være slik at sameiet hemmes i vedlikehold av fasader etc.

Hver enkelt seksjon disponerer en av utbyggerne anvist og merket, biloppstillingsplass. Plasser som ikke er merket, forvaltes av styret i det det bl.a. tas hensyn til behovet for gjesteplasser. Styret har også anledning til å omfordele merkede plasser.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til, og godkjennes av styret.

Ledninger, rør og liknende installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for de sameierne det gjelder. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3
FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken som er lik på alle seksjoner med 1/24-del på hver, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4
VEDLIKEHOLD
4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder og 2 – 4 andre medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Varamedlem velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer

§8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellessak forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, eller utkast til protokoll forelegges styret til godkjenning i neste møte og undertegnes av leder og ett styremedlem.

§10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når

minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Hver seksjon har én stemme!
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig.
Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst, kalles tilbake.
Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende, valgt av sameiermøtet, eller møtet kan velge to til å undertegne protokollen i ettertid. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.
Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen skal likevel være minst tre dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen.
Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.
Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller etter vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
Konstituering
Styrets årsberetning
Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
Valg av styremedlemmer m.v.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal velge møteleder. Dette kan være styreleder. Møteleder behøver ikke være sameier.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Denne velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å 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.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredelers flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16

MISLIGHOLD

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.
Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17

FRAVIKELSE

Medfører en sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er en sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13

§18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning av slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

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

Eierseksjonssameiet Østhallet

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 30.03.2026 kl. 17:00
Sted: Gard AS, avd Strømsbu Sag, Svinoddveien 4

Hilsen styret i
Eierseksjonssameiet Østhallet.



Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Østhallet

Tidspunkt: Mandag 30.03.2026, kl. 17:00
Sted: Gard AS, avd Strømsbu Sag, Svinoddveien 4.

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. 15000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg til styret

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

Styreleder, Thomas Sivertsen - på valg
Styremedlem, Trond Egil Mjaaland - på valg
Styremedlem, Maria Engelskjønn Hjellset
Varamedlem, Kari Bertha Lærum - 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

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås:

5.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

5.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

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 Eierseksjonssameiet Østhallet mandag 30.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Eierseksjonssameiet Østhallet 2025

Eierseksjonssameiet Østhallet - Vårbegerveien: Årsmelding 2025

Eierseksjonssameiet Østhallet (org. nr: 990256101) 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Thomas Sivertsen, Vårbegerveien 2
Styremedlem, Trond Egil Mjaaland, Vårbegerveien 6
Styremedlem, Maria Engelskjønn Hjellset, Vårbegerveien 1
Varamedlem, Kari Bertha Lærum, Vårbegerveien 20

Styrets arbeid i 2025

Styret så i 2025 seg nødt til å gjøre økonomiske justeringer, for å kontre flere år med mangelfull avsetning og forefallende vedlikehold.

Tidlig på året gikk vi i dialog med ABBL (nå Bosør) om handlingsrom for å oppjustere likviditeten i sameiet fremover. Vi ble enige om å ta opp et lån i samråd med ABBLs økonomiske rådgiver, og forsøke å komme If Forsikring i møte på en del vedlikeholdspunkter for å kunne forhandle forsikringspremien noe. Preventive tiltak for å unngå videre skader og utgifter knyttet til utvendig vedlikehold er sentralt for året, og også i årene som kommer. Honorar til styret har vært redusert betraktelig

Dialogen resulterte også i investeringer på HMS og vedlikeholdsplan-programvarer hos ABBL, styret skal i 2026 vurdere nytteverdien av disse produktene opp mot kostnader, jfr. en eventuell videreføring av avtalen.

Det ble tidlig i 2025 foretatt en justering av felleskostnadene , som har tillatt oss å betjene et lån for å finansiere vannmålerne installert sommeren 2025.

Vi har avsluttet avtalen som tidligere har vært inngått med "Norsk Brannvern", da det viser seg at dette firmaet har fakturert for en tjeneste vi har tilgang på via ABBL/Bosør. Dette har ført til en årlig innsparing av midler som settes av til vedlikehold.

Vi gjennomførte en svært vellykket dugnad over en helg i mai, der bygg ble vasket, utearealer ble ryddet, og ny oppmerking av parkeringsplasser gjennomført. Takk til alle som har bidratt med smått og stort, både under den "offisielle" dugnaden og med krefter og innsats ellers over året.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Konstruksjonsmessige utbedringer/reparasjoner og maling på deler av bygningsmassen.

Installert vannstoppere i alle boenheter.

Revet og bygget ny trappeskille for beboerne i 22, 24, 26, 28.

Vask av alle fasader.

Innkjøp av impregnerte stolper og trappevanger for montering/utskiftning i 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		806 400	748 800	806 400	835 200
Sum inntekter		806 400	748 800	806 400	835 200
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 125	8 625	9 000	8 900
Styrehonorar	2	15 000	43 500	15 000	15 000
Forretningsførerhonorar		65 780	65 088	68 337	67 700
Rådgivningstjenester		75 350	0	0	17 500
Vaktmestertjenester		1 181	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 115	6 134	2 115	2 115
Vedlikehold/serviceavtaler	4	267 835	257 869	162 000	100 000
Kabel-tv/Internett		189 308	168 956	179 900	198 700
Forsikring		250 570	231 881	261 795	287 706
Kommunale avgifter		98 284	98 284	105 000	103 200
Andre driftsutgifter	5	10 912	8 661	8 303	6 690
Sum driftskostnader		985 461	888 999	811 450	807 511
Driftsresultat		-179 061	-140 199	-5 050	27 689
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		9 577	5 811	5 050	4 000
Rentekostnad		10 583	0	0	10 234
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 006	5 811	5 050	-6 234
Årsresultat	6	-180 067	-134 387	0	21 455
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	180 067	134 387	0	21 455
Sum disponering av resultat		180 067	134 387	0	21 455

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		109 369	112 775
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		148 663	184 232
Sum omløpsmidler	6	258 032	297 008
SUM EIENDELER		258 032	297 008

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		213 320	213 320
Årets resultat		-180 067	0
Sum egenkapital	7	33 253	213 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	166 437	0
Sum langsiktig gjeld		166 437	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		58 342	83 688
Sum kortsiktig gjeld	6	58 342	83 688
Sum gjeld		224 779	83 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		258 032	297 008

Eierseksjonssameiet Østhallet

27.02.2026

(Signert elektronisk)

Thomas Sivertsen
Styreleder

Trond Egil Mjaaland
Styremedlem

Maria Engelskjønn Hjellset
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 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 125	8 625
Sum	9 125	8 625

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	15 000	43 500
Sum	15 000	43 500

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	6 134
Sum	2 115	6 134

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	42 191	64 925
6603 Vedlikehold vvs	204 673	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	0	3 368
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	20 971	41 425
6640 Prosjekt vedlikehold Bygg	0	138 152
Sum	267 835	257 869

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	1 999	780
7720 Årsmøte	1 200	1 250
7770 Bankomkostninger	7 033	2 740
7790 Andre kostnader	680	3 892
Sum	10 912	8 661

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	213 320	347 707
Årets resultat	-180 067	-134 387
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	166 437	0
B. Årets endringer i disponible midler	-13 630	-134 387
C. Disponible midler UB	199 690	213 320
Omløpsmidler	258 032	297 008
- Kortsiktig gjeld	58 342	83 688
Disponible midler 31.12	199 690	213 320

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	213 320	347 707
Årets resultat	-180 067	-134 387
Sum egenkapital 31.12	33 253	213 320

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank AB (publ), filial i Norge
Formål:	Installering av vannstopper etc.
Lånenummer:	60308127004
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2029
Opprinnelig lånebeløp:	200 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	33 563
Opptak i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	166 437

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308127004	24	6 935	166 440

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.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 15000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Thomas Sivertsen ble valgt til styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Trond Egil Mjaaland valgt for to år.

Maria Engelskjønn Hjelseth har ett år igjen som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: Kari Lærum

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 436, Bruksnummer 682, Seksjonsnummer 1 i 4203 ARENDAL kommune		
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	24.09.2026 kl. 13.29
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	24.09.2026 kl. 13.29

Adresse(r) :

Gateadresse: Vårbegerveien 1
Gatenr: 48886
Kommune: ARENDAL
Postkrets: 4824 BJORBekk

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/157029-1/200 22.02.2013 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 450 000
Omsetningstype: Fritt salg
HJELLSET MARIA ENGELSKJØNN
FØDT: 03.11.1994

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1083087-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2006/293002-2/200 22.06.2006 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Med flere bestemmelser

2013/157034-1/200 22.02.2013 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 400 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF
ORG.NR: 920 058 817

2026/1083087-1/200 21.09.2026 10:22 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 640 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056

ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1083087-2/200 21.09.2026 10:22
REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2006/208428-1/200 25.04.2006
SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/24

2020/1114984-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0906 GNR: 436 BNR: 682 FNR: 0 SNR: 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse				
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 436, Bruksnr 682, Seksjonsnr 1	Kommune:	4203	Arendal
Adresse:		Grunnkrets:	4204	Asdal-Vrengen
Veiadresse:	Vårbegerveien 1, gatenr 48886	Valgkrets:	9	Asdal
(fra bruksenhet)	4824 Bjorbekk	Kirkesogn:	5070601	Øyestad
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	3511	Arendal

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	20.04.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/24
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 345,1 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/436/682	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4203/436/682/0/1	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/2	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/3	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/4	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/5	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/6	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/7	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/8	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/9	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/10	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/11	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/12	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/13	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/14	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/15	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/16	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/17	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/18	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/19	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/20	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/21	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/22	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/23	0,0
			Mottaker	4203/436/682/0/24	0,0
Seksjonering	Forretning:	20.04.2006	Avgiver	4203/436/682	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/436/682/0/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Vårbegerveien 1		Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.01.2006				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	393,0	Igangset.till.:	20.01.2006				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	393,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.08.2006				
Vannforsyning:				Antall boliger:	6				
Bygningsnr:	23250705			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		159,0		159,0				
H02	3		159,0		159,0				
H03			75,0		75,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre 11 - 30 cm. 31 - 200 cm	201 - 500 cm Over 500 cm Ikke angitt	Vannkant Veikant Fiktiv / Teigdeler Punktfeste Bygningspunkt Sefrak kulturminne

se ambika.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	Hjelpelinjer	Symboler
10 cm eller mindre 11 - 30 cm. 31 - 200 cm	Vannkant Veikant	Bygningspunkt Sefrak kulturminne
201 - 500 cm Over 500 cm Ikke angitt	Fiktiv / Teigdelers Punktfele	se.ambika.com/sefrak-for-targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 345,10m²
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 478 033,86	483 444,15	28,76m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 478 060,09	483 432,36	2,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 478 062,31	483 431,53	14,03m	Tatt fra plan	10	14,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 478 075,40	483 434,63	11,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 478 081,63	483 443,81	1,84m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 478 083,15	483 442,78	10,72m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 478 088,81	483 451,88	35,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	26,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 478 080,49	483 483,23	25,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-120,00	Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 478 062,25	483 501,02	9,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 478 054,67	483 495,58	16,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 478 043,16	483 507,03	7,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 478 036,75	483 510,88	7,12m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 478 029,64	483 511,31	21,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 478 017,84	483 493,71	3,10m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 478 015,27	483 495,45	5,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 478 011,97	483 490,48	3,08m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 478 014,51	483 488,74	14,48m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 478 006,43	483 476,72	11,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 478 007,90	483 465,48	23,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 478 027,40	483 452,46	5,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 478 024,61	483 448,30	10,14m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Rådhuset

A/S Planbygg
Nedre Tyholmsvei 8

Dato: 04.09.2006

4836 ARENDAL

Vår ref:
L.nr: 30261/06
Arkivsaksnr: 06/137
Arkivkode: BS 436/682
Saksbeh: Roger Lieng
Saksbeh.tlf: 37013777
Deres ref:

FERDIGATTEST
GNR. 436, BNR. 682, NIDELVÅSEN B 8 - NYBYGG - 6-MANNSBOLIG

Tiltakshaver:
Ansvarlig søker

Tomteselskapet Nidelvåsen AS
A/S Planbygg

Igangsettingstillatelse er gitt 17.01.06.

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 28.08.06.

De(n) kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har de(n) kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl. § 93).

For Arendal kommune

Roger Lieng
overingeniør

Kopi til:
Tomteselskapet Nidelvåsen AS, Postboks 1537 Stoa, 4856 ARENDAL

04 APR 2009

FERDIGMELDING AV TILTAK
Saniterinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 436 Bnr: 682 Festnr: Seksjonsnr: ① 4

Navn: Gate: Nidelvåsen ⑦ 9 Område:

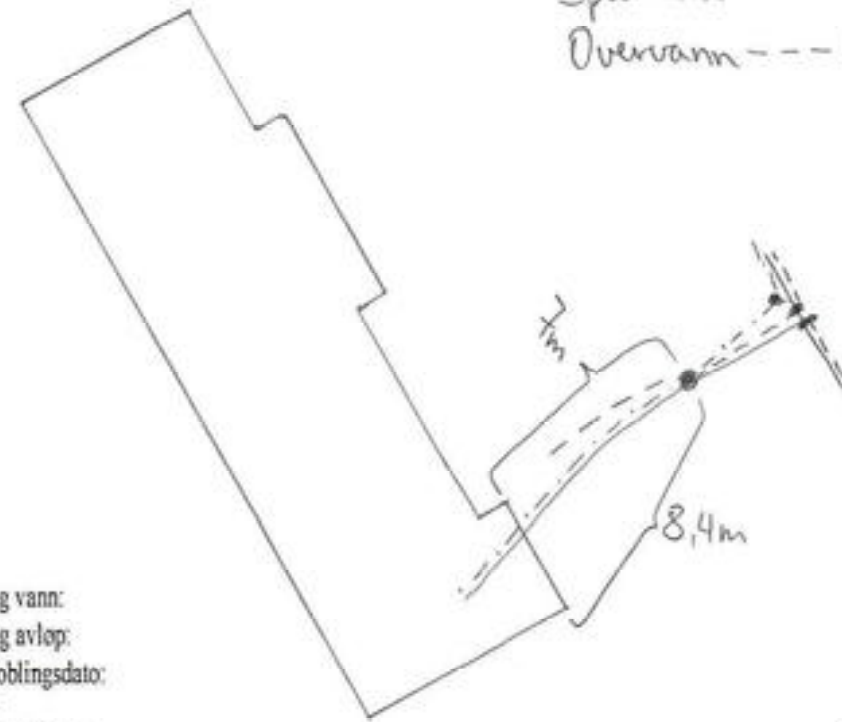
Målestokk 1:500
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



5 0 6 1 3 / 8 4 0 5 8 9 5
ATTEST/MEL 436/682/1 07/15192

Innmålingstegning, utvendig bakkekran, tilkoblingssted (påk på off. ledn.) kommer m.v. skal tegnes inn og må settes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres også for fellesledninger og offentlige ledninger.

Vann — : Ø32 PE50 PN10
Spillvann --- : Ø110 PVC SN8
Overvann --- : Ø160 PVC SN8



Dato tilkobling vann:
Dato tilkobling avløp:
Tømming/utkoblingsdato:
Tommefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift:

Amund Eide

Dato: **SANDÅS**
ANLEGG AS
Blakstadheia Industriområde, 4820 FROLAND

Nidelvåsen

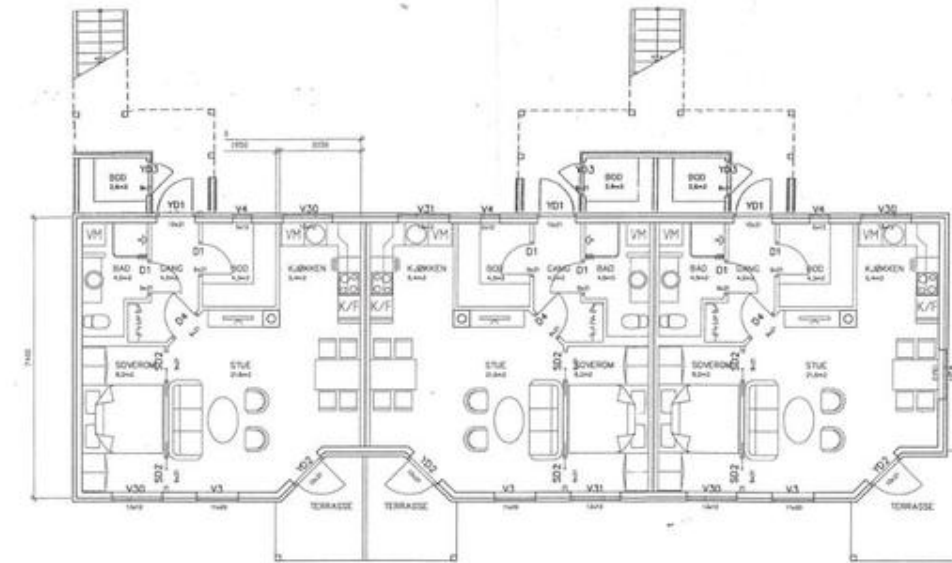
MÅL	1:100	OPPDR. NR.	FAC	TEGN. NR.	REV
DATE	12.10.04	2164	A	A5-101	
MÅL	1:500				

BRUKSAREAL:
PLAN 1. ETG. PR. LEILIGHET 50,2 m²
PLAN 2. ETG. PR. LEILIGHET 50,2 m²

NIDELVÅSEN AS
NIDELVÅSEN
BOLIGER
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS

TYPE A1 MINI
1 ETG.

myraker & olaisen as
sivilarkitekt mva npe
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS



PLAN 1 ETG.



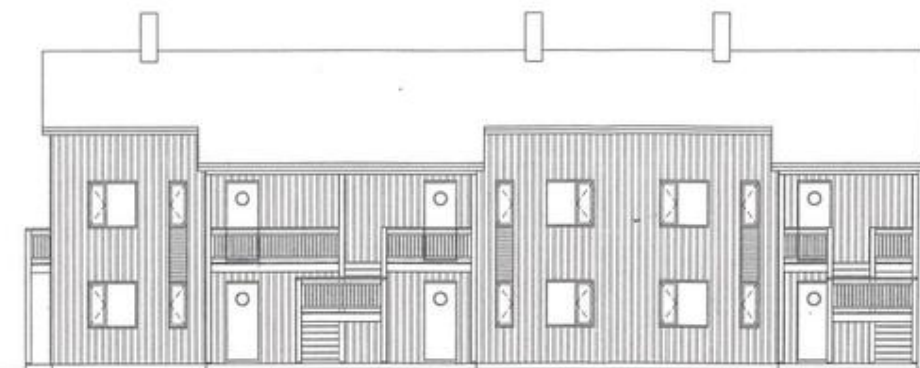
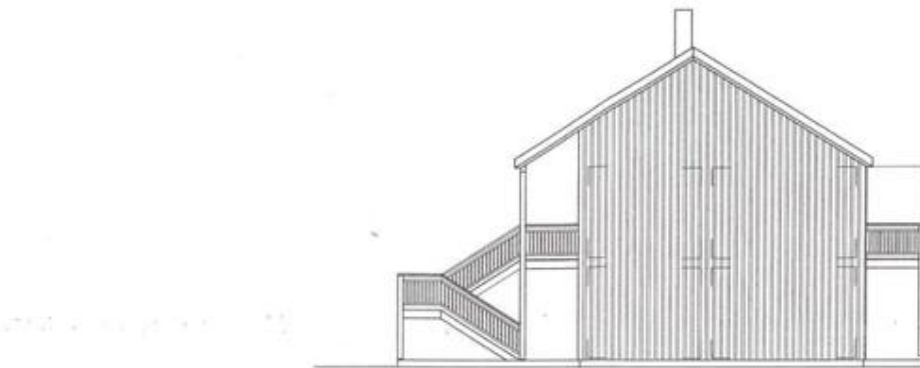
Nidelvåsen

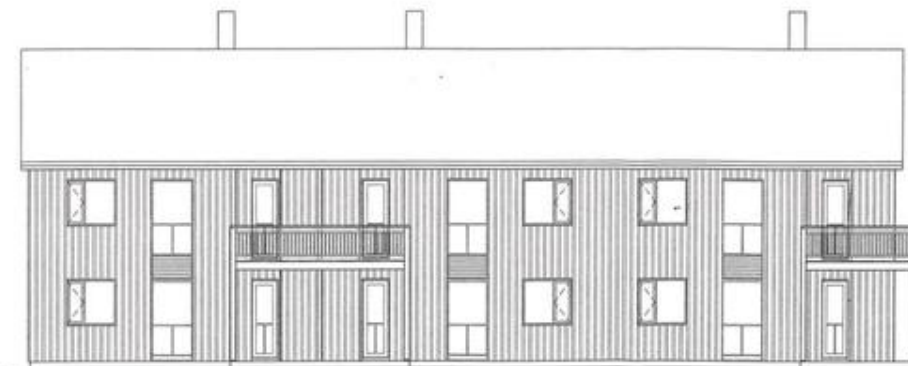
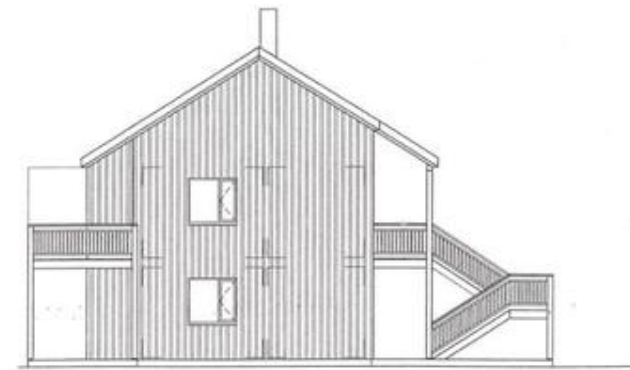
MÅL	1:100	OPPDR. NR.	FAC	TEGN. NR.	REV
DATE	12.10.04	2164	A	A1-200	
MÅL	1:500				

NIDELVÅSEN AS
NIDELVÅSEN
BOLIGER
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS

TYPE A1+MINI
FASADER

myraker & olaisen as
sivilarkitekt mva npe
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS
BYGGERIET ER EN AVDELING AV NIDELVÅSEN AS





Nidelvasen

MÅL: 1:100 OPPDR. NR.: 2164 FAG: A1-200
DATO: 12.10.04
MÅL: 1:100

REVIS DATO: KORREKTUR: SBL

NIDELVÅSEN AS
NIDELVÅSEN
BOLIGER

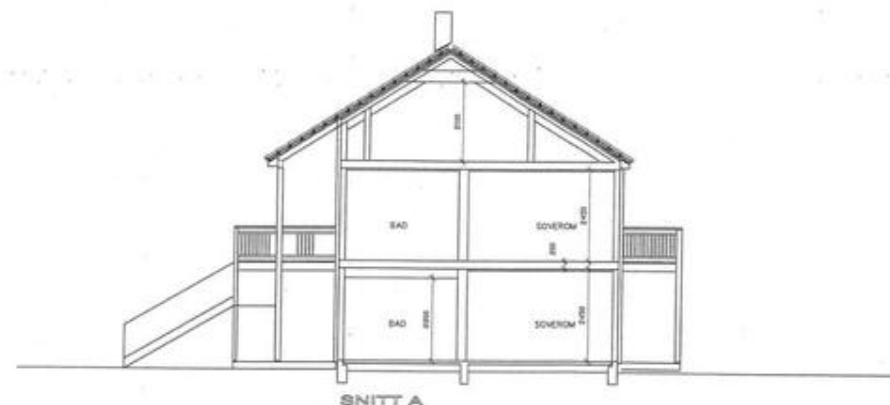
TYPE A1+MINI-
FASADER

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mval npe

MÅL: 1:100 OPPDR. NR.: 2164 FAG: A1-200
DATO: 12.10.04
MÅL: 1:100

REVIS DATO: KORREKTUR: SBL

Nidelvasen



SNITT A

NIDELVÅSEN AS
NIDELVÅSEN
BOLIGER

TYPE A
SNITT

myraker & olaisen as
sivilarkitekter mval npe

MÅL: 1:100 OPPDR. NR.: 2164 FAG: A5-300
DATO: 12.10.04
MÅL: 1:100

REVIS DATO: KORREKTUR: SBL

TINGLYST Ref. nr. 1001 Jm 125/06

Begjæringsskjemaet sendes til: ☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om resekksjonering

Arendal kommune, Postboks 10, 4801 Arendal

DAGBOKNR: 208428
25 APR. 2006
STATENS KARTVERK

P E4/14

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Arendal kommune, for videreekspering til rekurrent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert	Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	0906	ARENDAL	436	682		

2. Hjemmelshaver(e)	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
	984943067	Tomteselskapet Nidelvasen AS		



Doknr: 208428 Tinglyst: 25.04.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
	1	B	1	B	11	B	1	B	21	B	1	B	31			
	2	B	1	B	12	B	1	B	22	B	1	B	32			
	3	B	1	B	13	B	1	B	23	B	1	B	33			
	4	B	1	B	14	B	1	B	24	B	1	B	34			
	5	B	1	B	15	B	1	B	25				35			
	6	B	1	B	16	B	1	B	26				36			
	7	B	1	B	17	B	1	B	27				37			
	8	B	1	B	18	B	1	B	28				38			
	9	B	1	B	19	B	1	B	29				39			
	10	B	1	B	20	B	1	B	30				40			
SUM BRØK					SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)			24		= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst

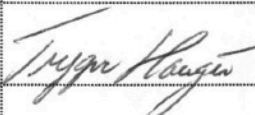
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

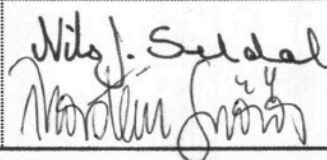
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

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 bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒ bruksenheters 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)
UNDETEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET 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 bruksenheterne, 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)	

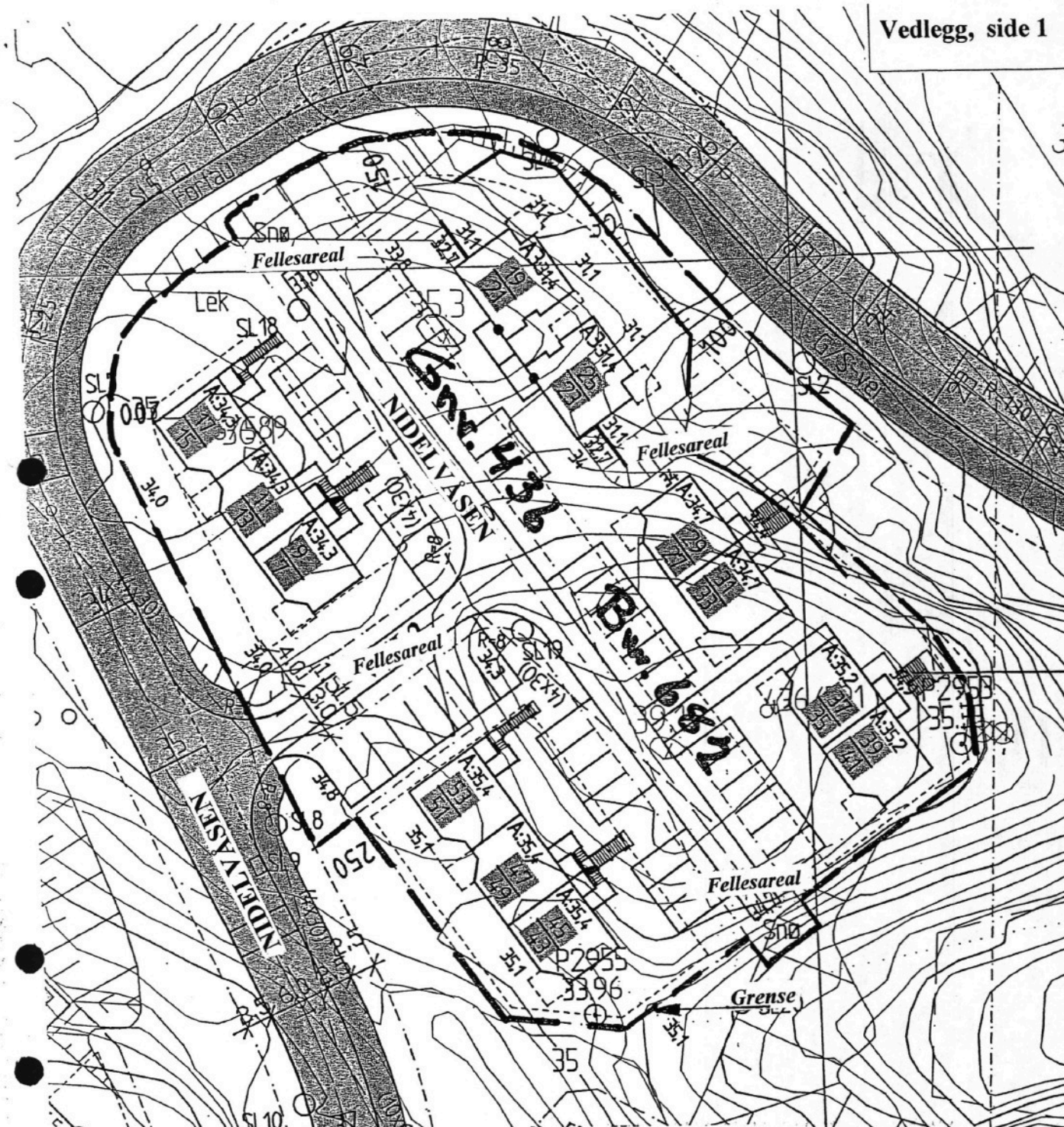
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ¹⁰⁾	Navn gjentas med blokkbokstaver.	Ektefelle/registrert partner ¹¹⁾
Arendal, 27. mars 2006		TRYGVE HAUGEN	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet 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.	
436	682			i Arendal kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
4/4-2006		ARENDALE KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten		

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 sameiebrøkenes 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 sameietets 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.	

Vedlegg, side 1



EIERSEKSJONSSAMEIET ØSTHALLET, NIDELVÅSEN

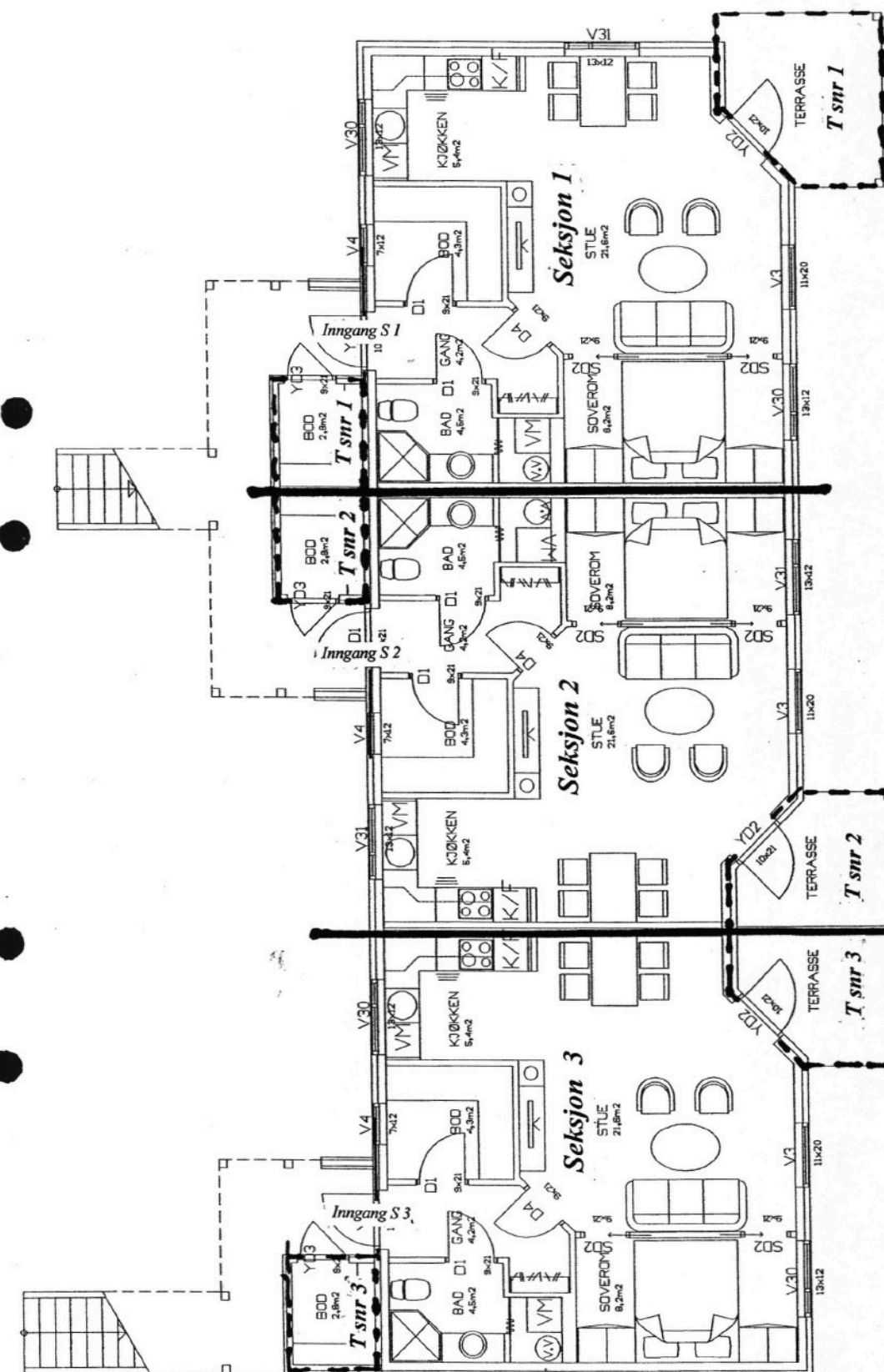
Gnr/bnr 436/682. Komm nr. 0906.

Situasjonsplan. "Midlertidig forretning"

M: nedfotografert

Dato: 15. mars 2006.

Vedlegg, side 2



EIERSEKSJONSSAMEIET ØSTHALLET, NIDELVÅSEN

Gnr/bnr 436/682. Komm nr. 0906.
Nidelvåsen nr 7, 13 og 15. Plan: 1. etg.

Seksj nr. 1, nr. 2 og nr. 3.

M: nedfotografert

Dato: 15.mars 2006.

Returneres til
ABCcenter Arendal AS

Org. nr.: 971 506 016 mvaRef. nr.: 4359

TINGLYST
DAGBOKNR: 293002
22 JUNI 2006

Skjøte¹⁾
Oppdragsnr.
3005080

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr. 906

Kommunenavn ARENDAL

Gnr. 436

Bnr. 682

Festenr.

Seksjonsnr. 1

Ideell andel 1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☐ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale

☐ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei

☐ Ja

Beskaffenhets

☒ 1 Bebygd

☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ B Bolig-eiendom

☐ F Fritids-eiendom

☐ V Forretning/kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off.vei

☐ A Annet

Type bolig:

☐ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomanns-bolig

☐ RK Rekkehus/kjede

☒ BL Blokk-leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 775.000,- ***SjuHundreSyttiFemTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked

☒ Ja

☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifteoppgjør

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 96.000

SKJØTE GJELDER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSE AV I SIN HELHET NYOPPFØRT BYGNING SOM IKKE TIDLIGERE HAR VÆRT TATT I BRUK

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 98 49 43 067

Navn Tomteselskapet Nidelvåsen AS

Ideell andel 1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) 08 04 75

Navn Kim Fredrik Harsvik

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

Ideell andel 1/1

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Det skal etableres en velforening for boligområdet, og det vil bli pliktig medlemskap i denne. Velforeningen skal ivareta feltets vedlikehold og ansvar for adkomstveier og andre fellesarealer, samt ivareta drift og vedlikehold av feltets tekniske installasjoner.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Doknr: 293002 Tinglyst: 22.06.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2006/293002/200
Attestingstidspunkt 2026-09-16 14:46

Side 2 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.
Sted, dato
Kjøper/erverters underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
KIM FREDRIK HARSVIK

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser
Sted, dato 20/6 06
Utsteders underskrift 7)
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tomteselskapet Nidelvåsen AS
Trygve Haugen Kim Harsvik
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
Dato Ektefelles/registrert partners underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.
1. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Berit Tjæverbu
Adresse
2. vitneunderskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Linda Hansen
LINDA HANSEN
Adresse
Bortfesteres underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

Side 2 av 3

100

VÅRBEGERVEREIN 1

PROAKTIV.NO

101

Reguleringsplan

Adresse: Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK
Gnr/Bnr: 436/682/0/1
Planident: 1610r5e1
Ikrafttredelsesdato: 21.10.2004
Plannavn: Nidelvåsen, endring

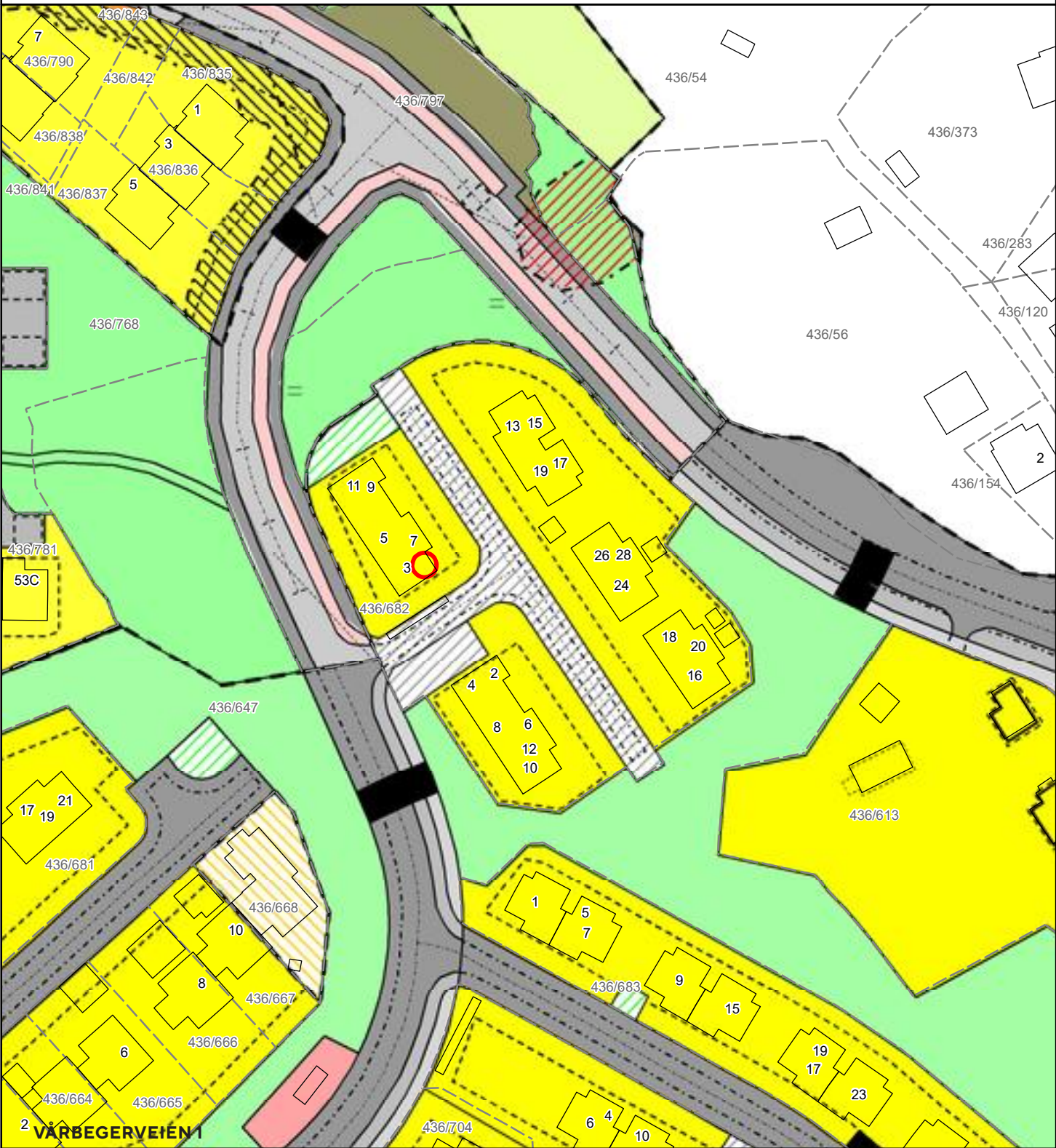


Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-09-15



Formål: Felles avkjørsel, Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- Regulert høydelinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- <all other values>
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpFareSone
- RpSikringSone
- RpStøySone
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 640 - Frisiktsone

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 5110 - Landbruksformål

Kommuneplan

Adresse: Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK

Gnr/Bnr: 436/682/0/1

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:



ARENDAL KOMMUNE

Målestokk:

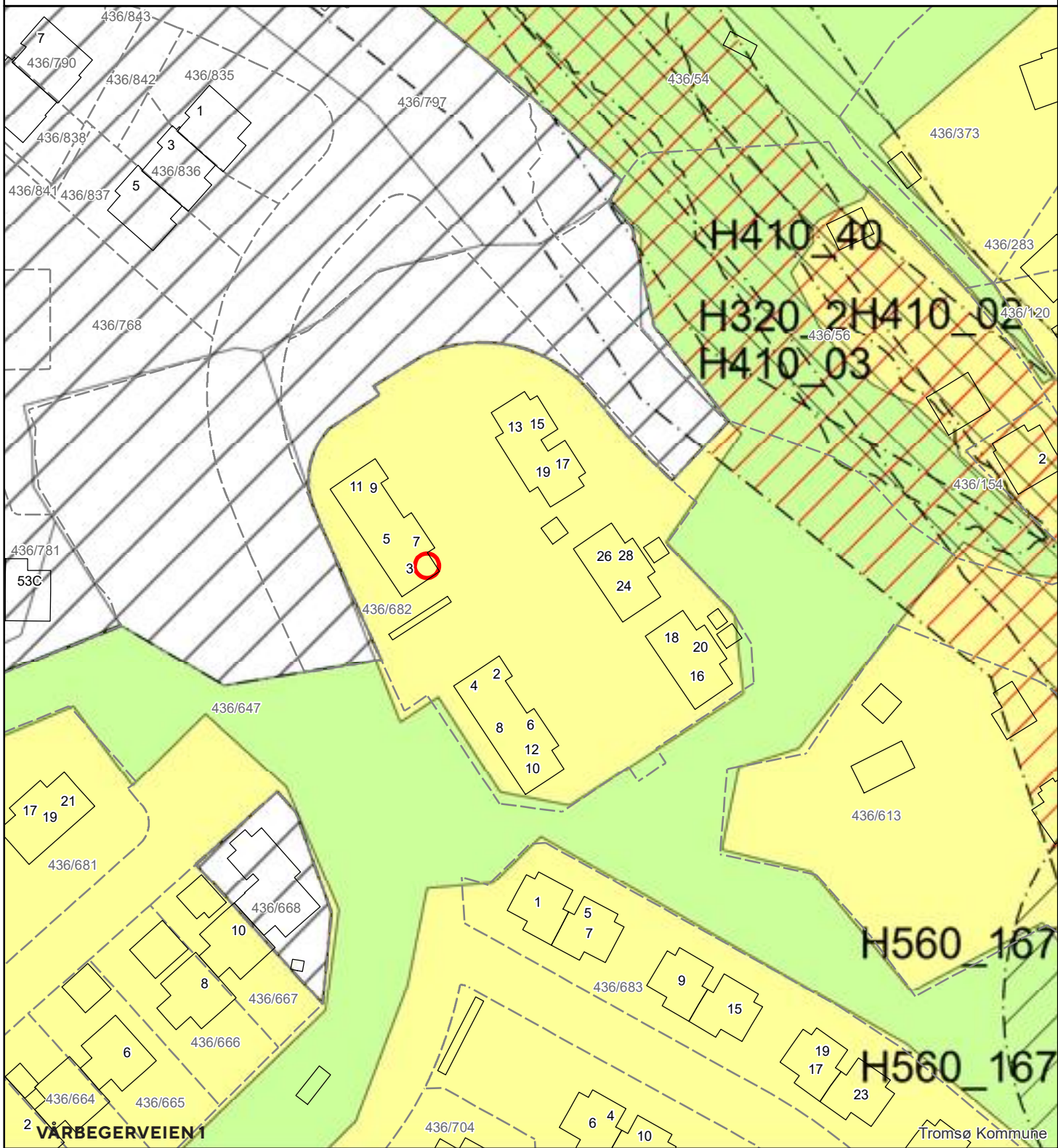
1:1,000

Dato:

2026-09-15



Hensynssone:



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

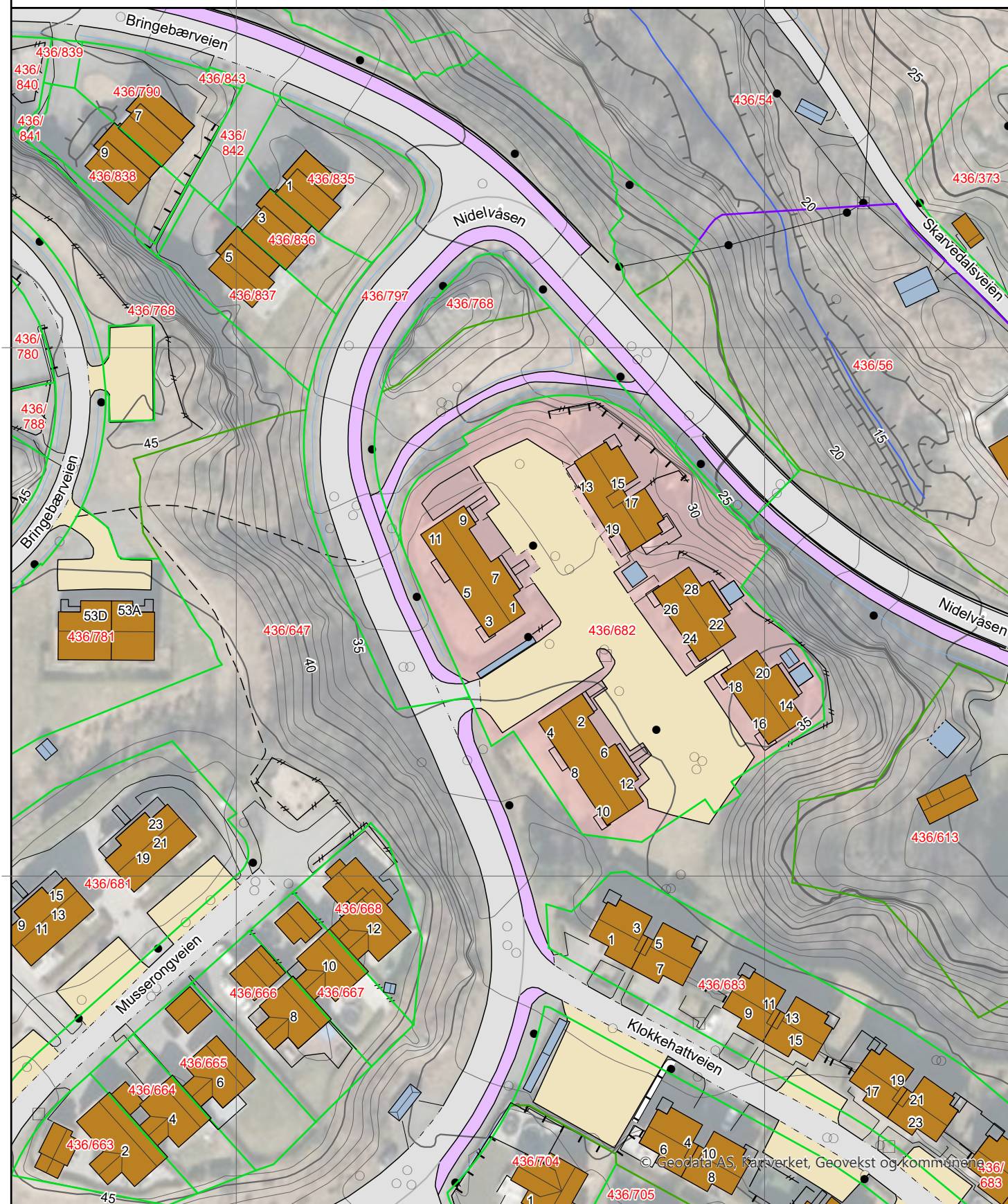
KpOmrade

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/682/0/1

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|--------------------|
| | Nøyaktig maling 3-11 cm | | Omtvistet grense |
|  | Middels nøyaktig 12-31 cm |  | Vannkant |
|  | Mindre nøyaktig 32-100 cm |  | Vegkant |
| | Lite nøyaktig 101-600 cm | | Fiktiv grenselinje |
| | Skissenøyaktighet 601-5000 cm | | Teigdelinje |
| | Uavklart grense over 5001-30000 cm | | Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026

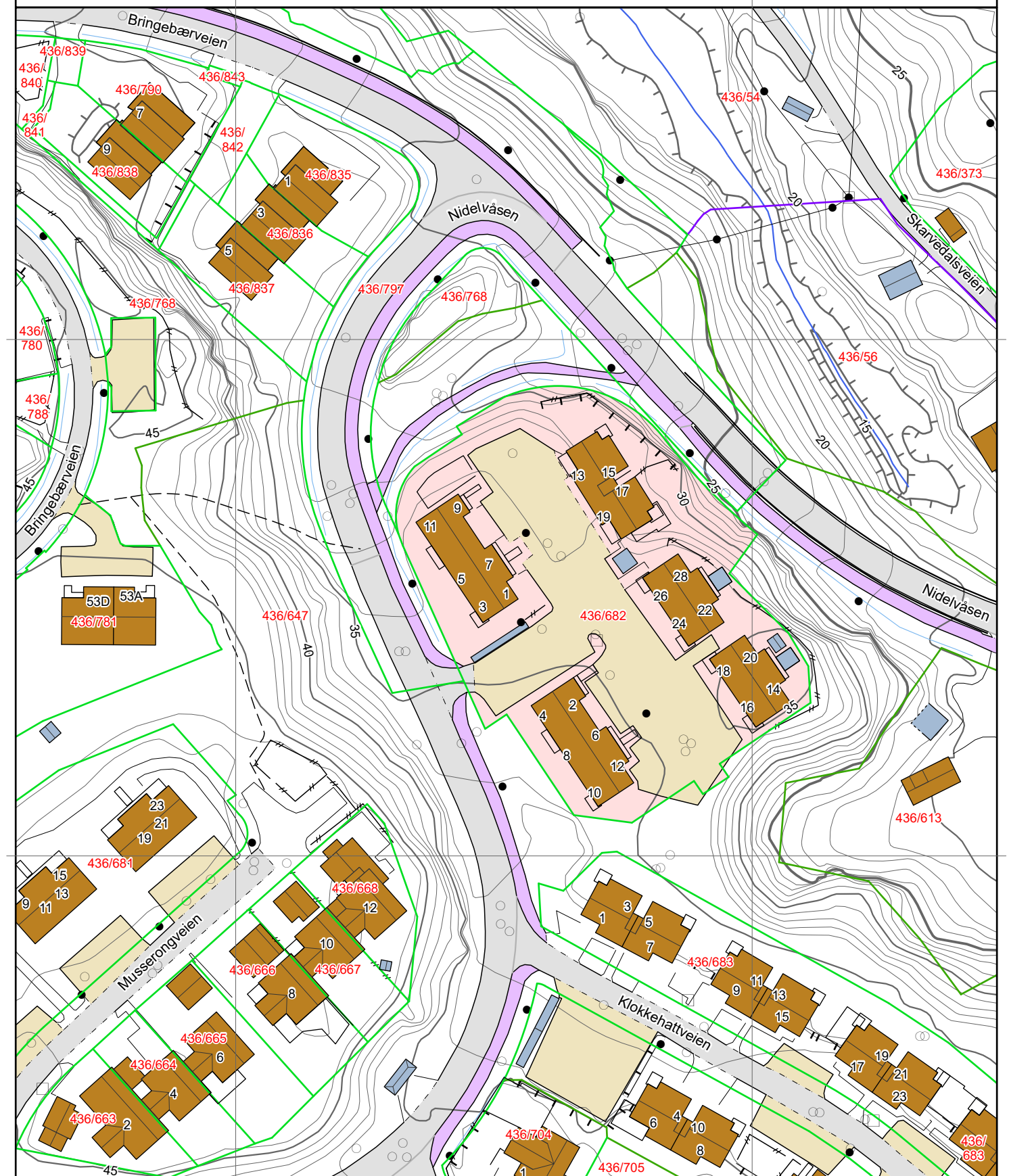


Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/436/682/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
| Middels nøyaktig 12-31 cm | Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |

Målestokk 1:1000
Dato: 15.9.2026



Tegnforklaring



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

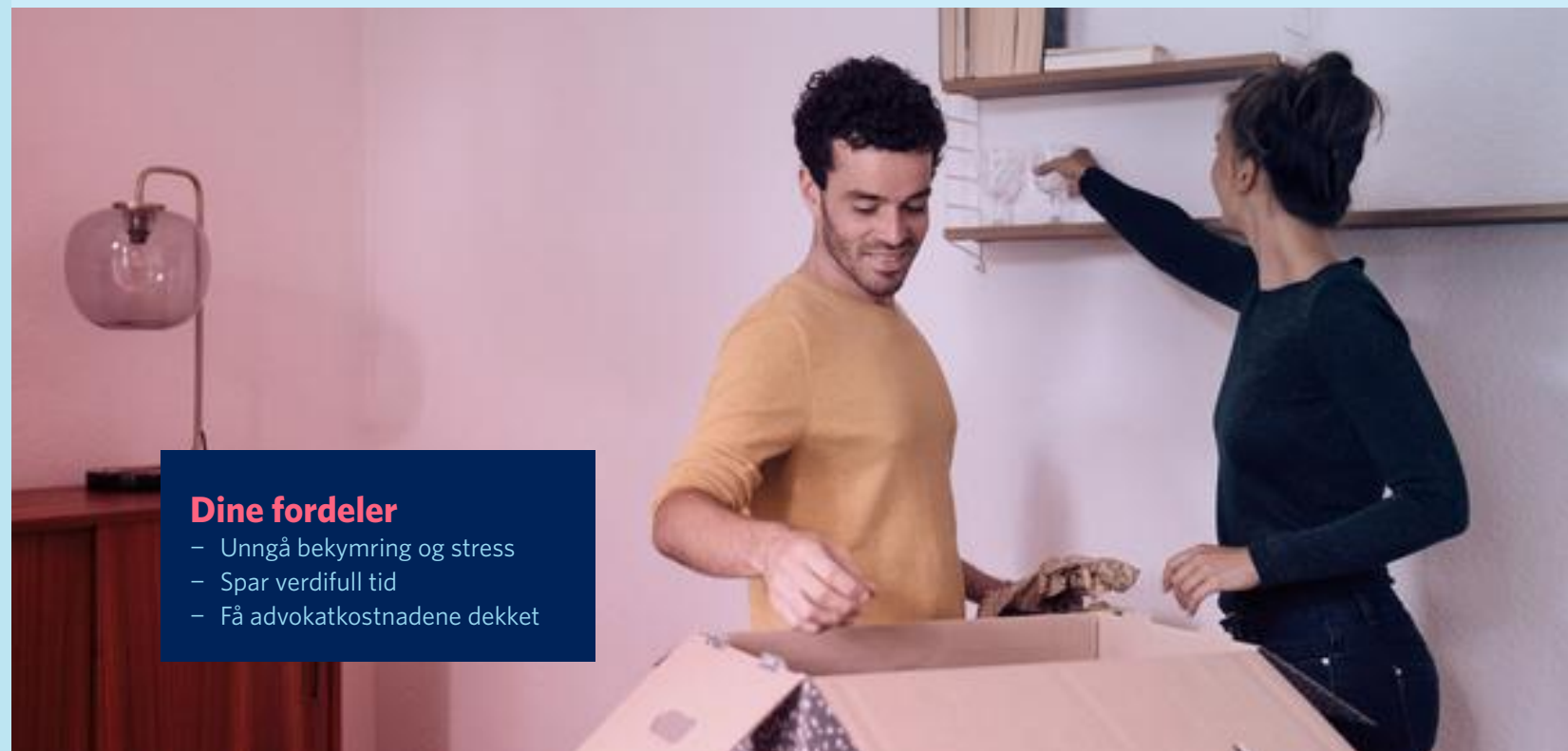
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

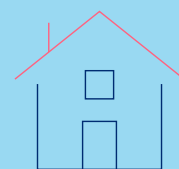
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vårbegerveien 1, 4824 BJORBEKK. Gnr. 436, bnr. 682, snr. 1 i Eierseksjonssameiet Østhallet, oppdragsnr.: 2400260092
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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

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

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. For 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

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.

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.

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.

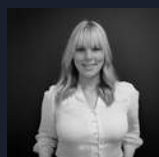


proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no



Linn Bjerkstad

Eiendomsmeglerfullmektig
418 83 808
linn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no