

# Hisøysvingen 24, 4817 HIS

**Prisantydning:** kr 990 000,-

Eiendomsmegler Norge



# 2-roms andelsleilighet med stor innglasset veranda

**Adresse**
Hisøysvingen 24,
4817 HIS

**Prisantydning**
kr 990 000,-

## Nøkkeltall

BRA-i: 41 m²
BRA-b: 20 m²
BRA Total: 61 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1971
Soverom: 1
Rom: 2

Etasje: 1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 19058.7 m²

Fellesgjeld: kr 667 558,-
Omkostninger: kr 18 102,-
Totalpris: kr 1 675 660,-
Formuesverdi: kr 403 993,-
Fellesutgifter: kr 6 483,- pr. mnd.




**Helga Sverdrup Hvass**
Eiendomsmegler MNEF

Tlf.: 40 40 80 25
helga.hvass@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Arendal
Vesterveien 1B ,
4801 Arendal
37 02 05 00



# Hisøysvingen 24, 4817 HIS

Her får du en lys andelsleilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet. Godt utnyttet planløsning: stue med utgang til innglasset veranda på 20 m2, separat kjøkken, soverom med garderobe, flislagt dusjbad renovert i 2021 og entre med oppbevaring. Tilhørende bod i kjeller samt eget vaskerom og bod med inngang fra fellesgangen.

Hisøysvingen ligger sentralt og fint til i et etablert og rolig boligområde. Borettslaget ligger på en solrik kolle med fritt utsyn med gode solforhold. Her er det kort vei til dagligvarebutikk på His, nydelige turområder og fine badeplasser. Snarvei gjennom skogen fra Lystheia og ned til Hølen/ Strømmen.

## OM EIENDOMMEN

**Eiendommens betegnelse**
Gnr. 305, bnr. 549
i Arendal kommune.Andelsnr. 53 i Skibberhei
Borettslag med orgnr. 954363546

**Innhold**
Entrè, soverom, bad, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong.
Eget vaskerom og bod med inngang fra fellesgangen, samt en bod til i kjelleren.

**Standard**
Leiligheten har belegg på gulvet i gangen og laminat på soverommet og kjøkkenet. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkplate. Slette malte vegger på soverommet og kjøkkenet.
Badet har flislagt gulv og vegger, samt vegghengt toalett, servant og dusjnisje.
Stue med teppebelagt gulv og tapet på veggene.

**Areal**
BRA - i: 41 m²
BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 41 m² Gang, soverom, bad, stue, kjøkken
BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

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

**Byggemåte og tilstandsrapport**
Utvendig: Innglasset balkong med tre terrasse.
Innvendig: Fyllingsdører. Flislagt bad. Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jens Christian Edvardsen den 09.09.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Leilighet fra 1971. Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten Våtrom er oppgradert utfra FDV dokumentasjon i 2021. Manglende avrenning inn til sluk, manglende fallforhold utenfor dusjnisje og manglende våtsoner. Generell slitasje innvendig i leiligheten og utfra alder og tilstand på overflater vurderes det påregnelig med oppgraderinger. Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Leilighet
Utvendig
Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig
Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater. Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er registrert svertesopp på overflater.

Tiltak
- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.
- Oppgraderinger utfra alder på overflater vurderes påregnelig.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.
Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak
Tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Underetasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger. Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Det er manglende våtsoner utfra krav i forskriftene. Dusjdører vil normalt forhindre vannsøl på overflater som ikke er egnet. Vær oppmerksom ved bruk slik at ikke videre skader oppstår. For å oppnå tilstandsgrad 1 vil det være nødvendig med utbyttinger av overflater som ikke er egnet som ikke vil være økonomisk forsvarlig. Ved eventuell oppgradering/ renovering anbefales riktig prosjektering av overflater.

Underetasje > Bad
Overflater Gulv,TG3
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.
Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Oppkant ved dusjnisje men terskel er høyere slik at vann vil kunne renne til sluk etterhvert. Løsningen innebærer det vil være vann stående utenfor dusjnisje ved eventuell lekkasje. Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Underetasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner
Elektrisk anlegg,TG2
Sikringsskap i gang med skrusikringer. Salg via fullmektig og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut
21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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

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

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

15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar: Eldre anlegg uten dokumentasjon.

Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Standard : Normal standard
Vedlikehold : Normalt vedlikholdt alder tatt i betraktning.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Innbo og løsøre**
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

**Hvitevarer**
Ingen hvitevarer medfølger handelen.

**Diverse**
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges av oppnevnt verge. Vergen har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet, utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Før avtale om salg inngås, skal endelig anbefalt bud forelegges vergeenheten hos Statsforvalteren for godkjenning. Budaksept vil derfor aksepteres med forbehold om Statsforvalterens samtykke.

Leiligheten selges som forevist og er vasket ned før visning.

## TOMT OG OMRÅDE

**Beliggenhet**
Leiligheten ligger sentralt til på Hisøy, ca. 6 km fra Arendal sentrum. Skibberhei Borettslag ligger på en liten kolle med fritt og fint utsyn og meget gode solforhold. Fra leiligheten er det kort vei til ferge fra Kolbjørnsvik til Arendal sentrum. Nærhet til dagligvarebutikk samt flotte turområder både langs svaberg og i skog. Kort vei til Stølsviga badestrand med friskt saltvann, eller til EB-stranda ved Nidelvas utløp.

**Tomt**
19058.7 m², eiet
Pent opparbeidede fellesareal med nydelige blomsterbed, beplantninger og plenareal. Hyggelig lekeplass og fine uteområder for felles hygge og sosialt samvær.

**Adkomst**
Fra Arendal, følg Rv 420 til Hisøy og kjør mot Hisøy kirke i rundkjøringen. Ta til venstre ved kirken opp

Kirkeveien. Følg Kirkeveien oppover til skilt til Myra. Ta her inn til venstre og deretter første vei til høyre.

**Parkering**
Felles utendørs parkering.

**Bebyggelsen**
Hovedsakelig eneboliger i nærområde bortsett fra disse to lavblokkene i Skibberheia borettslag.

**Barnehage/Skole/Fritid**
1. Hisøy skole (1-10 kl.) (1.3 km)
2. Arendal International School (Ais) (1-10 kl.) (1.5 km)
3. Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) (1.6 km)
4. Arendal videregående skole (3.7 km)

**Offentlig kommunikasjon**
Nyskogen - Linje 103 (0.2 km)
Guldsmedenga ferjekai - Linje 191 (1.4 km)
Norodden ferjekai - Linje 191 (1.9 km)
Arendal bussterminal - (3.4 km)
Arendal stasjon - Linje R50 (4.5 km)

## ENERGI

**Oppvarming**
Elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energi- og oppvarmingskarakter**
Rød - F

## ØKONOMI

**Formuesverdi primær**
Kr 403 993 pr 2023

**Formuesverdi sekundær**
Kr 1 615 970 pr 2023

**Tilbud lånefinansiering**
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 18.02.1972. Ferdigattesten gjelder boligbygget. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 05.10.2025. Ferdigattesten gjelder garasje i rekke. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
18.02.1972.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet vann og avløp. Eiendommen har vannmåler.
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

**Regulerings og arealplaner**
Eiendommen er regulert til Annen veggrunn , FRIOMRÅDER, Gang- / sykkelveg, Garasjer i boligområder, Kjørevei, Områder for boliger m/ tilhørende anlegg, tilhører reguleringsplan Hisøy Hageby - Vestre del, endring, Hisøy Hageby - Vestre del, Lystheia Hisøy, datert 14.2.1968, 1.10.1990, 18.3.1996, 13.3.1975. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

**Adgang til utleie**
Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettlagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

## BOENHETEN

**Felleskostnader pr. mnd**
Kr 6 483

**Felleskostnader inkluderer**
Fellesutgifter (lønnskostnader, revisjonshonorar, årskontingent boligbyggerlag, avskrivninger, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, kabel-tv, felles byggforsikring, vaktmestertjenester, vedlikehold, elektrisk energi, andre driftskostnader) kr. 2 728, rentekostnader andel fellesgjeld kr. 3 120 og avdrag andel fellesgjeld kr. 635.

**Andel Fellesgjeld**
Kr 667 558
Fellesgjeld pr. dato 01.09.2025

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Lånenummer: 63118133716, Nordea Bank Abp, filial i Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.09.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 127.4
Saldo per 01.09.2025: 48 362 565
Andel av saldo: 667 558
Første termin: 30.06.2021Første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.04.2057 )
Flytende rente

**Andel fellesformue**
Kr 47 991
Andel fellesformue pr. dato 01.09.2025

## BORETTSLAGET

**Borettslagsnavn**
Skibberhei BorettslagOrgnr. 954363546

**Sikringsordning fellesgjeld**
Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

**Styregodkjennelse**
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/ være medlem av ABBL ved kontraktsinngåelse.

**Vedtekter/husordensregler**
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning.

**Dyrehold**
Det er ikke tillatt med dyrehold i borrettslaget. Styret kan etter særskilt og skriftlig søknad gi dispensasjon.

**Forretningsfører**
Arendal Boligbyggelag

## KONTRAKTSGRUNNLAG

**Prisantydning**
Kr 990 000

**Fellesgjeld**
Kr 667 558

**Totalpris**
Kr 1 675 660

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**
990 000,00 (Prisantydning)
667 558,00 (Andel av fellesgjeld)

---

1 657 558,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 102,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

1 666 860,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 675 660,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Overtakelse**
Etter avtale.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

**Boligkjøperforsikring**
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Lovanvendelse**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**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. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. 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 således 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. 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. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

**Hvitvaskingsreglene**
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som

følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

**Meglers vederlag**
Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.000,-, oppgjørshonorar kr 11.000,- og grunnpakke markedsføring kr 16.000,-.
I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.
Totalt kr 92 000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Forsikring**
If Skadeforsikring
Polisenummer: SP002033528

**Selger**
Vivian Jensen

**Oppdragsanvarlig**
Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

Tor Jan Endresen
Eiendomsmegler
torjan.endresen@sormegleren.no
Tlf: 404 08 021

**Ansvarlig megler**
Helga Sverdrup Hvass
Eiendomsmegler MNEF
helga.hvass@sormegleren.no
Tlf: 404 08 025

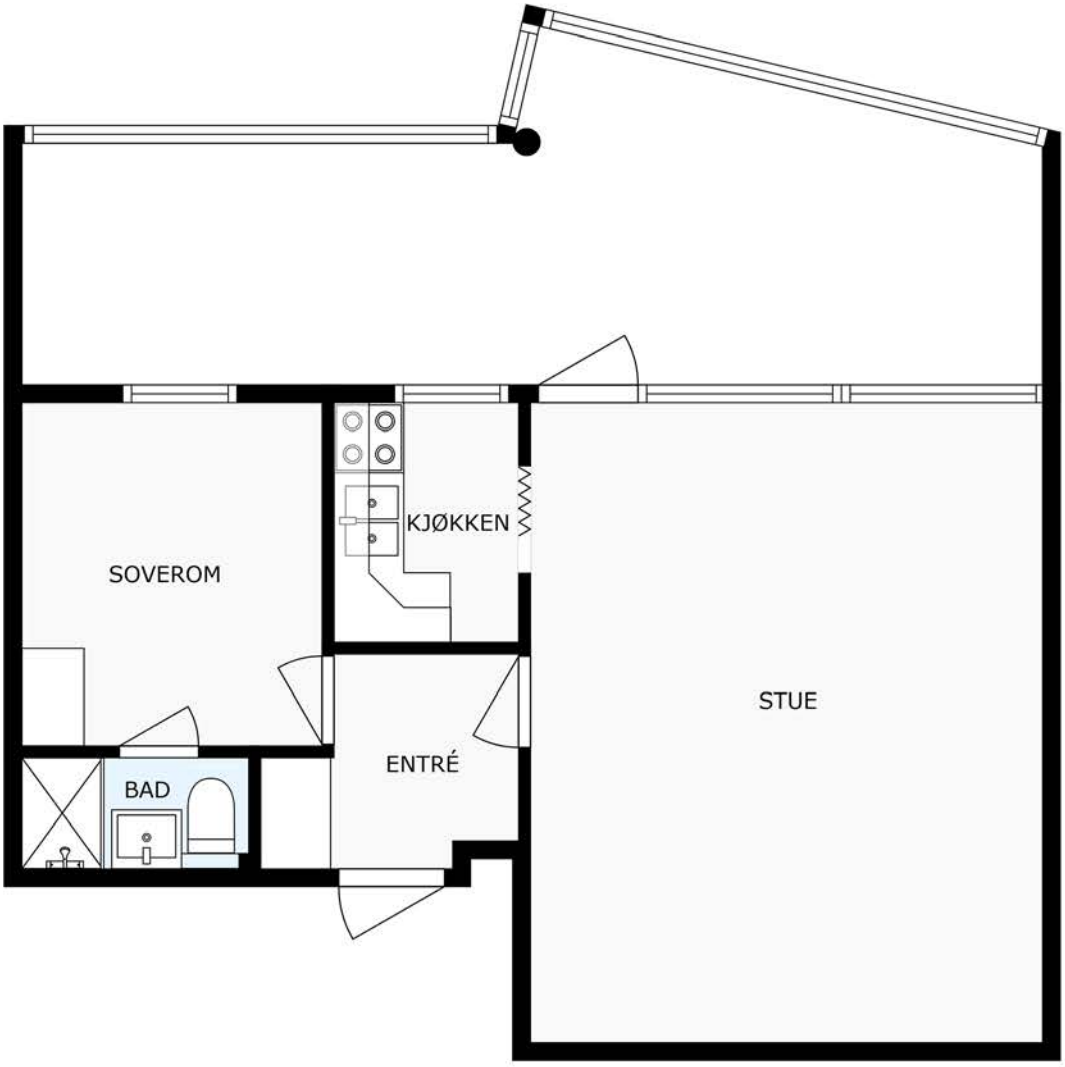
Sørmegleren AS, avd. Arendal, Vesterveien 1B
4801 Arendal
Tlf: 370 20 500
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Eiendomsmegler Norge er under etablering ved fusjon mellom Sørmegleren AS og Eiendomsmegler Vest AS. Frem til den juridiske fusjonen 1. november 2025 er Sørmegleren AS oppdragstaker og ansvarlig meglerforetak for dette oppdraget.
Ved fusjonen overføres alle løpende avtaler og oppdrag til Eiendomsmegler Norge AS, org. Nr: 940 434 254 uten endringer i vilkår.

**Oppdragsnummer**
31250339

**Salgsoppgavedato**
20.10.2025

# Plantegning




SØNNAVIND MEDIA

Eiendomsmegler Norge

Plantegningen(e) er en illustrasjon av boenheten
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme



Lys andelsleilighet med en attraktiv og sentral beliggenhet





Innglasset veranda med utgang fra stua



Verandaen er på 20 m2













Soverom med garderobe



Soverommet har direkte adgang til badet





Flislagt bad renovert i 2021



Entre





Bod som tilhører leiligheten


24





Hyggelig fellesareal



# Nabolagsprofil

Hisøysvingen 24 - Nabolaget Lystheia - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Nyskogen<br>Linje 103 | 3 min<br>0.2 km |
| Guldsmedenga ferjekai<br>Linje 191 | 16 min<br>1.4 km |
| Norodden ferjekai<br>Linje 191 | 22 min<br>1.9 km |
| Arendal bussterminal<br>Totalt 24 ulike linjer | 8 min<br>3.4 km |
| Arendal stasjon<br>Linje R50 | 12 min<br>4.5 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Hisøy skole (1-10 kl.)<br>462 elever, 28 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Arendal International School (Ais) (1-10 kl.)<br>219 elever, 10 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.)<br>144 elever, 9 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Arendal videregående skole<br>880 elever, 30 klasser | 10 min<br>3.7 km |
| Arendal vgs - Mølleheia | 11 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Hisøy skole - Arendal Kommune | 16 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

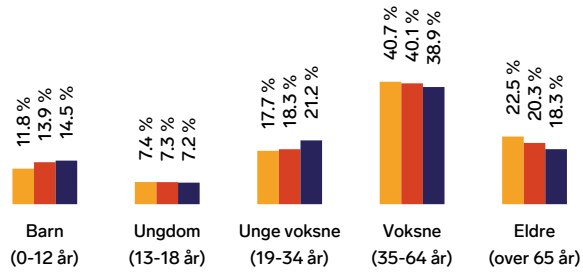
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lystheia | 1 873 | 889 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Portveien His barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Strømmen barnehage (0-5 år)<br>58 barn | 19 min<br>1.5 km |
| Stemmehagen barnehage (1-5 år)<br>71 barn | 22 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Joker Hisøy<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 10 min<br>0.7 km |
| Rema 1000 His<br>PostNord | 15 min<br>1.4 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

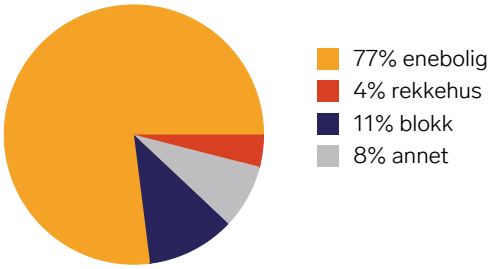
### Støynivået
Lite støynivå 85/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Skovlyst aktivitetsområde<br>Ballspill | 4 min<br>0.4 km |
| Nyskogen balløkk og asfaltflate<br>Ballspill | 7 min<br>0.5 km |
| Medvind Trening | 8 min |
| Arendal Sport og Fitnessenter | 10 min |

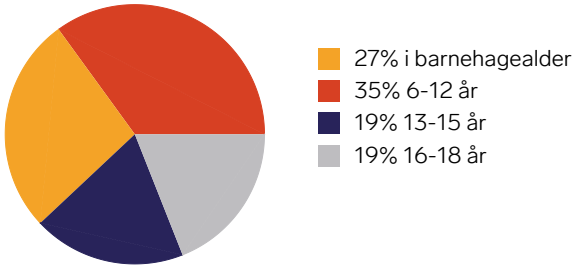
## Boligmasse



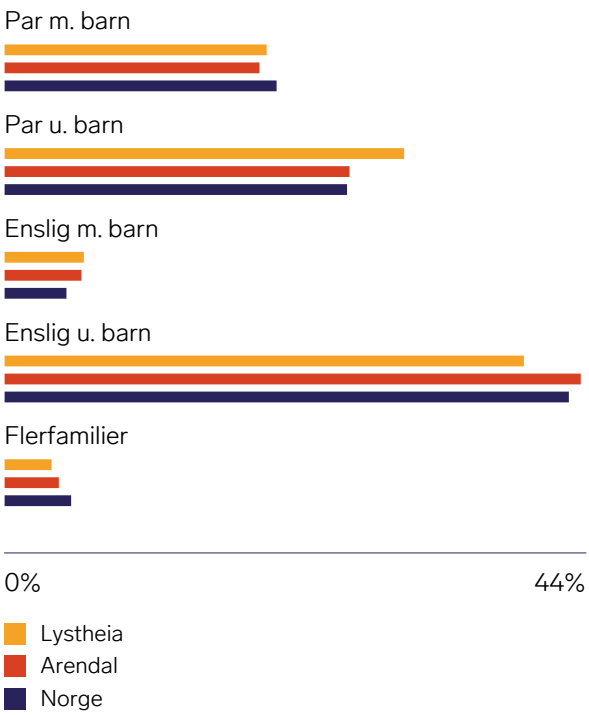

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Maxis Senter | 23 min |
| Vitusapotek Maxis | 23 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



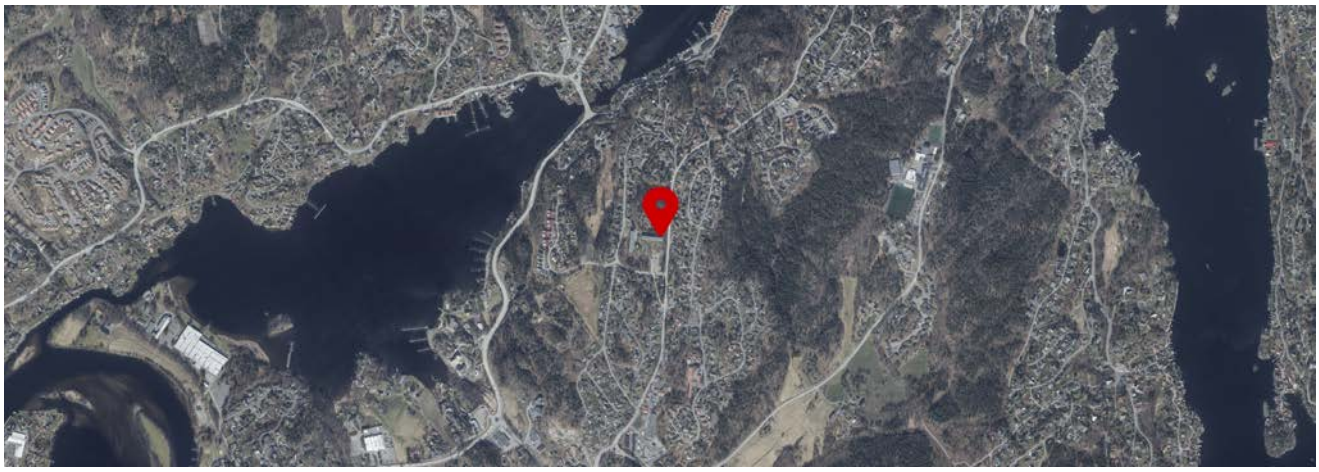

## Familiesammensetning

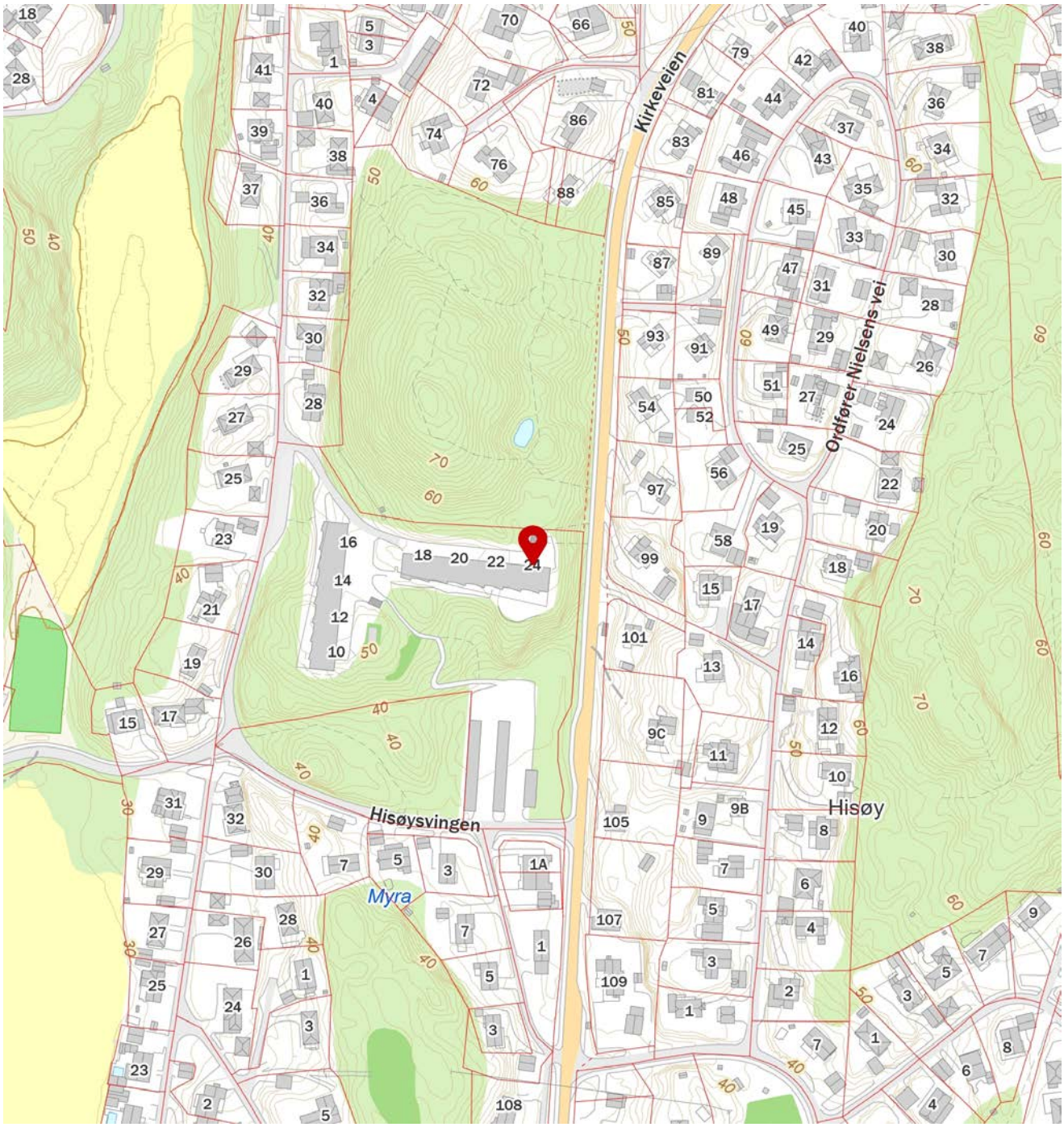



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 45% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Leilighet
Hisøysvingen 24, 4817 HIS
ARENDAL kommune
gnr. 305, bnr. 549
Andelsnummer 53

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 41 m²**



**Befaringsdato:** 09.09.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1926 **Referansenummer:** GG1028

**Autorisert foretak:** His Bygg AS

**Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# His Bygg AS

Org.nr 991059059

**Rapportansvarlig**

Jens Christian Edvardsen
Uavhengig Takstingeniør
jens@hisbygg.no
901 96 262

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1971.
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten
Våtrom er oppgradert utfra FDV dokumentasjon i 2021.
Manglende avrenning inn til sluk, manglende fallforhold utenfor dusjnisje og manglende våtsoner.
Generell slitasje innvendig i leiligheten og utfra alder og tilstand på overflater vurderes det påregnelig med oppgraderinger.

Sammendrag er ikke utfyllende for rapportens innhold og må leses i sin helhet.

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

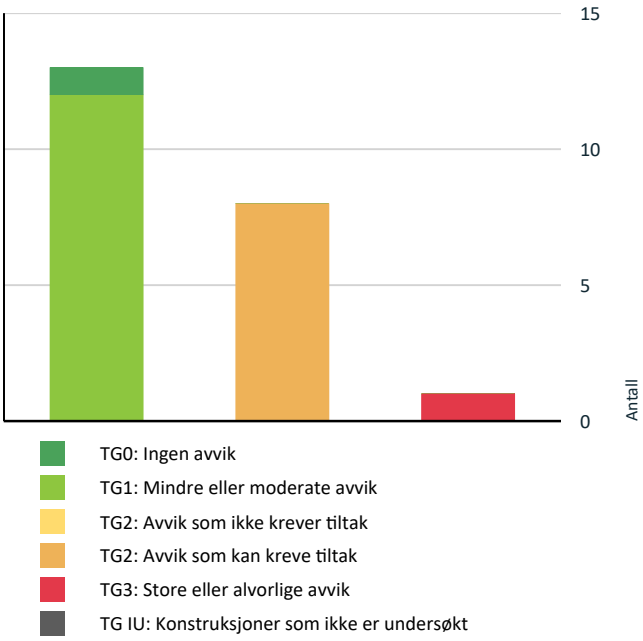
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

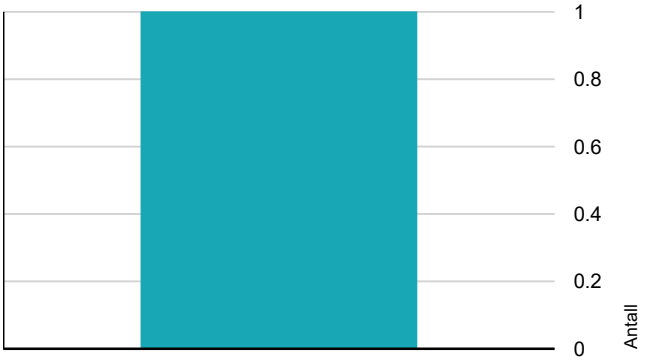
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort vurderinger av lyd/brannskille imellom leilighetene, videre undersøkelser innebærer inngrep i konstruksjoner som ikke er en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten er ikke vurdert

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessig vurdering.

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke vurdert. Kjøper henvises til styre for informasjon om fellesarealer. Med fellesarealer menes konstruksjoner, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet bærer ansvaret for.

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

His bygg AS er firmaet som har utarbeidet rapporten og ved eventuelle reklamasjoner er det His bygg AS med org.nr 991059059 som er ansvarlig for rapporten og riktig adressat.

Eventuelt bod er ikke fremvist av eier hvis det ikke fremkommer av arealene

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder. Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1971

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Normal standard

**Vedlikehold**
Normalt vedlikholdt alder tatt i betraktning.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Det ble foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukke mekanismer, vurderes å være i normal stand. Vinduer består av åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det er ikke utført inngrep i konstruksjoner rundt vinduer og ukjent tetting med hensyn til isolering/vindtetting/taping





### TG 1 Dører

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



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med tre terrasse
Det er utført enkel visuell undersøkelse med tilfeldig stikktagninger uten å registrert større avvik utover påregnelig slitasje



### TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget. Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.
Visuell befaring er begrenset pga. bebodd og møblert der gjennomgang er utfra tilgjengelige overflater og eiers opplysninger om eventuelle overflateavvik i egenerklæring.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er registrert svertesopp på overflater.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

Oppgraderinger utfra alder på overflater vurderes påregnelig.







## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

**Vurdering av avvik:**

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





## TG 2 Radon

Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører, enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Enkelte dører må justeres.

# Tilstandsrapport



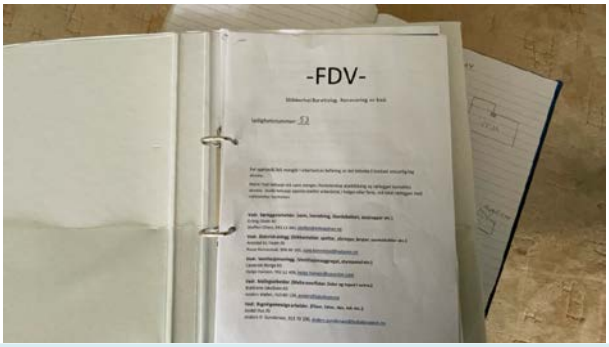
## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Bad, dokumentasjon på utførelse er fremlagt.






### UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger.
Visuell befaring av tilgjengelige flater som ikke er tildekket viser ikke større avvik på befaringsdagen.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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



### UNDERETASJE > BAD

**TG 3 Overflater Gulv**

Flislagt gulv.
Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

**Konsekvens/tiltak**
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppkant ved dusjnisje men terskel er høyere slik at vann vil kunne renne til sluk etterhvert. Løsningen innebærer det vil være vann stående utenfor dusjnisje ved eventuell lekkasje.
Estimatet er for punktet overflater gulv, ved utbedring av fallforhold vil normalt badet i sin helhet renoveres med et estimat mellom 100 000-300 000

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.





UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

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



UNDERETASJE > BAD

**TG 2 Sanitærutstyr og innredning**

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

# Tilstandsrapport

Hulltagning er ikke utført, våtrom med dokumentasjon på utførelse.

Nyere enn 5 år og FDV dokumentasjon er fremlagt med dato 2021
Kompaktvegg 50 mm som videre er utforet med plater for liming av fliser. Ikke mulig å hullborre eller nødvendig for å se eventuelle skader
For våtrom er det unntak for hullborring § 2-2 våtrom

"Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting."




## KJØKKEN

### UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: ingen
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.





### UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast som er synlig.
Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet.
Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonanlegg. Fungerende på befaringsdagen.




## TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank.
Besiktelsen viser ikke større avvik på befaringsdagen.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gang med skrusikringer.
Salg via fullmektig og spørsmål til eier er derfor ikke fylt ut

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1971**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Ukjent**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

# Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Eldre anlegg uten dokumentasjon.**

**Generell kommentar**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget, deler av oppgradering som er utført på bad er dokumentert i FDV dokumentasjon.
Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere ihenhold til forskriftskrav med minst byggeforeskrift 1985
Anbefales brannslukningsapparat i hver etasje.
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

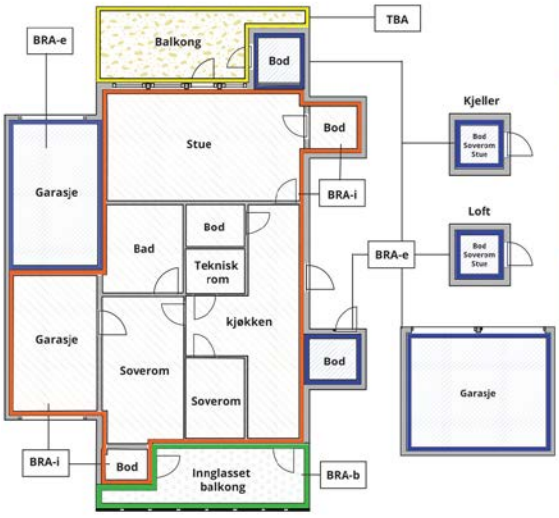
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 41 | | 20 | 61 | |
| **SUM** | **41** | | **20** | | |
| **SUM BRA** | **61** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang, soverom, bad, stue, kjøkken | | |

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 41 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.9.2025 | Jens Christian Edvardsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 305 | 549 | | 0 | 19058.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Hisøysvingen 24

**Hjemmelshaver**
Skibberhei Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /SKIBBERHEI BORETTSLAG | 954363546 | | | Jensen Vivian |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
53

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 167 250 | 2001 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Salg via fullmektig og egenerklæring er derfor ikke fylt ut. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GG1028

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

**Hisøysvingen 24, 4817 HIS**

**19 Sep 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Hisøysvingen 24 | Hisøysvingen 24 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

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

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

Mai 1997

**Har eieren 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.**

Mai 1997 til juni 2025

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Johnsen, Gry Hege

## 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.

## Egenerklæring

**A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Har ikke kjennskap til boligen da jeg er verge for selger

## 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 95277522**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Johnsen, Gry Hege** | **2025-09-19** |

Identification

bankID Johnsen, Gry Hege

Signicat

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

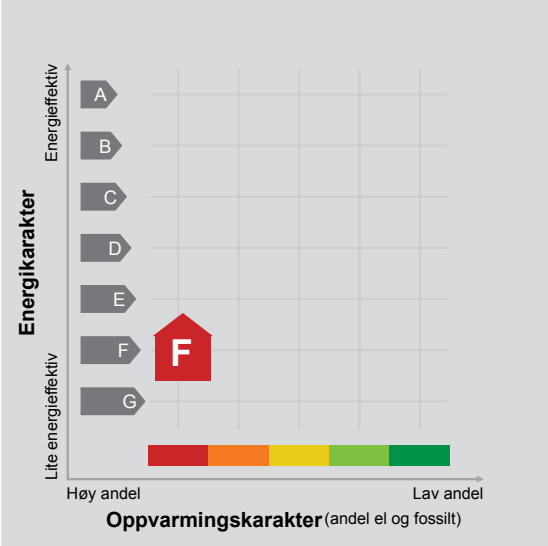
Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Johnsen, Gry Hege | 19/09-2025 12:53:02 | BANKID |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hisøysvingen 24 |
| Postnummer | 4817 |
| Sted | HIS |
| Kommunenavn | Arendal |
| Gårdsnummer | 305 |
| Bruksnummer | 549 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 167026400 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-171378 |
| Dato | 22.09.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
**- Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1971 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 41 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

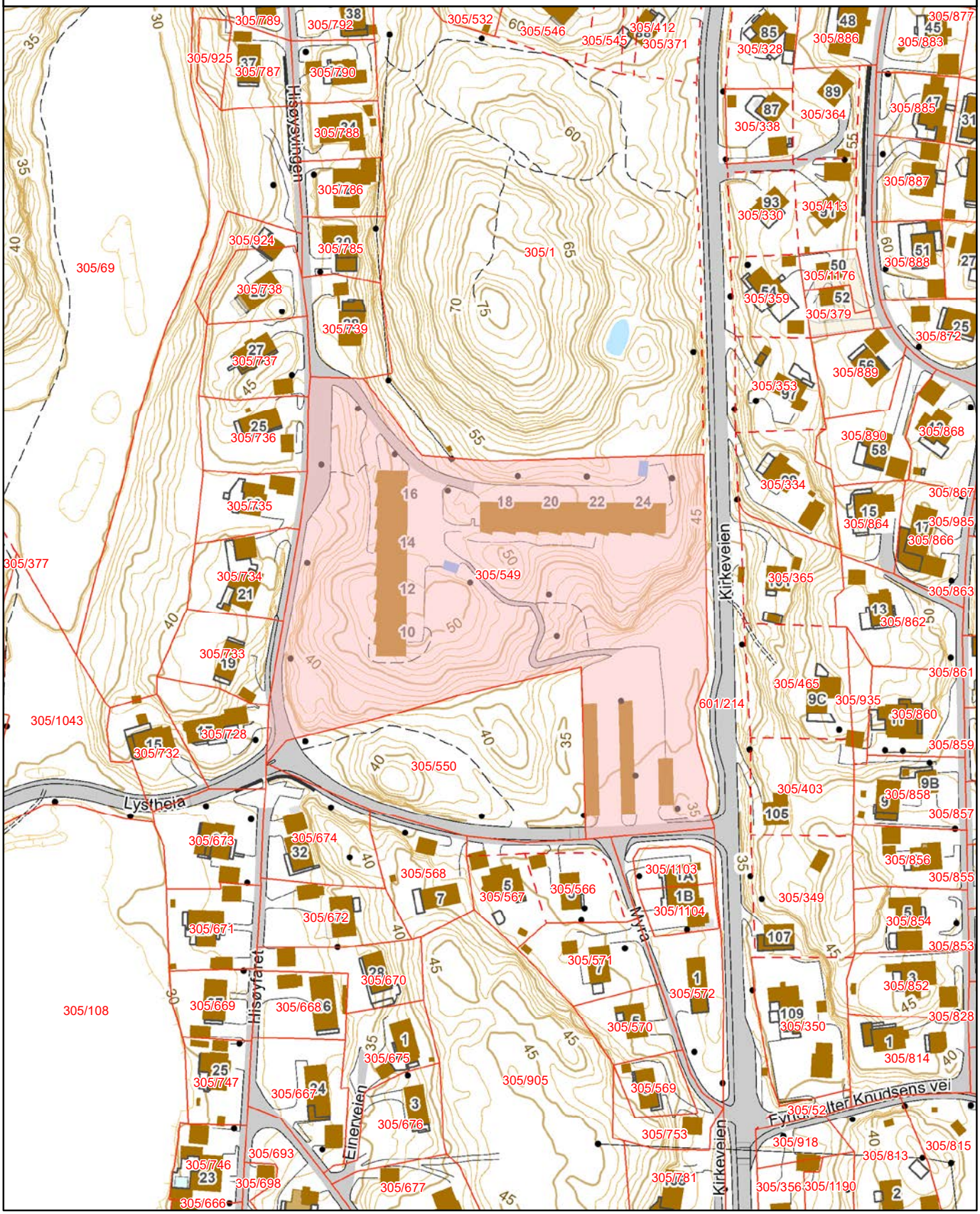
# Grunnkart

Adresse: Hisøysvingen 24, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/549/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,000
Areal: 19059 m□
Dato: 2025-09-01

N



# Tegnforklaring - Grunnkart

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

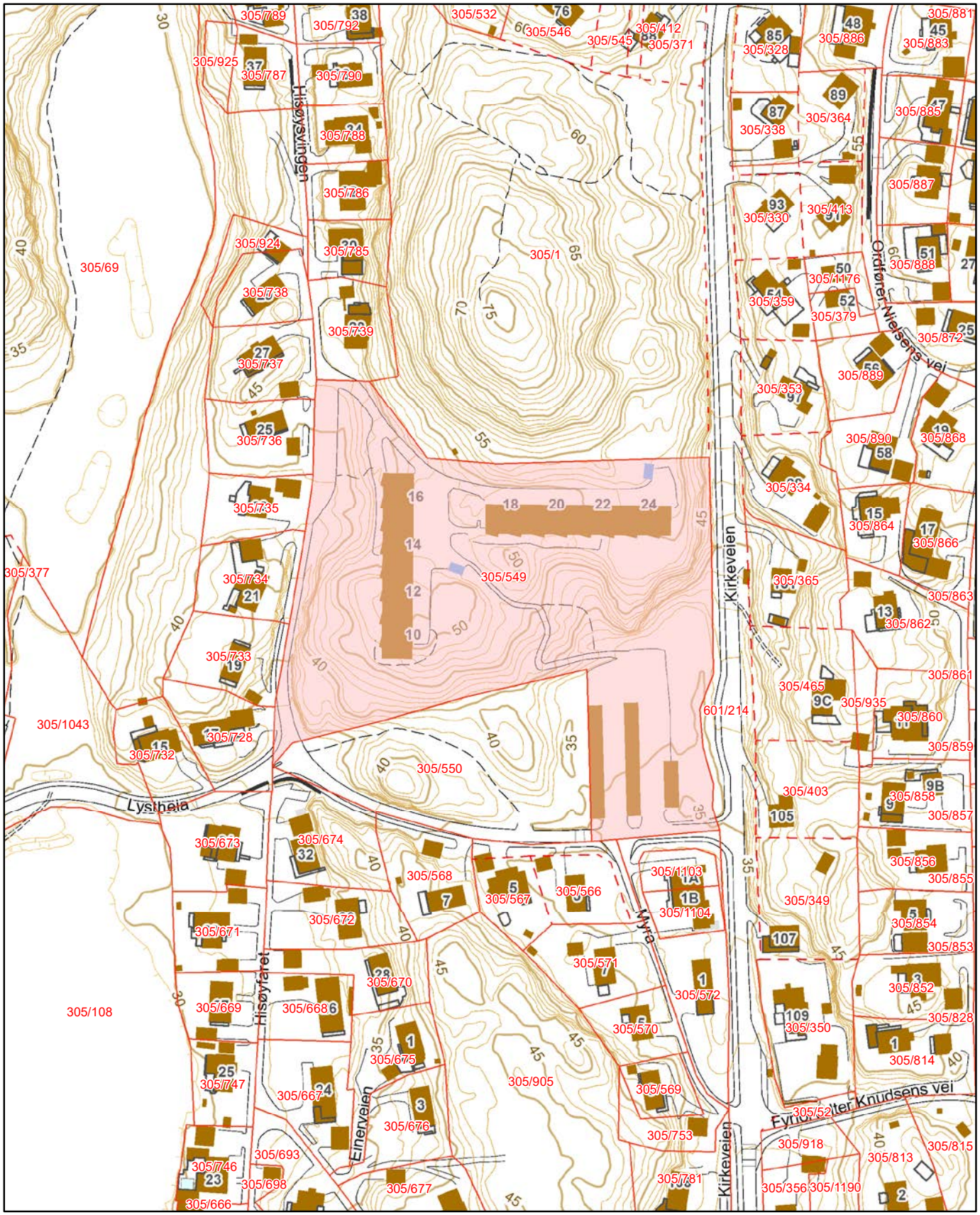
# Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hisøysvingen 24, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/549/0/0

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 19059 m□
Dato: 2025-09-01

N



# Matrikkelkart

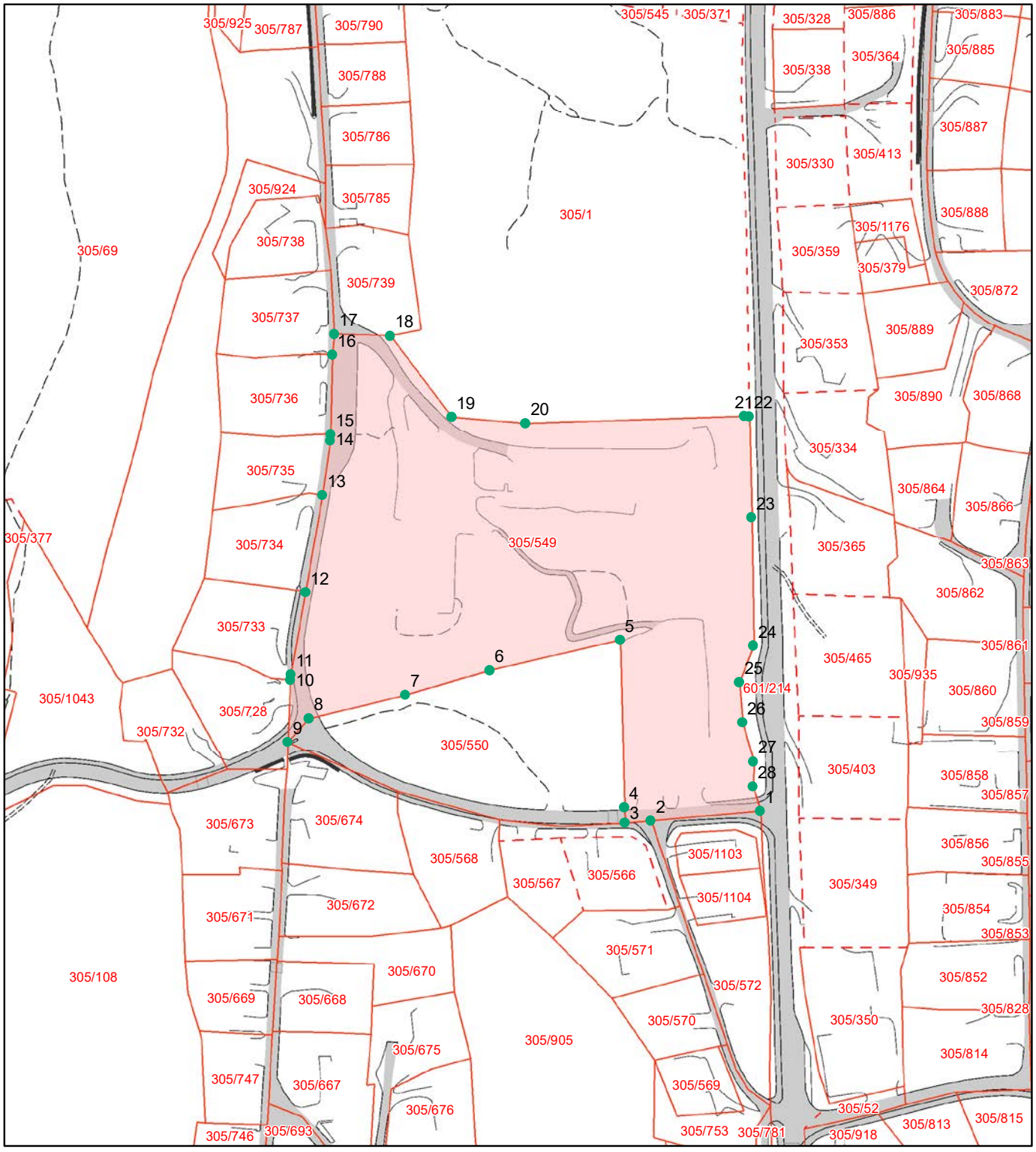
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Hisøysvingen 24, 4817 HIS
Gnr/Bnr: 305/549/0/0

Målestokk: 1:2,000
Beregnet areal: 19059 m□
Dato: 2025-09-01

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.9.2025

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 19058.7 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

side: 1

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 1.9.2025

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6477782.44776 | 485439.68655 | Ikke spesifisert | 40.77 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6477778.87608 | 485399.139758 | Ikke spesifisert | 9.73 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6477778.09893 | 485389.456289 | Ikke spesifisert | 5.68 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6477783.76743 | 485389.289361 | Ikke spesifisert | 61.92 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6477845.57457 | 485387.732613 | Ikke spesifisert | 49.56 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6477834.49815 | 485339.498272 | Ikke spesifisert | 32.53 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6477825.3126 | 485308.34539 | Ikke spesifisert | 36.83 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6477816.71796 | 485272.598847 | Ikke spesifisert | 11.82 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6477807.80596 | 485264.866933 | Ikke spesifisert | 23.04 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 10 | 6477830.78585 | 485265.935982 | Ikke spesifisert | 2.04 | Ukjent | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 11 | 6477832.81946 | 485266.034492 | Ikke spesifisert | 30.93 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 12 | 6477863.20811 | 485271.481843 | Ikke spesifisert | 36.52 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 13 | 6477899.12933 | 485277.706633 | Ikke spesifisert | 20.44 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 14 | 6477919.32184 | 485280.669227 | Ikke spesifisert | 2.4 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 15 | 6477921.70973 | 485280.806168 | Ikke spesifisert | 29.42 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 16 | 6477951.08074 | 485281.382913 | Ikke spesifisert | 7.75 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 17 | 6477958.7891 | 485282.055678 | Ikke spesifisert | 20.71 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 18 | 6477958.09374 | 485302.716694 | Ikke spesifisert | 37.81 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 19 | 6477928.00025 | 485325.519824 | Ikke spesifisert | 27.44 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 20 | 6477925.73418 | 485352.816909 | Ikke spesifisert | 80.99 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 21 | 6477928.40197 | 485433.62976 | Ikke spesifisert | 1.89 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 22 | 6477928.25938 | 485435.506945 | Ikke spesifisert | 37.42 | Annen detalj | | Terrengmålt | 14 | 0 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 6477890.90781 | 485436.36673 | Ikke spesifisert | 47.42 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 24 | 6477843.56938 | 485437.078578 | Ikke spesifisert | 14.57 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 25 | 6477829.98271 | 485431.880376 | Ikke spesifisert | 14.92 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 26 | 6477815.12853 | 485433.010414 | Ikke spesifisert | 14.94 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 27 | 6477800.77755 | 485437.072425 | Ikke spesifisert | 9.31 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 28 | 6477791.48499 | 485436.842258 | Ikke spesifisert | 9.49 | Bolt | Terrengmålt | 14 | 0 |

**Arendal kommune**

# LYSTHEIA
# Reguleringsbestemmelser

Plankartets dato: 18.09.1995  Siste revisjon: 28.12.96

Behandlet i Det faste utvalg for plansaker: 17.1.96 sak 6/96
Egengodkjent i Arendal bystyre: 18.3.96 sak 50/96

Mindre endring, administrativt vedtak 05.12.2022, sak 22/16665
Kort beskrivelse: Bestemmelse 6.6 som forbyr parabolantenner og andre innretninger på boligene er tatt ut.

## 1.0 Innledning

1.1
Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2
Erstatter plan, egengodkjent i tidligere Hisøy kommunestyre 1.10.1990.

## 2.0 Byggeområder

2.1
Innenfor område B0 gjelder plan- og bygningslovens generelle bestemmelser om avstand til nabogrense, etasjetall osv. Området kan ikke nyttes til andre formål enn boligbebyggelse (frittliggende eneboliger).

2.2
I område B1 kan settes opp frittliggende eneboliger, eneboliger i rekke eller kjedede eneboliger. Maks 10 enheter. Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft. Det må etableres minst 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanen påse at bygningene har et enhetlig preg. Boligene må få en oppdeling, fasadeutforming og materialforbruk som ikke skiller byggene ut fra småhusbebyggelsen.

Hver enhet har tilfredsstillende og tilstrekkelig stor plass for uteopphold.

Bygningene må ha saltak med takvinkel på mellom 35 og 45 grader.

Bebyggelsesplanen skal vise sandlekeplass på minst 50 m2. Adkomstenes stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.3
I område B2 kan oppføres terrassert bebyggelse, maks 24 enheter fordelt på 4 separate bygg i maks 3 etasjer. Alternativt kan oppføres 18 leiligheter fordelt på 3 bygg, samt 4 frittliggende eneboliger. Gulvnivå i øverste etasje skal ikke ligge høyere enn vei 2 langs bygningenes østfasade.

For hver boenhet skal det etableres minst 1,5 biloppstillingsplass.

Før utbygging settes i gang skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele området etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 28-2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av bebyggelsesplanene, påse at bygningene ligger godt tilpasset terreng og at boenhetene har tilfredsstillende adkomstforhold og plass til uteopphold. Sandlekeplass skal vises på bebyggelsesplanen.

Adkomstens stigning skal ikke overstige 1:8 regnet fra tomtegrense.

2.4
I områdene B3-B5 stilles ikke krav om bebyggelsesplan. Dersom reguleringsplanen skal fravikes, kan bygningsrådet stille krav om bebyggelsesplan for hele eller deler av området.

Bygningene må plasseres innenfor de viste byggegrenser, i utgangspunktet som vist på plankart. Det skal på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, vises plassering av dobbeltgarasje samt 2 biloppstillingsplasser utenfor garasjen på egen grunn.

Garasje kan, når den ikke plasseres i strid med disse bestemmelser eller med plan- og bygningsloven m/forskrifter, plasseres utenfor byggegrense. Garasje som plasseres med fronten mot vei, må ha en avstand fra veikant på minst 5,0 meter.

Bygningene kan oppføres i 2 etasjer + loft (som kan innredes). Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader. Halvvalm kan tillates.

Bygningsrådet skal påse at boliger og uthus/garasjer får et enhetlig preg og at materialvalg og taktekking ikke avviker fra det som er vanlig. Hustyper som ikke anses for stedegne, bl.a. ”Tyrolerhus”, tillates ikke. Som taktekking skal benyttes cementstein eller tegl.

Bygningsrådet skal ved behandling av den enkelte byggemelding, påse at husene har en utforming og plassering som er tilpasset terrenget på tomten.

Adkomst og gårdsplass skal ikke ha større stigning enn 1:8 fra tomtegrense.

2.5
Innenfor områdene B3 og B4 er det ikke tillatt å oppføre forstøtningsmurer som noe sted er høyere enn 1,0 meter fra opprinnelig terreng.
Innenfor området B5 kan maks høyde være 2,0 meter.

Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

## 3.0 Trafikkområder

3.1
Trafikkområdene som inngår i planen skal være opparbeidet og godkjent slik de er vist på planen, før fradelingstillatelse/byggetillatelse gis. Veger og fortau skal ha asfalt og veilys.

3.2
Veg 2 kan deles i ulike byggetrinn, hvert byggetrinn kan ferdigstilles for seg. 1. byggetrinn omfatter vei 2 til 10 meter forbi kryss med vei 4, 2. byggetrinn til 10 meter forbi kryss med vei 3 og 3. byggetrinn resten.

3.3
Vei 2 skal ha rekkverk hvor fylling er høyere enn 2 meter.

3.4
Fyllingsskråninger skal jordkles og tilsås etter godkjent plan. Skråningene skal ikke ha større helning enn 1:1,25.

3.5
I siktsonene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

## 4.0 Friområder

4.1
Friområdene skal i hovedsak ikke opparbeides eller på annen måte tilrettelegges for særskilt bruk.

Friområdene F2 og F3 er det svært viktig at eksisterende vegetasjon og topografi beholdes, slik at områdets særpreg og linjer beholdes.

4.2
Stier opparbeides med grusdekke (0,75 m's bredde). Stigning større enn 35 grader skal ha trapp i naturstein eller lignende.

4.3
Ballslette og lekeplass skal være opparbeidet før den 5. boligen innenfor områdene B1 – B5 tas i bruk. Ballsletta skal ha grusdekke og utstyres med veltesikre små fotballmål. Lekeplassen skal være opparbeidet og utstyrt etter godkjent plan.

## 5. Fellesområder

5.1
Før første bolig innenfor reguleringsområdet tas i bruk, skal ballslette, kvartalslekeplass og andre anlegg som er felles for alle boligene, være ferdig og godkjent. Felles sandlekeplasser skal være ferdig opparbeidet og utstyrt før første bolig innenfor delfeltet de betjener, er innflytningsklar.

Gjesteparkeringsplassen skal opparbeides samtidig med vei 2 (1. byggetrinn).
Parkeringsplassen skal være asfaltert og ha veilys.

5.2
Vei 4 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 1-6.

5.3
Vei 3 skal være opparbeidet med asfaltdekke og veilys før fradelings-/byggetillatelse gis for tomtene 8-13.

5.4
Veiene 3 og 4 skal ha 3.0 meter kjørebane og 1,5 meter areal på hver side til grøft etc.

5.5
Sandlekeplass SL1 skal være anlagt iht. godkjent plan før første bolig innenfor B5 tas i bruk. Tilsvarende for SL2 og B4. SL3 skal være opparbeidet før den første av boligene 14-17 tas i bruk.

**6.0 Andre bestemmelser**

6.1
Før utbygging av områdene B1-B5 settes i gang skal omlegging av veg 1, kryss mellom vei 1 og vei 2 og stenging av vei 6 være gjennomført slik plankartet viser.

6.2
Innenfor hele reguleringsområdet skal all vegetasjon i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt å fjerne trær utenfor veitrase eller utenfor byggegrense på den enkelte tomt.

Særskilte trær som det er svært viktig å bevare for å beholde områdets særpreg sett utenfra, er avmerket på plankartet. Bygningsrådet skal håndheve forbudet mot å felle disse trærne svært strengt.

Rydding og evt. felling av trær innenfor friområdene kan bare gjøres etter anvisning av bygartner.

6.3
Det er ikke tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med disse bestemmelser.

6.4
Det skal før området bygges ut foreligge godkjente tekniske planer for alle hovedanlegg og fellesanlegg, samt for lekeplass og ballslette.

6.5
Alle kabler skal ligge i grøft.

6.6

Dersom det i forbindelse med gjennomføringen av planen oppdages automatisk fredete kulturminner i marken, skal arbeidet stanses i den grad det kan berøre fornminnene eller sikringssonene på 5 meter. Melding skal straks gis til kulturetaten i Aust-Agder fylke.

6.7
Dersom beregninger viser at støydemping mot riksveien er påkrevet, skal tilfredsstillende tiltak iverksettes før boligene som er støyutsatt, innflyttes.

18.9.1995

Revisjoner:
28.12.95
Forslag til endringer til 2. gangs behandling i Det faste utvalg for plansaker.

ORDFØRERENS PÅTEGNING

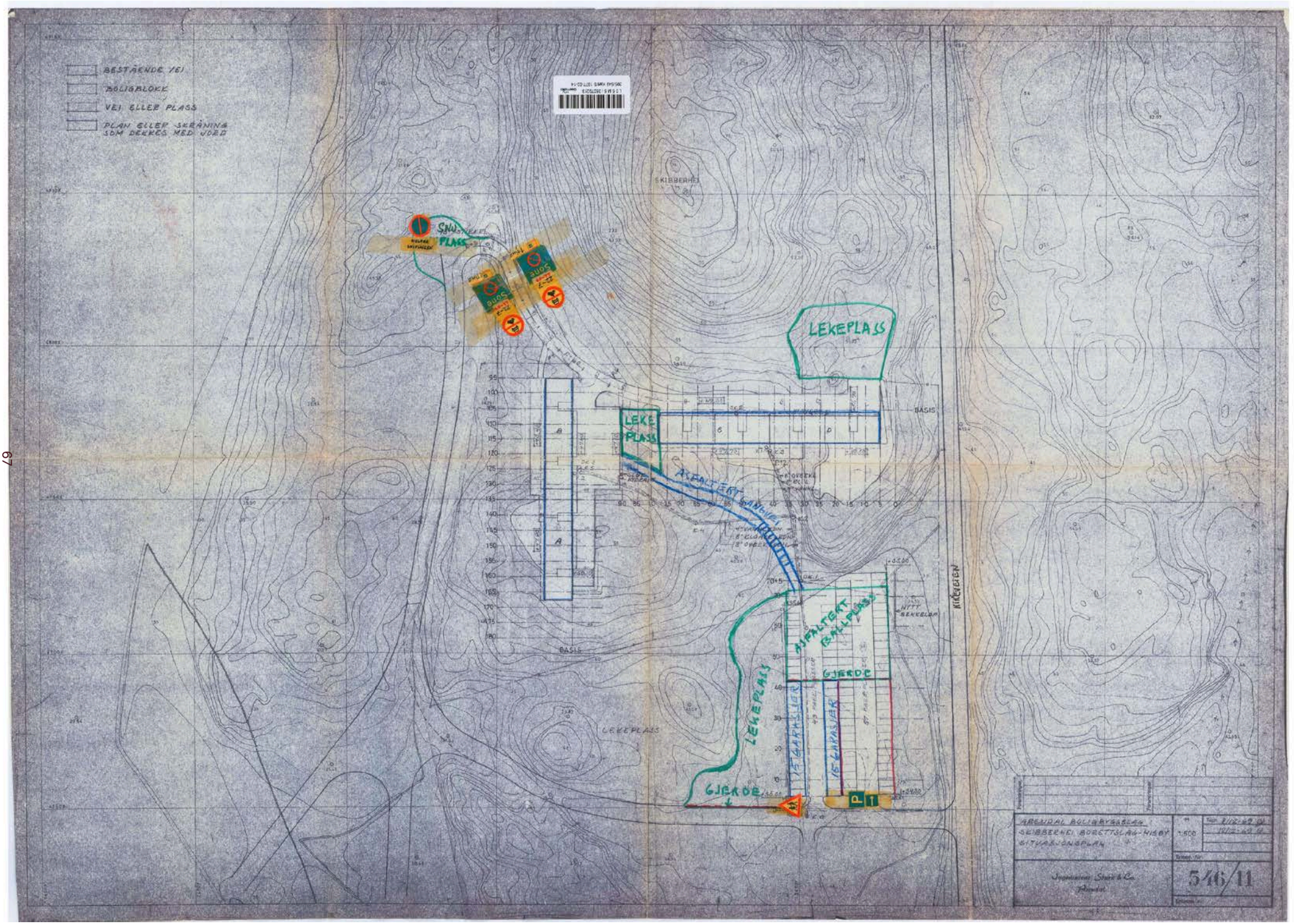
Arendal bystyre vedtok i møte 18.3.96, som sak 50/96, å egengodkjenne reguleringsplan for Lystheia m/tilhørende bestemmelser. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Disse bestemmelser er i samsvar med bystyrets vedtak.

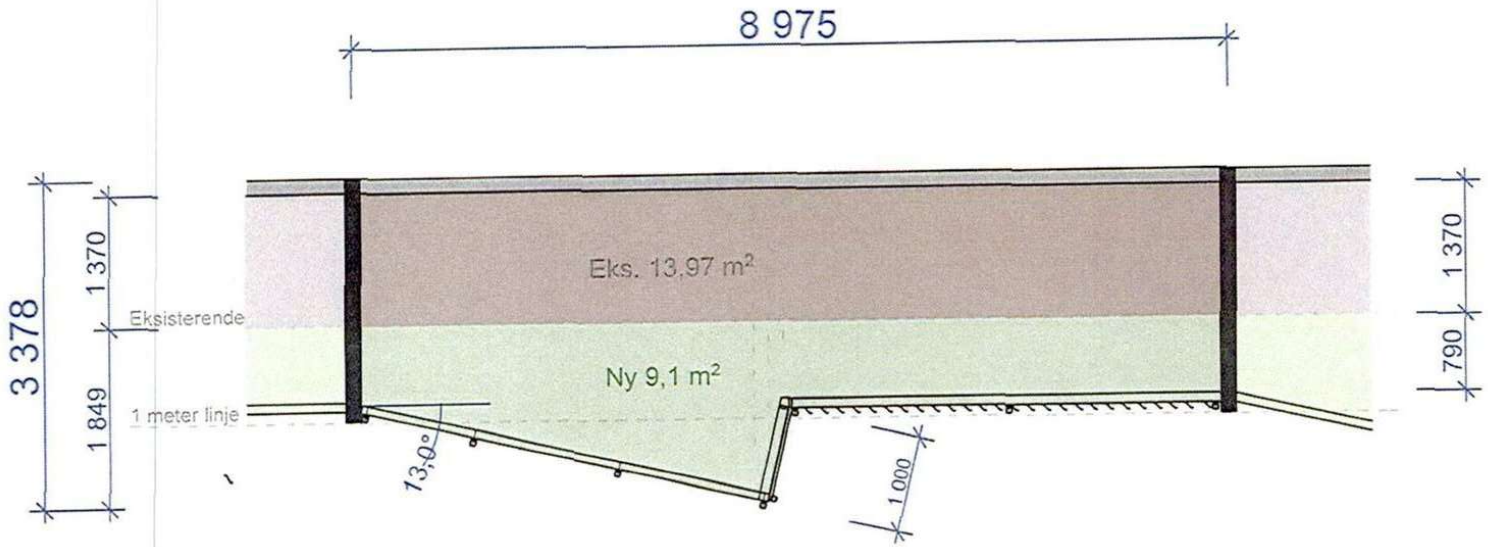
Arendal kommune, 18.3.96

Sigurd Ledaal
Ordfører

Lars Erik Jaatun
Teknisk sjef


BESTÅENDE VEI
BOLIGBLOKK
VEI ELLER PLASS
PLAN ELLER SKRÅNING SOM DEKKES MED JORD
SKIBBERHEI
LEKEPLASS
LEKE PLASS
BASIS
ASFALTERT SAMLEVEI
ASFALTERT BALLPLASS
GJERDE
LEKEPLASS
P 11
KIRKEVEIEN
ARENDAL BOLIGBYGGLAG
SKIBBERHEI, BORETTSLAG-HISØY
SITUASJONSPLAN
1:500
546/11

E1




70AUK/11771372 Geomatikk
TEGNINGER 305/549 08/3100-1

Plantegning

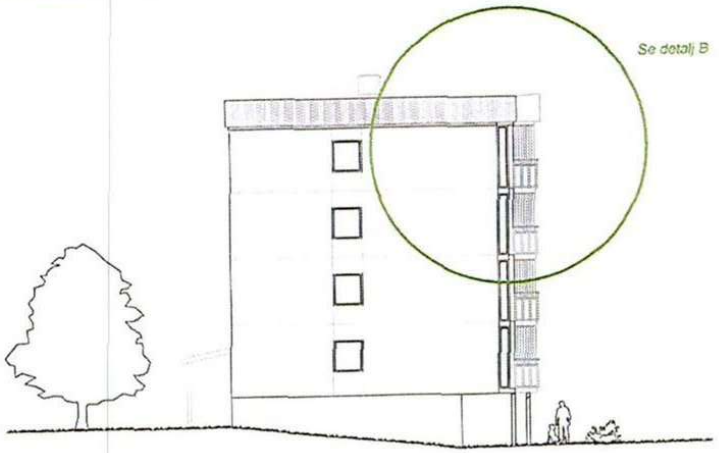
| | | |
|---|---|---|
| ABA Tech<br>Dato 21.02.2008<br>Målestokk 1:50 (på A3) | Prosjekt: Skibberhei Borettslag<br>Blokk A-B-C-D<br>Prinsippgrunnlag til balkongene | Status: BM<br>12 MARS 2008 |

Arkitekt Goutbeek

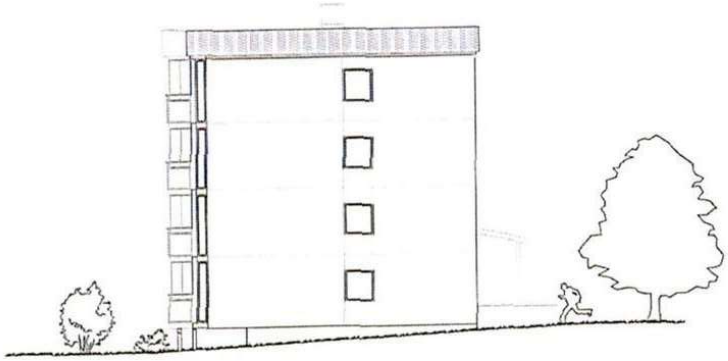
89

CD

E1




Fasade Vest



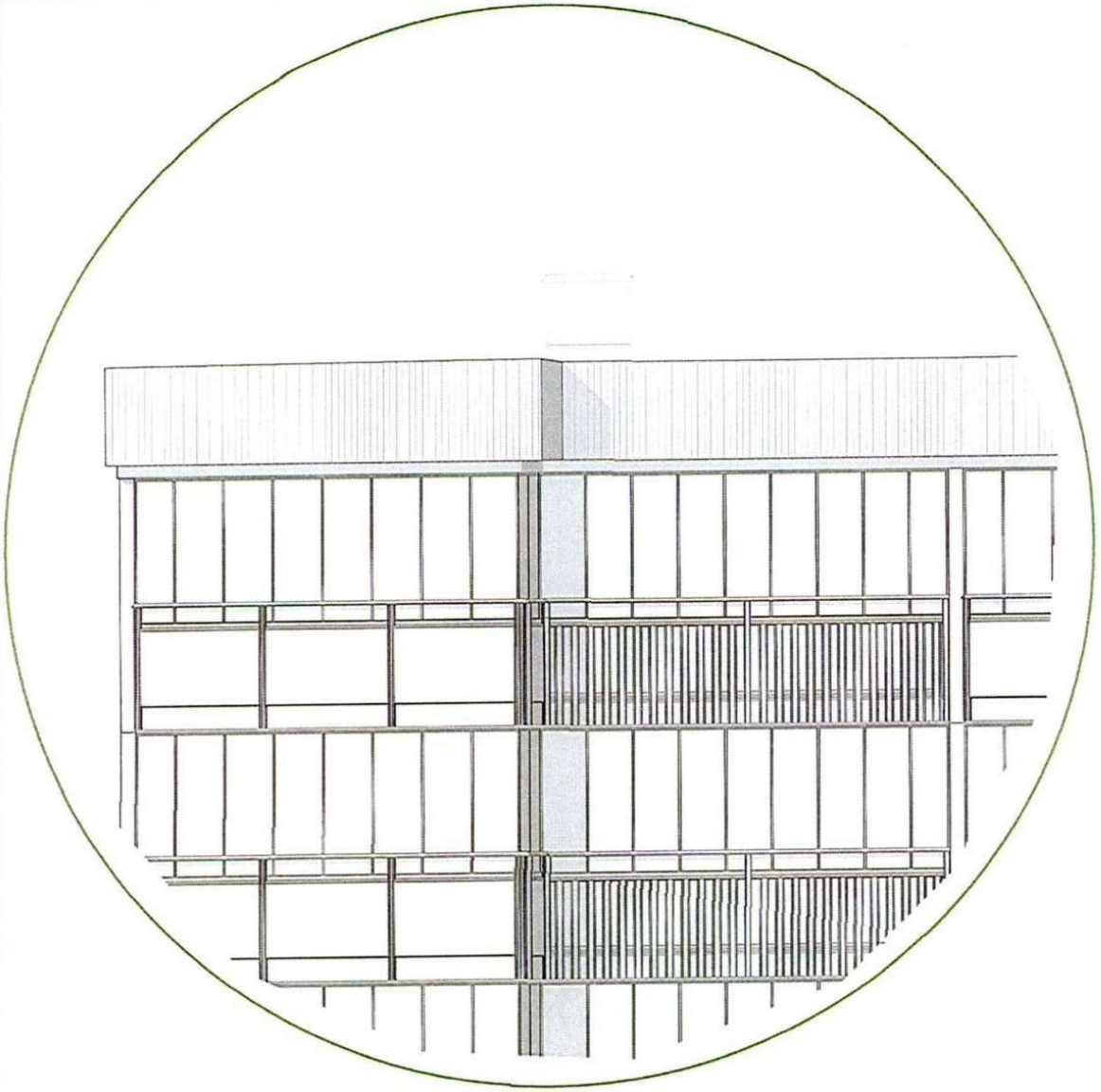
Fasade Øst




Fasade Syd

| | | | |
|---|---|---|---|
| ABA Tech<br>Dato 22.02.2008<br>Målestokk 1:200 (på A3) | Prosjekt: Skibberhei Borettslag<br>Blokk C-D<br>Prinsippgrunnlag til balkongene | Status: BM<br>12 MARS 2008 | Arkitekt<br>Goutbeek |

E1

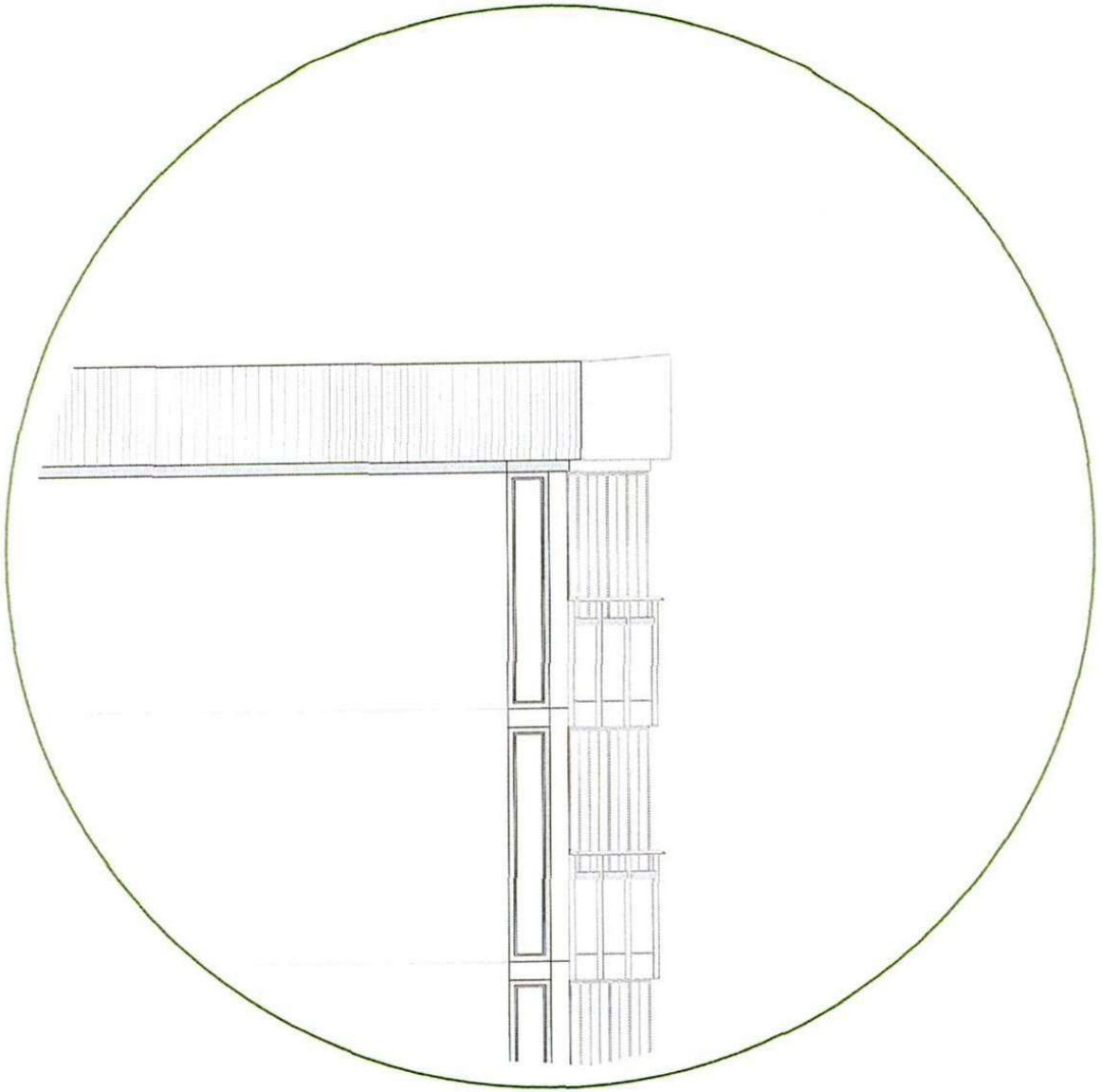


Detalj A

| | | | |
|---|---|---|---|
| ABA Tech<br>Dato 22.02.2008<br>Målestokk 1:50 (på A3) | Prosjekt: Skibberhei Borettslag<br>Blokk A-B-C-D<br>Prinsippgrunnlag til balkongene | Status: BM<br>12 MARS 2008 | Arkitekt Goutbeek |

70

E1



Detalj B

| | | | |
|---|---|---|---|
| ABA Tech<br>Dato 22.02.2008<br>Målestokk 1:50 (på A3) | Prosjekt: Skibberhei Borettslag<br>Blokk A-B-C-D<br>Prinsippgrunnlag til balkongene | Status: BM<br>12 MARS 2008 | Arkitekt Goutbeek |

71

Hollalt 9/7-71. ERS

**ARENDAL BOLIGBYGGELAG**
Tilsluttet Norske Boligbyggelags landsforbund

BBL

4801 Arendal, den 8. juli 1971
Boks 266

Hisøy bygningsvesen,
Kolbjørnsvik.

Skibbarhei Borettslag.

Vedlagt oversender vi kart med inntegnede blokker.

Til bruk ved søknad om tilskudd til boligbygg ber vi velvilligst tilstillet attest om at Blokk A og Blokk B er ferdige og at de er oppført i samsvar med tegningene.

Kartet bes returnert sammen med attester.

Vi vil være takknemlige for hurtig ekspedisjon

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

forretningsfører.

Vedlegg.

L05JQ/35279126 Geomatikk
305/549 Ferdig 1970-04-08 1670264

HISØY KOMMUNE.
Kommuneingeniøren.

_____

_____

_____

for Deres

på gnr. bnr.
er ferdig og oversendt kommunekassereren i Hisøy, 4816 Kolbjørnsvik, hvor den kan hentes mot å betale følgende gebyr:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Behandling av byggeanmeldelse | kr. |
| 2. | Enklere kontroll i byggetiden | " |
| 3. | Ferdigattest m/ besiktigelse | " 10,- |
| | | kr. 10,- |

Inntektsføres H.K.I.2.

Hisøy, den

_____

Gjenpart:
Kommunekassereren.
Kommunerevisjonen.

_____

5/549.

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

# F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art.....Boligbygg, blokk A og B.....

Byggeplassens adresse.....Skibberhei, Hisøy.....

Byggherre.....Arendal Boligbyggelag.....

Byggemelder.....Arkt. C. W. Deuss.....

Ansvarshavende.....Byggm. O. Hærdal.....

Ved kontroll i bygget den.....12.7.1971.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: Evt. pålegg fra feiermesteren vedr. fyringsanlegget må etterkommes.

Hisøy, den.....13.7.1971.....

.....

.....

**ARENDAL BOLIGBYGGELAG**
Tilsluttet Norske Boligbyggelags landsforbund

BBL

4801 Arendal, den 3. november 1971.
Boks 266

Kommuneingeniøren i Hisøy
Ø nr. 504,4/1971-4/11

Hisøy Bygningsvesen,
Kolbjørnsvik.

Skibberhei Borettslag.

Vedlagt oversender vi kart med inntegnede blokker.

Til bruk ved søknad om tilskudd til boligbygg ber vi velvilligst tilstillet attest for at blokk C er ferdig og at den er oppført i samsvar med tegningene.

Blokk C bes avmerket på kartet.

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

forretningsfører.

HISØY KOMMUNE.
Kommuneingeniøren.

_____

_____

_____

for Deres

på gnr. bnr.
er ferdig og oversendt kommunekassereren i Hisøy, 4816 Kolbjørnsvik, hvor den kan hentes mot å betale følgende gebyr:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Behandling av byggeanmeldelse | kr. |
| 2. | Enklere kontroll i byggetiden | " |
| 3. | Ferdigattest m/ besiktigelse | " |
| | | kr. |

Inntektsføres H.K.I.2.

Hisøy, den

_____

Gjenpart: _____
Kommunekassereren.
Kommunerevisjonen.

57/549.

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

# F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art.....

Byggeplassens adresse.....

Byggherre.....

Byggemelder.....

Ansvarshavende.....

Ved kontroll i bygget den.....ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader:

Hisøy, den.....

.....

.....

**ARENDAL BOLIGBYGGELAG**
Tilsluttet Norske Boligbyggelags landsforbund

BBL

4801 Arendal, den 16. februar 1972.
Boks 266

Kommuneingeniøren i Hisøy
a nr. 504,4, 1972-17/2

Herr bygningssjefen i Hisøy,
Kolbjørnsvik.

Skibberhei Borettslag - Blokk D.

Da innflytting nå har funnet sted i Blokk D ber vi velvilligst utstedt ferdigattest for blokken og bekreftelse for at den er oppført i samsvar med tegningene.

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag
Leif Vatheim
forretningsfører.

Vedlegg.

HISØY BYGNINGSRÅD.
4816 Kolbjørnsvik.

# F E R D I G A T T E S T.

Bygningens art...Boligbygg., blokk D.....
Byggeplassens adresse...Skibberhei 42, Hisøy.....
Byggherre...Arendal Boligbyggelag.....
Byggemelder...Ark. C.V. Buus.....
Ansvarshavende...Byggm. O. Hærdal.....

Ved kontroll i bygget den...17.2.1972...ble det ikke påvist feil eller mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført etter de godkjente planer og gjeldende forskrifter (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke uten bygningsrådets tillatelse tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt.

Merknader: Evt. pålegg fra feiermesteren vedr. fyringsanlegg må etterkommes.

Hisøy, den...18.2.1972...

.....Chr. E. Schou.....

.....

HISØY KOMMUNE.
Kommuneingeniøren.

Arendal Boligbyggelag,
Boks 266,
4801 Arendal.

Ferdigattest for Deres blokk D
på gnr. 5 bnr. 549, Skibberhei Borettslag
er ferdig og oversendt kommunekassereren i Hisøy, 4816 Kolbjørnsvik, hvor den kan hentes mot å betale følgende gebyr:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Behandling av byggeanmeldelse | kr. |
| 2. | Enklere kontroll i byggetiden | " |
| ✓ 3. | Ferdigattest m/ besiktigelse | " 10.- |
| | | kr. 10.- |

Inntektsføres H.K.I.2.

Hisøy, den 18.2.1972

Ole E. Selnes

Gjenpart:
Kommunekassereren.
Kommunerevisjonen.

**Arendal kommune**
**Rådhuset**

Igland Industrier As
Postboks 241

4892 GRIMSTAD

Dato: 05.10.2005

**Vår ref:**
**L.nr:** **031347/05**
**Arkivsaksnr:** **05/02512**
Arkivkode: BS 305/549
Saksbeh: Johnny Nævisdal
Saksbeh.tlf: 37 01 36 40
Deres ref:

**FERDIGATTEST**

Igangsettingstillatelse er gitt 07.04.05.

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Garasjer i rekke* |
| *Byggested:* | *Skibberhei His* |
| *Gnr/Bnr.:* | *305/459* |
| *Tiltakshaver:* | *Skibberhei Borettslag v/May Kari Johansen* |
| *Ansvarlig søker:* | *Igland Industrier As* |

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 04.10.05. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den 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).

Med hilsen

Johnny Nævisdal
avdelingsingeniør

Skibberhei Borettslag v/May Kari Johansen, Skibberhei 40C, 4817 HIS

# Vedtekter

For **Skibberhei Borettslag** org nr **954 363 546**
tilknyttet
Arendal Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den **15. mai 1970**,
sist endret den 19**. mai 2025.**

**(Vedtektene er basert på NBBL`s mønsterdokument av 19.01.2004**
**Lokale endringer er skrevet med fete typer.)**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

**Skibberhei Borettslag** er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Arendal Kommune** og har forretningskontor i **Arendal Kommune**.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Arendal Boligbyggelag** som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har…… rett til å eie inntil..... av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Parkering
**(1) Borettslagets utendørs parkeringsplasser ligger på fellesareal. Det er styret som administrerer bruken og har ansvar for at borettslaget vedlikeholder disse.**

**(2) Borettslagets parkeringsplasser i garasje ligger på fellesareal. Den enkelte garasjeplassbruker/eier har enerett til å bruke den del av fellesarealet, som den enkelte garasje ligger på. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett. 3) Til eneretten til bruk**

**av fellesareal følger ansvar for å vedlikehold. Garasjeplassbruker/eier har ansvar for vedlikehold av garasjene. Dette gjelder både innvendig og utvendig vedlikehold. Styret kan administrere kostnader til vedlikeholdet. Ansvaret kan delegeres til eget garasjelag.**

## 6 Vedlikehold

### 6-1Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også **vedlikehold og utskifting av leilighetens varmtvannsberedere,** utskifting vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**NYTT PUNKT**
**6-3 Spesielt om verandaer mv.**

**(1) Borettslagets verandaer er innglasset. Glassveggen på verandaen defineres ikke som byggets yttervegg, men er medregnet i borettslagets eiendom. Selvforskyldte skader på glassvegg dekkes av andelseier.**
**(2) Veggen mellom stue og innglasset veranda er definert so yttervegg. Følgelig er det borettslaget som har ansvar for denne. Om andelseier ønsker å bygge om vegg mellom veranda og stue er dette mulig, men ombyggingen må være av en type og utforming som borettslagets styre og offentlige myndigheter godkjenner. Videre må andelseier selv være ansvarlig for eventuelle skader og vedlikehold som måtte oppstå som følge av ombyggingen.**
**(3) Solavskjerming skal være av en type og utforming som styret i borettslaget godkjenner.**

## 7 Pålegg om salg og fravikelse

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

**8-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**8-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 9 Styret og dets vedtak

**9-1Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en **styreleder og 2- 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer**.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**9-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**9-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**9-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 10 Generalforsamlingen

**10-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**10-4Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**10-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**10-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**10-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**11-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**11-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**11-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**12-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**12-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR
Skibberhei borettslag - Hisøy

1. **Ro, orden**
   Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 til klokka 06.00 på morgenen. Med ro menes et lavt støynivå. Hvis det skjer en støyende aktivitet etter klokken 23.00, må naboene varsles. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

2. **Radio og tv**
   Radio, tv, stereoanlegg, spillkonsoll o.l dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsom med radio og annet på verandaen om sommeren.

3. **Bruk av verktøy**
   Bruk av drill, slipemaskin, hammer eller annet verktøy som kan sjenere naboene må ikke forekomme etter kl. 22:00 på hverdager, ikke på søndager og helligdager. Det samme gjelder også ved oppussing og vedlikehold av leiligheten som medfører støy. Informer naboene dine om dette dersom arbeidet vil pågå over lengre tid.

4. **Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin**
   Vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende må ikke benyttes etter kl. 22:00.
   Leiligheten må ikke forlates når maskinene er i bruk grunnet faren for lekkasje. Det er **ikke** sluk i gulv på kjøkken og vaskerom.

5. **Toalett**
   Ting, så som kluter, bleier, matrester og lignende som kan tette rørene må ikke kastes i toalettet. Det er KUN toalettpapir som skal kastes i toalettet.

6. **Renhold**
   Banking og risting av tepper, matter, klær og lignende må ikke foretas fra verandaen eller fra vindu.

7. **Låse dører**
   Ytterdør holdes låst hele døgnet. Når besøkende forlater bygningene må vedkommende beboer sørge for at ytterdøren blir forsvarlig låst.

8. **Fellesarealer**
   Vask av trapper og fellesarealer gjøres av innleid firma. Men vi har alle en plikt til å påse at det til enhver tid er ryddig og ordentlig på borettslagets eiendom, både inne og ute.
   Fellesarealer i trappeoppgang og i gangen inn til bodene, skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, bl.a. sko og yttertøy skal IKKE plasseres på utsiden av døren inn til leiligheten. Det samme gjelder også for søppel og ting som skal kastes.
   Vi har et kollektivt ansvar for snørydding og feiing på utsiden av hver oppgang.

9. **Sykler** m.m.
   Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og lignende må ikke settes i hovedinngangen, de må plasseres i fellesrommet i underetasjen. Fellesrommet skal være låst. Det må ikke oppbevares motorkjøretøyer i kjeller, dette iflg. Brannloven.

10. **Vindu i kjeller.**
I vinterhalvåret må kjellervinduer, inngangsdørene til kjeller og ventilene i kjellerbodene være lukket. Andelseier må melde fra til borettslagets leder straks, dersom man oppdager knust kjellervindu.

11. **Avfallsortering.**
Beboerne må være nøye med avfallssortering, og avfallet må anbringes i de dertil merkede dunker som er plassert i søppelbodene.
Tømmedag er hver ONSDAG. Det må ikke legges søppel i avfallsdunkene før disse er vasket og satt på plass inne i søppelbodene, det vil skje seinest kl. 20:00 denne dagen.
NB! Blokk 40 har sin søppelbod mellom blokkene 40 og 42.
Blokk 42 har sin søppelbod like ved oppgang 42 D.
Det anmodes om at man bruker søppelboden som hører til blokken man bor i, ellers flommer det over av søppel i den søppelboden som blir mest brukt.
Kasting av klær, dyner og puter og andre gjenstander må oppbevares i beboernes private boder og kan kastes i container som blir satt ut 2 ganger pr. år

12. **Dyrehold**
Det er ikke tillatt med dyrehold i borettslaget. Styret kan etter særskilt og skriftlig søknad gi dispensasjon.

13. **Bilparkering**
Bilparkering på utsiden av blokkene eller langs veien opp er IKKE tillatt.
Det er kun tillatt å parkere på utsiden av blokkene for av og påstigning/avlessing.
Viser til skilting ved oppkjørselen til borettslaget. Andelseierne må påse at besøkende overholder parkeringsreglene.

14. **Verandaene**
Vinduene på verandaene må være lukket ved lengre fravær. Dette for å forhindre vannansamling med derpå følgende vannskader.
Kun elektriske griller er tillatt brukt på verandaene. Bruk av trekullgrill og gassgrill er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å bruke gassfyrte terrassevarmere.

15. **Mating av fugler og dyr**
Det må ikke forekomme at man mater fuglene fra verandaene. Eks. kaster brødbiter el. l. mat ned på bakken. Det medfører at vi får bl.a. rotteplager

Vedtatt på generalforsamling 19.05.2025

# Budsjett

| | Regnskap 31.10.24 | Regnskap 31.12.2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | |
| Inntekter felleskostnader | 4 559 160 | 4 778 064 | 5 471 136 | 5 636 880 |
| Andre driftsinntekter | 78 000 | 86 400 | 86 400 | 86 400 |
| Sum inntekter | 4 637 160 | 4 864 464 | 5 557 536 | 5 723 280 |
| | | | | |
| Driftskostnader | | | | |
| Lønnskostnader | 144 888 | 166 769 | 182 332 | 170 922 |
| Revisjonshonorar | 17 083 | 19 500 | 21 000 | 22 000 |
| Årskontigent boligbyggelag | 22 800 | 18 000 | 18 000 | 22 800 |
| Avskrivninger | 8 766 | 17 532 | 17 531 | 17 531 |
| Forretningsførerhonorar bbl | 154 160 | 179 604 | 184 990 | 179 250 |
| Kommunale avgifter | 731 486 | 815 376 | 875 000 | 935 000 |
| Kabel-tv | 333 066 | 384 486 | 415 000 | 415 000 |
| Forsikring | 106 958 | 105 187 | 126 000 | 138 000 |
| Vaktmestertjenester abbl | 5 169 | 3 090 | 20 000 | 20 000 |
| Vedlikehold | 239 077 | 211 200 | 487 000 | 418 625 |
| Elektrisk energi | 39 393 | 71 632 | 85 000 | 90 000 |
| Andre driftskostnader | 272 723 | 174 056 | 211 339 | 237 277 |
| Sum driftskostnader | 2 075 568 | 2 166 432 | 2 643 192 | 2 666 405 |
| | | | | |
| Driftsresultat | 2 561 592 | 2 698 032 | 2 914 344 | 3 056 875 |
| | | | | |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | |
| Renteinntekter | 1 754 | 121 895 | 120 000 | 120 000 |
| Renter og avdrag på lån | 1 873 157 | 2 396 422 | 3 425 000 | 3 250 000 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | -1 871 403 | -2 274 527 | -3 305 000 | -3 130 000 |
| | | | | |
| Årsresultat | 690 189 | 423 505 | -390 656 | -73 125 |
| | | | | |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | 0 | 423 505 | 0 | 0 |
| Sum disponert | 0 | 423 505 | 0 | 0 |

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

| | | |
|---|---|---|
| Anita Nordvik<br>Styreleder | Tore Kristian Oland<br>Styremedlem | Asbjørn Nilsen<br>Styremedlem |
| Hilde Blakstad Jensen<br>Styremedlem | Gerrick Lamar Robinson<br>Styremedlem | |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skibberhei Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 18:00 - Hisøy menighetshus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Valg av sekretær

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

### 1.3 Valg av protokollvitne

**Vedtak:**
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Asbjørn Nilsen.

### 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

**Vedtak:**
23 andelseiere møtte og 1 fullmakt ble levert.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Sakslisten godkjennes.

## 2. Årsmelding 2024

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

## 3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

**Vedtak:**
Det fremlagte årsregnskapet med noter, revisjonsberetning og garasjeoppstilling godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**
Dette blir honorarene:
1000 kroner for å delta på styremøte, styreleder får 55 000 Nok, sekretær 25000 Nok, 5000 Nok til vedlikeholdsplan/Hms arbeidsoppgavene, 200 Nok til timelønn for diverse arbeidsoppgaver

Enstemmig vedtatt.

## 5. Valg til styret

### 5.1 Valg av styreleder for to år

**Vedtak:**
Som styreleder for **ett år** velges: Tore Kristian Oland.

### 5.2 Valg av styremedlemmer for to år

**Vedtak:**
Som styremedlem for to år velges: Irene Pihlmann Lyshaug

Som styremedlem for to år velges: Hilde Blakstad Jensen

Som styremedlem for to år velges: Asbjørn Nilsen

### 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

**Vedtak:**
Som varamedlem for ett år velges: Anita Nordvik

Som varamedlem for ett år velges: Turid Elisabeth Terjesen

Som varamedlem for ett år velges: Kenneth Nystad

### 5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

**Vedtak:**
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: styreleder + 2 styremedlemmer

## 6. Søknad om å bygge en garasje, påkoblet de eksisterende 6

Innmeldt av Kenneth og Aina Nystad

Vi ønsker å få tillatelse til å bygge en egen garasje til de 6 som er bygd i 1999. Da ble det gitt tillatelse til bygging, etter at det meldte seg et behov.

Har hatt en invitasjon til å bli med på bygging av nye garasjer i samtlige oppganger/ innganger. Det var noen i vinter som var interessert, men ingen har meldt seg på, ennå. Har da gitt de 24 andre, som ikke har en garasje, et tilbud om å bli med. Likt for alle, er da oppfylt.

Ønsker å komme meg videre med prosessen, så sender da inn denne søknaden på vegne av oss. Vi trenger en tillatelse fra styret til å bygge/godkjenne planene, før vi legger planene frem for årsmøtet, der det må bli 2/3 flertall for å få bygge på en garasje. Da er det viktig å ha et styre som er positiv til tiltaket.

1. Garasjen som bygges, blir likestilt som de eksisterende garasjer, etter det som gjelder i Hisøysvingen Borettslag.
2. Den blir å høre til Hisøysvingen 12 leilighetsnummer 22.
3. Den blir 20 cm bredere enn de eksisterende 6, for å tilfredsstille dagens standard.
4. Den blir utført lik de eksisterende.
5. Det blir ikke noen kostnader påført Hisøysvingen Borettslag i forbindelse med tiltaket.
6. All søknad og kommunikasjon med kommunen etc. tar vi oss av.
7. Jeg, Byggmester, blir stående som utførende, på tiltaket.
8. Vi holder kontakt med ABBL angående garasjeorganisasjonen, som skal eksistere. Erik i ABBL følger opp det, ifølge Tore, e-post 20.12.24 Den garasjeorganisasjonen burde kanskje vekkes til livet igjen.

Vi er fortsatt yrkesaktive og bruker bil for å komme seg til jobb. Ønsker da å kunne hente ut en bil som ikke er nediset om vinteren. Garasjen er og et tilskudd til å ta vare på den verdien en bil utgjør for oss. Har alltid hatt garasje tilgjengelig.

Slik vi ser det, er det god plass til å koble på flere garasjer. Burde ikke bli noen problemer med snøryddingen heller. Slik vinteren har vært til nå, er det ikke lagret noe snø ved de garasjene det er aktuelt å koble seg på.

Tilbudet til å bli med på å bygge garasje, står vi ved, så lenge det er tid til det. (endelig søknad må inn til årsmøtet)

Håper på ei positiv innstilling til søknaden, prosjektet.

**Vedtak:**

Styret er positive til forslaget og det ble enstemmig vedtatt.

## 7. Forslag til lovendring i ordensreglene

Styret ønsker en endring i ordensreglene om ro og orden.

**Vedtak:**

Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 til klokka 06.00 på morgenen. Med ro menes et lavt støynivå. Hvis det skjer en støyende aktivitet etter klokken 23.00, må naboene varsles. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

Enstemmig vedtatt.

## 8. Nytt punkt til vedtektene

Styret foreslår nytt punkt til vedtektene om parkering.

**Vedtak:**

(1) Borettslagets utendørs parkeringsplasser ligger på fellesareal. Det er styret som administrerer bruken og har ansvar for at borettslaget vedlikeholder disse.

(2) Borettslagets parkeringsplasser i garasje ligger på fellesareal. Den enkelte garasjeplassbruker/eier har enerett til å bruke den del av fellesarealet, som den enkelte garasje ligger på. Styret skal til enhver tid ha en oppdatert oversikt over hvilke arealer dette gjelder og hvilke andelseiere som har slik enerett. 3) Til eneretten til bruk av fellesareal følger ansvar for å vedlikehold. Garasjeplassbruker/eier har ansvar for vedlikehold av garasjene. Dette gjelder både innvendig og utvendig vedlikehold. Styret kan administrere kostnader til vedlikeholdet. Ansvaret kan delegeres til eget garasjelag.

Enstemmig vedtatt.

# Protokoll for Skibberhei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Linda Finsrud (sign.) | 21.05.2025 |
| Sekretær | Linda Finsrud (sign.) | 21.05.2025 |
| Protokollvitne | Asbjørn Nilsen (sign.) | 21.05.2025 |

# Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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 i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Jan Erik Kristensen**
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 05 37
Mob.: 97 99 43 03
janerik.kristensen@sor.no



**Mette Fidje Andersen**
Autorisert finansiell rådgiver
Tlf.: 38 17 03 15
Mob.: 97 99 42 17
mette.fidje.andersen@sor.no

www.sor.no | tlf.: 38 10 92 00
arendal@sor.no | facebook.com/sparebankensor

SPAREBANKEN SØR

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

# **HELP** Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

# Budskjema

**Eiendom:**

Hisøysvingen 24, 4817 HIS

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

| Siffer | Blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

| Budet gjelder til: | Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|---|---|---|---|
| | | | |

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

**Finansiering av kjøpet:**

| Långiver bank | Lånefinansiering kr. |
|---|---|
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr. |
| Telefonnummer | Sum totalt kr. |

| **Budgiver 1** | **Budgiver 2** |
|---|---|
| Navn | Navn |
| Fødselsnummer (11 siffer) | Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse | Adresse |
| Postnr/-sted | Postnr/-sted |
| Telefonnummer | Telefonnummer |
| E-post | E-post |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

| Dato/sted | Dato/sted |
|---|---|
| | |
| Signatur | Signatur |

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

**Eiendomsmegler Norge Arendal**
Vesterveien 1B ,
4801 Arendal
37 02 05 00