PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

RYKENEVEIEN 111

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rykeneveien 111

Nabolaget Rannekleiv/Vrengen - vurdert av 121 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Asdal skole (1-10 kl.) 464 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	10 min 6 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bausplass Linje 102, 120	1 min 0.1 km
Bråstad stasjon Linje R50	5 min 4.4 km
Kristiansand Kjevik	46 min

BARNEHAGER

Eplehagen Barnehagen (0-5 år) 38 barn	2 min 0.1 km
Alvehetta Fus barnehage (0-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Nidelvåsen barnehage (0-5 år) 28 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjorbekk	1 min
Rema 1000 Nedenes	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Stoa Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Bjorbekk	1 min
Arendal Vinmonopol	10 min

SPORT

Bausplass nærmiljøanlegg	4 min
Asdal skole	13 min
Friskis & Svettis Arendal	5 min
Family Sports Club Arendal	6 min

«Landlig men sentralt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

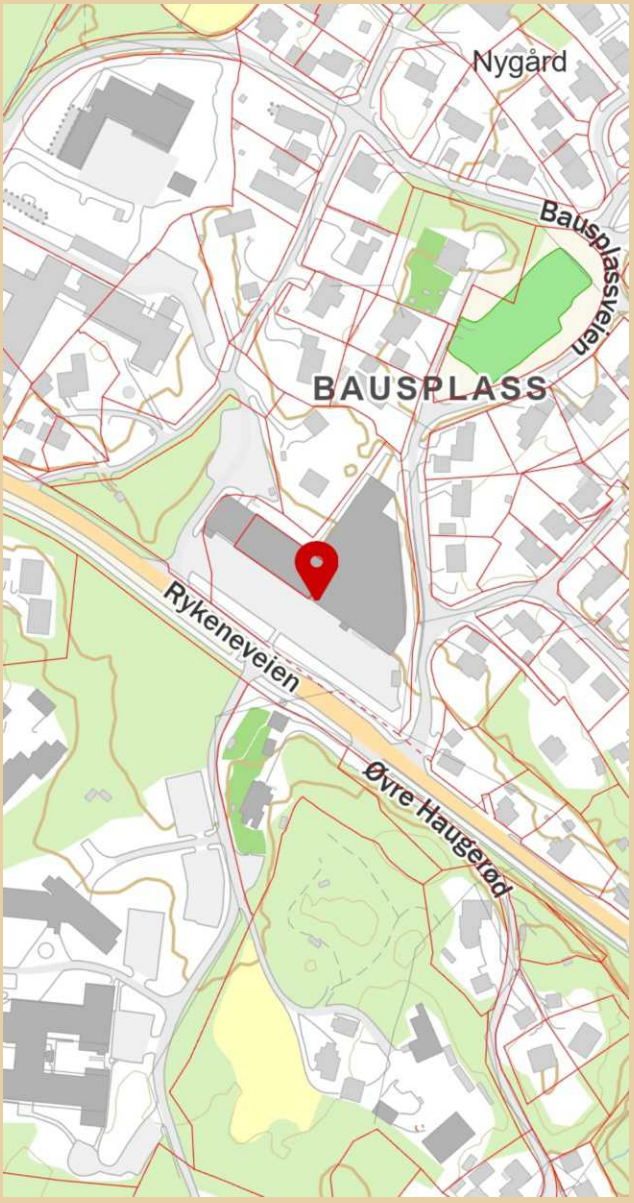
Gateparkering
Lett 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Tilstandsrapport

Leilighet

Rykeneveien 111 , 4824 BJORBEKK

ARENDAL kommune

gnr. 436, bnr. 241, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22652-1048 **PropCloud ref nr:** ZX1856

Foretak: Erik Sørensen AS **Takstingeniør:** Asle Risholt

NITO

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

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer.
Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt

post@aslerisholt.no

991 53 710

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

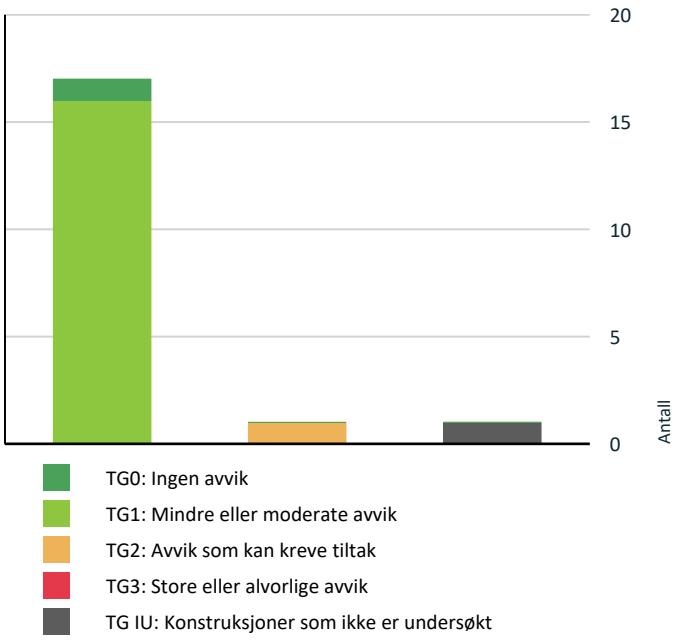
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar.
Innvendig har leiligheten liten grad av brukslitasje.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer i plast med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer har normal slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør er i tre og skyvedør er i plast.

Dører har normal slitasje i henhold til alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er oppført med betongdekke og belagt med plastheller.
Rekke er i glass.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

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

Årsak:
Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulver består av parkett.
Vegger og himling er kledd med malte plater, og enkelte vegger har tapet.

Innvendige overflater fremstår med liten grad av brukslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt gips.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er ikke synlig i sluket på grunn av typen sluk.
Badet er et badekabin med teknisk godkjenning.



Sluk i dusj

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet består av et prefabrikkert badekabin som er levert av Boxen.
Badekabinen har gyldig teknisk godkjenning.

Kabinens konstruksjon er et lukket og fabrikkprodusert system der både tettesjikt og oppbygning er forhåndstestet og dokumentert.

De gjennomførte observasjonene viser ingen forhold som gir grunnlag for destruktive undersøkelser.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Veggene på kjøkkenet består av malte plater, og himlingen er utført med malt gips.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Tilstandsrapport

Overflater og innredning har normal slitasje i henhold til alder.

Det er en ripe i benkeplate, har kun estetisk betydning.



Kjøkken



Ripe i benkeplate.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er med avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

VVS er med rør i rør system, rørskap er plassert i bad/vaskerom over toalett.
Stoppekran er montert i rørskap, er ikke funksjonstestet.



Rørskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannet leveres fra felles anlegg.
Anlegget er ikke besiktiget.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiator.
Varmtvann tilføres fra felles anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap montert i bod.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser pluss en reserve.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.
   2014

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

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?
Ja

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 Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperren skal være montert i bygget, og ferdigattesten anses som dokumentasjon på dette.

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

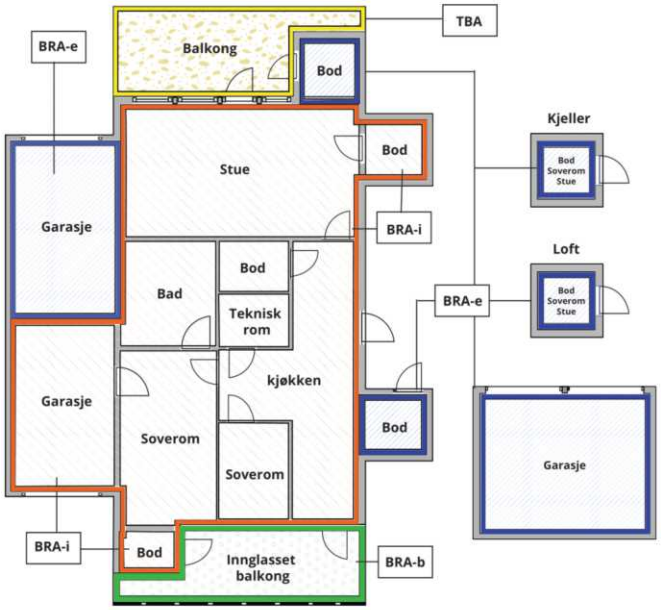
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 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)**
3 etasje	67			67	15
SUM	**67**				**15**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	436	241		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rykeneveien 111

Hjemmelshaver
Bjorbekk Terrasse Borettslag

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	07.04.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Kun leiligheten er undersøkt.
Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.
Samtlige rom var tomme ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid.
Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 4 etasje er montert, er definert som nordvendt i denne rapporten.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Vedtekter

for **Bjorbekk Terrasse borettslag** org nr **914756812.**

tilknyttet
Arendal Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den **01.12.2014**, sist endret den **10.03.2016.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjorbekk Terrasse 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 **5000.**

(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.

(6) Andelseier har rett på parkeringsplass i tråd med bygge- og finansieringsplan. 23 av 26 andeler gis rett til parkeringsplass i p-hus og 5 av 26 andeler har utvendig p-plass i tråd med bygge- og finansieringsplanen. Styret tildeler p-plasser til andelseiere. Styret har rett til å foreta endringer i parkeringsplanen (omfordeling av p-plasser) ved behov.

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. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder 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 innvendige avløpsledninger 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.

5-2 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Borettslaget tillater at andelseiere innbetaler sin andel av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **2** andre medlemmer med **opptil 3** 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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.

9-3 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).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 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.

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 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

11-2 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 BJORBEKK TERRASSE BRL

Sist endret på styremøte 09.07.25

§1

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

Bråk i trappeoppgang og fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i boder og på fellesareal etter kl 23.00 på alle dager. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal det legges ut nabovarsel senest en dag i forveien. (det skal være ro etter kl 24.00)

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme etter kl 23.00 alle dager.

§4

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

Handicap parkeringsplasser er kun for dem som gyldig parkeringstillatelse.

§5

Banking og risting tepper, matter, klær osv. må ikke gjøres på verandaen av hensyn til naboene. Om vinteren må snø fjernes fra verandaen ca. 1 meter fra vegg.

Der er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller terrasse. Dersom gassgrill allerede er i bruk må gasstanken lagres på verandaen, ikke inne i leiligheten eller i bod.

Fra og med 31.7.2025 er det ikke tillatt å skaffe seg gassgrill.

§6

Avfall sorteres og legges i riktig søppeldunk. Matavfall pakkes godt inn i miljøpose for mest mulig å unngå lukt og søl. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen og sørge for at det ikke flyter over av søppel. Juletrær og lignende skal ikke kastes på eiendommen.

§7

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

Handlevogner skal ikke stå i trapperom.

§8

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

§9

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

Det er ikke tillatt å mate fugler på veranda eller i fellesområdet.

§10

Klær og klesvask skal tørkes inne eller på egen veranda. (lavt stativ)

§11

Andelseier har ikke lov til å montere egen parabolantenne.

§12

Det er ikke lov å lade el-sparkesykkel, eller andre elektriske fremkomstmidler i leiligheten eller på veranda/terrasse. Det er heller ikke tillatt å lade i trapperommene. Dette pga brannfare og hinder for rømning.

Vi har i dag ingen godkjente ladeplasser.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjorbekk Terrasse Brl tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2 .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Berit Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Berit Fjærbu

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Ann Kristin Johansen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
12 andelseiere møtte, ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret honoreres med kr.12.000,- som fordeles internt i styret.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Bjarne Steine

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Jennie-Ann Duus

5.3 Valg av varamedlem for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Eivind Nilsen

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: Bjarne Steine

Som valgkomite til neste års generalforsamling velges: Berit Jørgensen, Vibeke Landgren og Gerd Lillian Pyrrø

Protokoll for Bjorbekk Terrasse Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	30.04.2025
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Ann Kristin Johansen (sign.)	30.04.2025

Bjorbekk Terrasse Brl

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbryggen, Vestregate 2 ?

Hilsen styret i
Bjorbekk Terrasse Brl.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Bjorbekk Terrasse Brl tirsdag 29.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr.12.000,- som fordeles internt i styret.

5. Valg til styret

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

Styreleder, John William Johannessen
Styremedlem, John Møller
Styremedlem, Marit Torsvik Pettersen
Varamedlem, Hugo De Lange

John William Johannessen, John Møller og Hugo De Lange er på valg.

5.1 Valg av styreleder for to år

5.2 Valg av styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlem for ett år

5.4 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Årsmelding for Bjorbekk Terrasse Brl for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, John William Johannessen, Rykeneveien 111
Styremedlem, John Møller, Rykeneveien 111
Styremedlem, Marit Torsvik Pettersen, Rykeneveien 111
Varamedlem, Hugo De Lange, Rykeneveien 111

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag

Revisjon: PWC

Årsregnskap:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 995.408,- i 2023 til kr 1.573.653,- i 2024. Boligselskapet har frie disponible midler med kr 494.802,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Bjorbekk Terrasse Brl

Styrets arbeid i perioden:

Styrets arbeid har fungert utmerket. Samarbeidet i styret er fremragende. I tilllegg til fortløpende vedlikehold,har det vært utført følgende :

-espalier l veggåpninger parkering 1.etg.

-skiftet til LED lys i park.hus 1. og 2. etg. (Krav fra myndighetene)

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 459 908	1 390 440	1 459 920
Innbetalt avdrag IN ordning		1 393 797	782 220	1 245 000
Innbetalte rentekostnader		1 753 941	1 292 952	1 540 000
Andre driftsinntekter		379 396	321 121	370 292
Sum inntekter		**4 987 043**	**3 786 732**	**4 615 212**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	13 692	13 692	13 692
Revisjonshonorar	3	11 625	11 000	12 000
Årskontigent boligbyggelag		9 880	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl		98 484	93 792	98 481
Kommunale avgifter		445 280	396 553	421 000
TV og Internett		183 047	163 064	183 092
Forsikring		75 229	61 336	74 000
Vaktmestertjenester abbl		36 719	24 220	25 000
Vedlikehold	4	362 772	264 580	290 947
Elektrisk energi		280 582	330 445	387 200
Andre driftskostnader	5	175 707	152 571	167 000
Sum driftskostnader		**1 693 017**	**1 519 053**	**1 680 212**
Driftsresultat		**3 294 025**	**2 267 679**	**2 935 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		33 569	20 681	10 000
Rentekostnad		1 753 941	1 292 952	1 540 000
Avdrag		0	0	1 245 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**1 720 372**	**1 272 271**	**2 775 000**
Årsresultat		**1 573 653**	**995 408**	**160 000**
Overført opptjent egenkapital		1 573 653	995 408	0
Sum disponert		**1 573 653**	**995 408**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	66 810 000	66 810 000
Sum anleggsmidler		**66 810 000**	**66 810 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 440	16 582
Andre fordringer		157 017	153 738
Innestående på driftskonto		1 082 052	948 676
Sum omløpsmidler		**1 254 509**	**1 118 995**
SUM EIENDELER		**68 064 509**	**67 928 995**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	130 000	130 000
Opptjent egenkapital	8	2 540 819	967 166
Sum egenkapital		**2 670 819**	**1 097 166**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	34 540 580	40 632 043
Nedbetalt IN beboere	9	13 383 403	8 685 737
Borettsinnskudd	10	16 710 000	16 710 000
Sum langsiktig gjeld		**64 633 983**	**66 027 780**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 583	0
Leverandørgjeld		161 566	182 347
Annen kortsiktig gjeld		573 558	621 702
Sum kortsiktig gjeld		**759 707**	**804 049**
Sum gjeld		**65 393 690**	**66 831 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 064 509**	**67 928 995**
Pantestillelser	11	64 633 983	66 027 780

Bjorbekk Terrasse Brl

Arendal, 28.03.25

John William Johannessen Styreleder	Marit Torsvik Pettersen Styremedlem	John Møller Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**314 946**	**101 758**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 573 653	995 408
Avdrag langsiktig gjeld	-6 091 463	-4 261 957
Endring i langsiktige poster	4 697 666	3 479 737
B. Periodens endringer disponible midler	**179 856**	**213 188**
C. Disponible midler	**494 802**	**314 946**
Omløpsmidler	1 254 509	1 118 995
- Kortsiktig gjeld	759 707	804 049
Disponible midler	**494 802**	**314 946**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	12 000	12 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Sum	**13 692**	**13 692**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 Revisjon	11 625	11 000
Sum	**11 625**	**11 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Forsikringsskader	0	10 000
6601 Vedlikehold Bygg	82 919	5 000
6602 Vedlikehold Elektro	109 942	109 569
6603 Vedlikehold Rør	2 663	0
6604 Vedlikehold Utvendig	107 255	96 454
6605 Vedlikehold Heis	52 492	42 810
6606 Vedlikehold Garasjer	0	748
6650 Lovpålagt HMS	7 500	0
Sum	**362 772**	**264 580**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	18 050	25 000
6390 Anticimex, Container	3 912	3 332
6619 Andre driftskostnader	0	969
6620 Snørydding	88 425	83 474
6621 Alarmkostnader	5 710	5 411
6640 Felleskostnader Sameie	54 268	30 016
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 498	1 069
7720 Generalforsamling	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 435	3 141
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	160	160
Sum	**175 707**	**152 571**

Note 6 - Tomt / bygninger

	Bygninger	Totalt
Anskaffet år:	**2015**	
Kostpris	66 810 000	66 810 000
Bokført verdi	**66 810 000**	**66 810 000**

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 26 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	967 166	-28 242
Grunnkapital	130 000	130 000
Årets resultat	1 573 653	995 408
Sum egenkapital 31.12	**2 670 819**	**1 097 166**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	**11524288**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	01.05.2045
Opprinnelig lånebeløp:	50 100 000
Lånesaldo 01.01:	40 632 043
Avdrag i perioden:	6 091 463
Lånesaldo 31.12:	**34 540 580**
Andelssaldo 01.01:	8 685 737
Innbetalt IN i perioden:	4 957 294
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	259 628
Andelssaldo 31.12:	**13 383 403**
Sum pantegjeld for lån:	**47 923 983**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11524288	3	2 080 532	6 241 596
	3	1 972 440	5 917 320
	1	1 951 396	1 951 396
	1	1 878 697	1 878 697
	1	1 865 305	1 865 305
	2	1 843 304	3 686 608
	2	1 771 561	3 543 122
	1	1 664 426	1 664 426
	1	1 398 500	1 398 500
	1	1 291 365	1 291 365
	1	1 260 755	1 260 755
	1	1 147 880	1 147 880
	1	1 083 032	1 083 032
	1	974 940	974 940
	1	635 638	635 638

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 64.633.983,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 66 810 000,-

Resultat og balanse med noter for Bjorbekk Terrasse Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjorbekk Terrasse Brl

Styreleder	John William Johannessen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	John Møller (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Marit Torsvik Pettersen (sign.)	28.03.2025

Til generalforsamlingen i Bjorbekk Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjorbekk Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Arendal, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Torbjørn Aarli
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Aarli, Torbjørn	BANKID	2025-04-10 15:48

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjorbekk Terrasse Brl tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Berit Fjærbu fra Arendal Boligbyggelag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Berit Fjærbu

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Reidun Møller

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
5 andelseiere møtte, ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret honoreres med kr.12.000,- som fordeles internt i styret.

5. Valg til styret

5.1 Valg av et styremedlem for to år

Styremedlem Marit Pettersen er på valg.

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Marit Torsvik Pettersen

5.2 Valg av et varamedlem for ett år

Varamedlem Hugo De Lange er på valg.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Hugo de Lange

Styret velges som valgkomitè til neste års generalforsamling

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Vedtak:
Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling velges: John William Johannessen

Protokoll for Bjorbekk Terrasse Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Fjærbu (sign.)	02.05.2024
Sekretær	Berit Fjærbu (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Reidun Møller (sign.)	02.05.2024

Bjorbekk Terrasse Brl

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen

Hilsen styret i
Bjorbekk Terrasse Brl.



Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på generalforsamling til Bjorbekk Terrasse Brl tirsdag 30.04.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges:

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges:

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen velges:

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Det møtte xx stemmeberettigede og xx fullmakter ble levert

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr.12.000,- som fordeles internt i styret.

5. Valg til styret

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

Styreleder, John William Johannessen
Styremedlem, John Møller
Styremedlem, Marit Torsvik Pettersen

Varamedlem, Hugo De Lange

Marit Pettersen og Hugo De Lange er på valg.

5.1 Valg av et styremedlem for to år

Styremedlem Marit Pettersen er på valg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:

5.2 Valg av et varamedlem for ett år

Varamedlem Hugo De Lange er på valg.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

5.3 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling

Forslag til vedtak: Som delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling foreslås:

Årsmelding for Bjorbekk Terrasse Brl for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, John William Johannessen, Rykeneveien 111
Styremedlem, John Møller, Rykeneveien 111
Styremedlem, Marit Pettersen, Rykeneveien 111
Varamedlem, Hugo De Lange, Rykeneveien 111

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.
Revisjon: PWC

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 124 270,- i 2022 til kr 995 408,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 314 946,- som fremgår av note 1 til årsregnskapet

Styret i Bjorbekk Terrasse Brl

Styrets arbeid i perioden:

Styret har hatt fortløpende kontakt i hele perioden. Samarbeidet er utmerket.

HMS er nå blitt digitalisert. Det betyr at alle avtale og vedlikeholdstidspunktene er lett tilgjengelig. Dette er en stor fordel ved overføring av ansvar. Alle tiltak blir varslet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2024

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		1 390 440	1 275 588	1 390 416
Innbetalt avdrag IN ordning		782 220	0	1 200 000
Innbetalte rentekostnader		1 292 952	555 247	808 000
Andre driftsinntekter		321 121	306 497	342 888
Sum inntekter		3 786 732	2 137 332	3 741 304
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	13 692	13 692	13 692
Revisjonshonorar	3	11 000	10 250	12 000
Årskontigent boligbyggelag		7 800	7 800	7 800
Forretningsførerhonorar bbl		93 792	88 068	93 791
Kommunale avgifter		396 553	358 657	385 000
TV og Internett		163 064	152 766	155 688
Forsikring		61 336	49 957	62 000
Vaktmestertjenester abbl		24 220	23 390	25 000
Vedlikehold	4	264 580	256 842	281 133
Elektrisk energi		330 445	344 579	387 200
Andre driftskostnader	5	152 571	156 363	157 000
Sum driftskostnader		1 519 053	1 462 363	1 580 304
Driftsresultat		2 267 679	674 968	2 161 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		20 681	4 549	7 000
Rentekostnad		1 292 952	555 247	808 000
Avdrag		0	0	1 200 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 272 271	550 698	2 001 000
Årsresultat		995 408	124 270	160 000
Overført opptjent egenkapital		995 408	124 270	0
Sum disponert		995 408	124 270	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	66 810 000	66 810 000
Sum anleggsmidler		66 810 000	66 810 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		16 582	0
Andre fordringer		153 738	133 420
Innestående på driftskonto		948 676	512 471
Sum omløpsmidler		1 118 995	645 891
SUM EIENDELER		67 928 995	67 455 891

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	7	130 000	130 000
Opptjent egenkapital	8	967 166	-28 242
Sum egenkapital		1 097 166	101 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	40 632 043	44 894 000
Nedbetalt IN beboere	9	8 685 737	5 206 000
Borettsinnskudd	10	16 710 000	16 710 000
Sum langsiktig gjeld		66 027 780	66 810 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	20 012
Leverandørgjeld		182 347	285 648
Annen kortsiktig gjeld		621 702	238 473
Sum kortsiktig gjeld		804 049	544 134
Sum gjeld		66 831 829	67 354 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		67 928 995	67 455 891
Pantestillelser	11	66 027 780	66 810 000

Bjorbekk Terrasse Brl

Arendal, 27.03.24

John William Johannessen Styreleder	Marit Pettersen Styremedlem	John Møller Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for dette året er satt opp under denne forutsetningen.

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	101 758	-22 513
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	995 408	124 270
Avdrag langsiktig gjeld	-4 261 957	-3 756 000
Endring i langsiktige poster	3 479 737	3 756 000
B. Periodens endringer disponible midler	213 188	124 270
C. Disponible midler	314 946	101 758
Omløpsmidler	1 118 995	645 891
- Kortsiktig gjeld	804 049	544 134
Disponible midler	314 946	101 758

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	12 000	12 000
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	1 692
Sum	13 692	13 692

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 Revisjon	11 000	10 250
Sum	11 000	10 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Forsikringsskader	10 000	0
6601 Vedlikehold Bygg	5 000	10 556
6602 Vedlikehold Elektro	109 569	66 489
6603 Vedlikehold Rør	0	16 638
6604 Vedlikehold Utvendig	96 454	44 465
6605 Vedlikehold Heis	42 810	33 358
6606 Vedlikehold Garasjer	748	5 688
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	11 281
6616 Per. vedlikehold Garasjer	0	68 367
Sum	264 580	256 842

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	25 000	21 000
6390 Anticimex, Container	3 332	3 029
6619 Andre driftskostnader	969	9 192
6620 Snørydding	83 474	73 500
6621 Alarmkostnader	5 411	5 066
6640 Felleskostnader Sameie	30 016	40 477
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	1 069	1 061
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 141	2 877
7771 Termingebyr langsiktig gjeld	160	160
Sum	152 571	156 363

Note 6 - Tomt / bygninger

Anskaffet år:	Bygninger 2015	Totalt
Kostpris	66 810 000	66 810 000
Bokført verdi	66 810 000	66 810 000

Styret mener at det utførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningen.
Det er derfor ikke foretatt avskrivninger av bygg.

Note 7 - Innskutt andelskapital

Det er innbetalt 26 andeler à kr. 5 000,-.

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	-28 242	-152 513
Grunnkapital	130 000	130 000
Årets resultat	995 408	124 270
Sum egenkapital 31.12	1 097 166	101 758

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Formål:	Fellesgjeld
Lånenummer:	11524288
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	3.854 %
Beregnet innfridd:	01.05.2045
Opprinnelig lånebeløp:	50 100 000
Lånesaldo 01.01:	44 894 000
Avdrag i perioden:	4 261 957
Lånesaldo 31.12:	40 632 043
Andelssaldo 01.01:	5 206 000
Innbetalt IN i perioden:	3 617 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	137 763
Andelssaldo 31.12:	8 685 737
Sum pantegjeld for lån:	49 317 780

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11524288	4	2 141 041	8 564 164
	5	2 029 806	10 149 030
	1	2 008 149	2 008 149
	1	1 933 336	1 933 336
	1	1 919 554	1 919 554
	2	1 896 913	3 793 826
	2	1 823 084	3 646 168
	1	1 712 833	1 712 833
	1	1 439 174	1 439 174
	1	1 328 922	1 328 922
	1	1 297 422	1 297 422
	1	1 181 264	1 181 264
	1	1 004 075	1 004 075
	1	654 125	654 125

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifisers som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader.
Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Intrederetten har prioritet etter felleslånet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Note 10 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 11 - Pantestillelse

Av lagets bokførte gjeld er kr 66 027 780,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 66 810 000,-

Resultat og balanse med noter for Bjorbekk Terrasse Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjorbekk Terrasse Brl

Styreleder	John William Johannessen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	John Møller (sign.)	28.03.2024
Styremedlem	Marit Torsvik Pettersen (sign.)	03.04.2024

Til generalforsamlingen i Bjorbekk Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjorbekk Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Arendal, 27. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Lars Ole Lindal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Lindal, Lars Ole	BANKID	2024-03-27 10:07

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bjorbekk Terrasse Brl

Mandag 10.11.2025 Kl: 17:00
Oppmøte ved postkassene i 1. etasje

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

PWC har i mange år vært revisor for Arendal Boligbyggelag. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i Arendal Boligbyggelag bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

Arendal Boligbyggelag/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Bjorbekk Terrasse Brl mandag 10.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	436		Bnr.:	241	Fnr.:		Snr.:	2	
Adresse:			Rykeneveien 111, 4824 Bjorbekk				Dato:	08.04.26 HT	
Beregnet areal:			7056,6 m^2 (felles)						
Bygningstype:			Butikk/ forretningsbygning m/ leiligheter						
Tatt i bruk:			2015						
x	Ja		Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse – bygg					
x	Ja		Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

x	Situasjonskart
x	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
x	Vegstatus-kart
x	Kommunale eiendomsgebyrer
x	Bygningstegninger
x	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler	x	

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnettet, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnettet krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyr

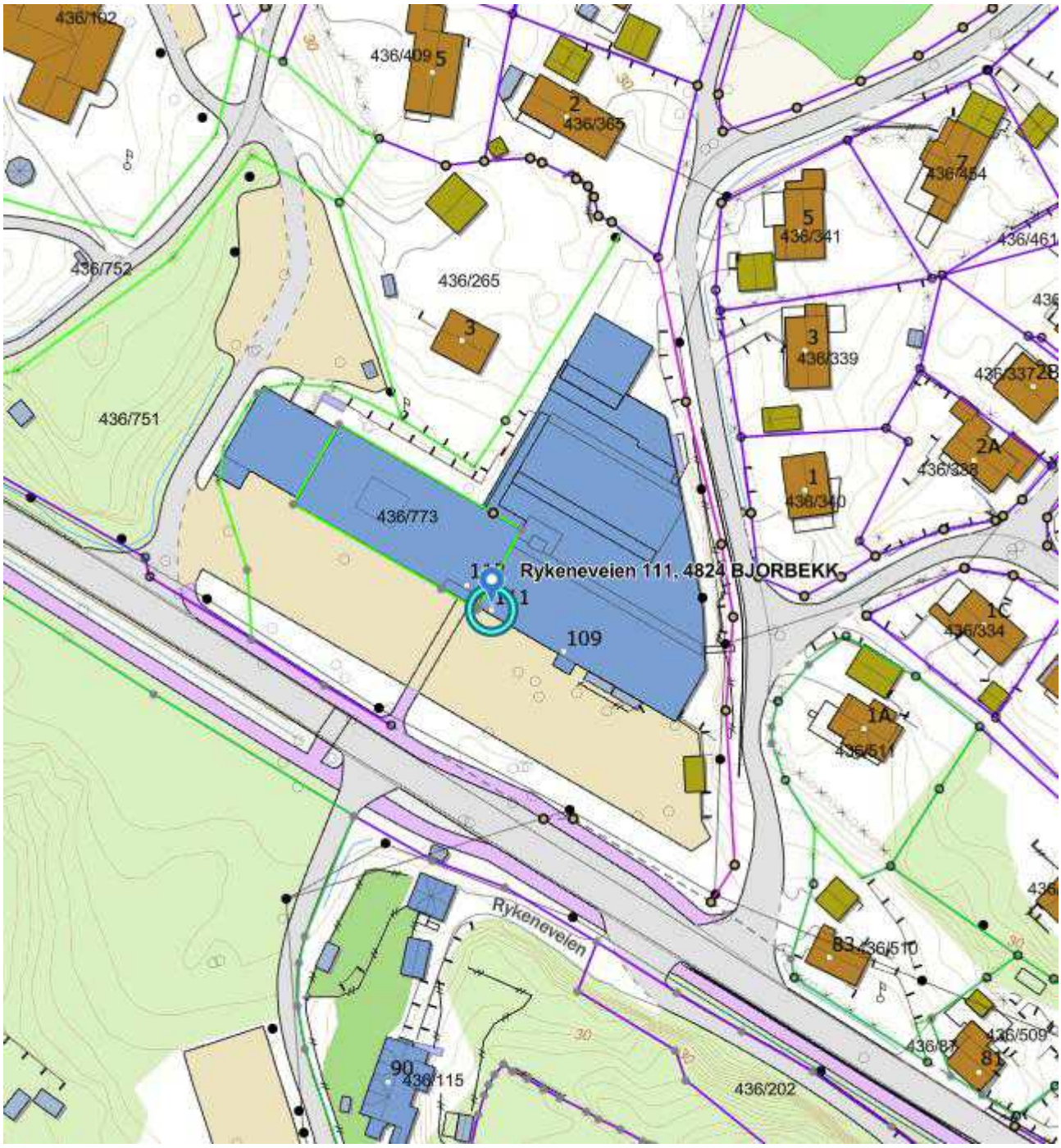
Faktureres i sin helhet til Bjorbekk Terrasse borettslag, Malmbryggen, Vestre gate 2, 4836 Arendal

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

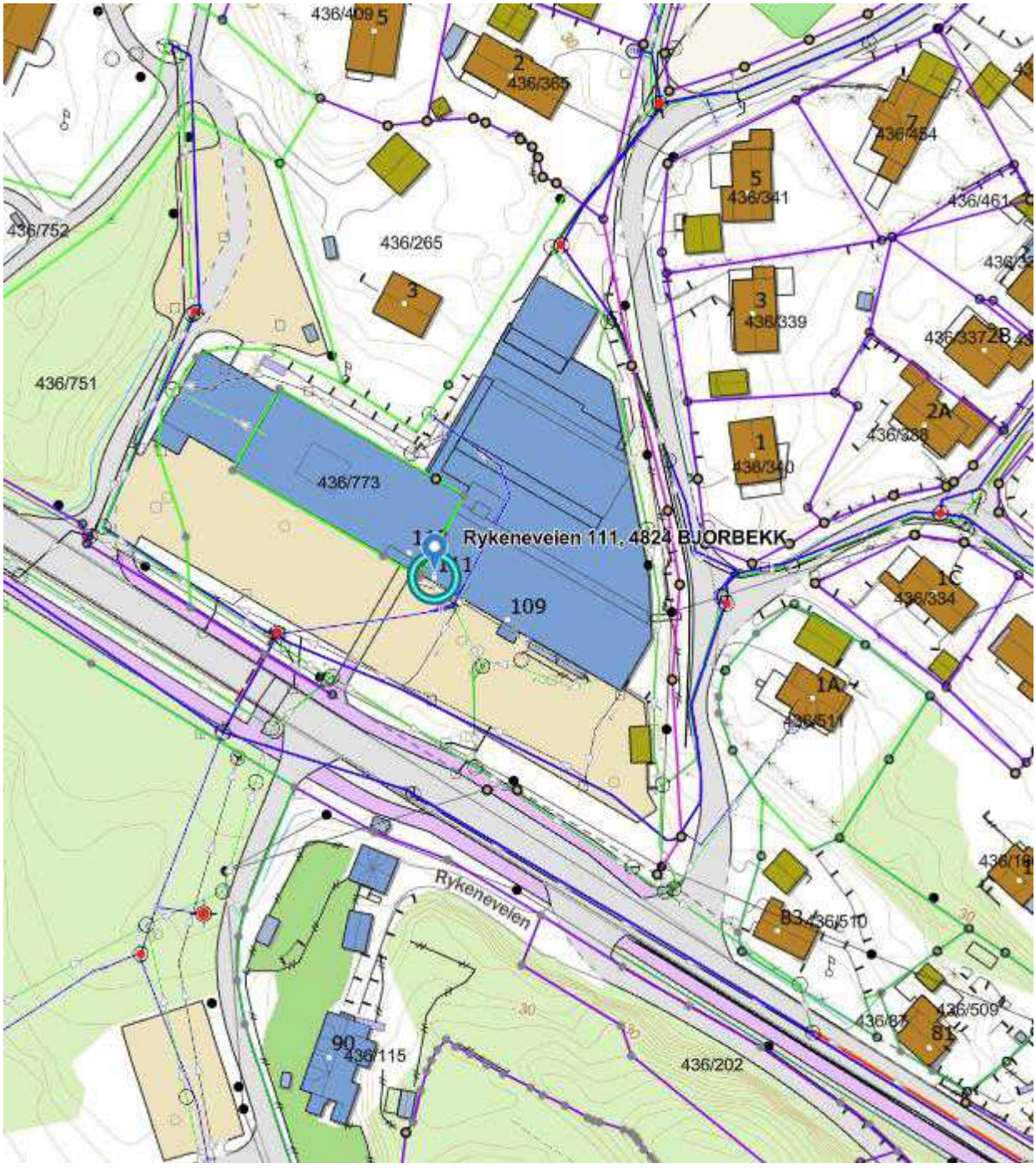
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 985,- pr år.

Utsnitt av **GRUNNKART**	Tegnforklaring Nøyaktig Middels nøyaktig Mindre nøyaktig Mindre - lite nøyaktig Unøyaktig	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **LEDNINGSKART**	Tegnforklaring: Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløps-anlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av **VEGSTATUS-KART**	Tegnforklaring Privat veg Privat gang- og sykkelsti/gågate Kommunal veg Kommunal gang- og sykkelsti/gågate Riks/fylkesveg Fylkets gang- og sykkelsti/gågate Skogsbilveg E-18 Statlig gang- og sykkelsti/gågate	N



Kartet er ikke målestokkholdig

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	436	Bnr.:	241	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Rykeneveien 111					Dato:	30.03.26 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2019– 2029

Formål:

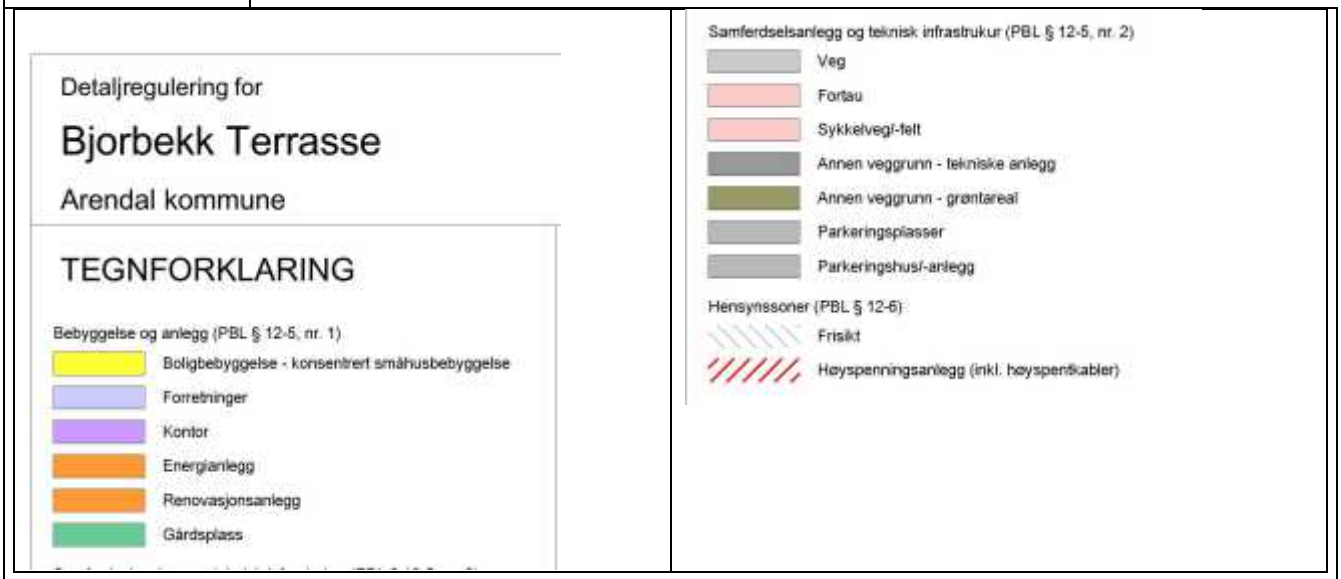
Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan
Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1610r7	Bjorbekk Terrasse *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	25.10.2012

Formål:



Arendal kommune - Planregister (ikt-agder.no)

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.
https://www.arendal.kommune.no/

Utsnitt av **KOMMUNEPLANEN 2023-2033**	**N**

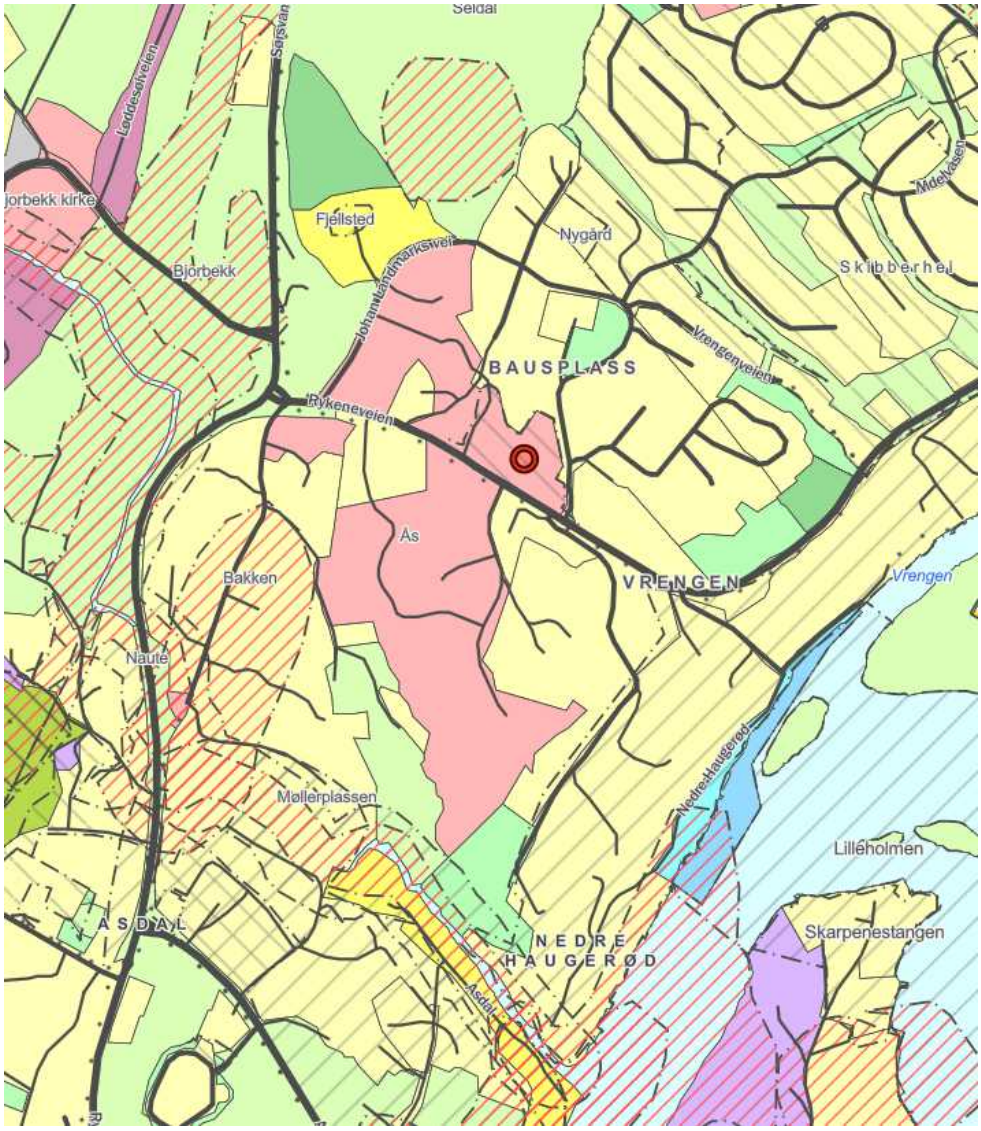
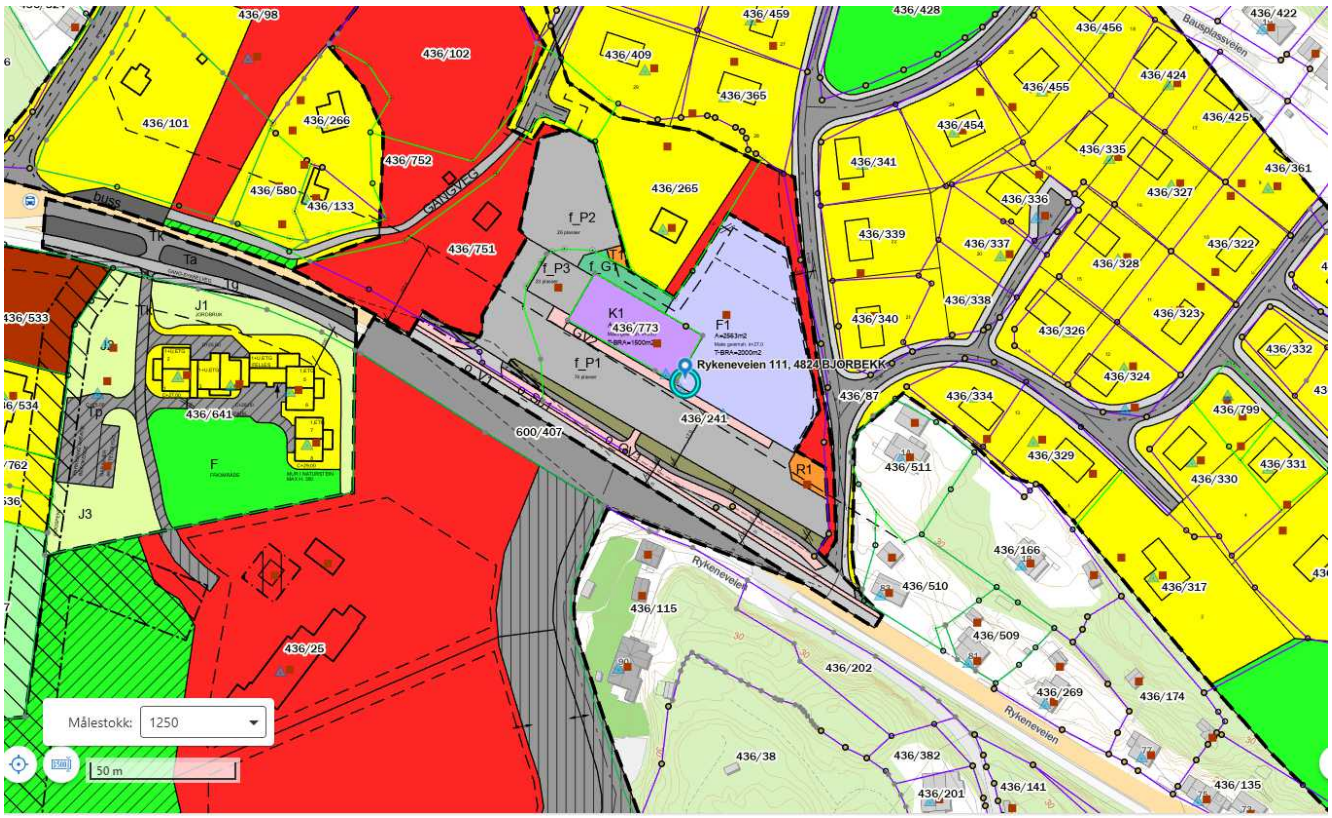


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2019 – 2029. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet.

Utsnitt av **REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPLAN/PUA** *Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)*	N



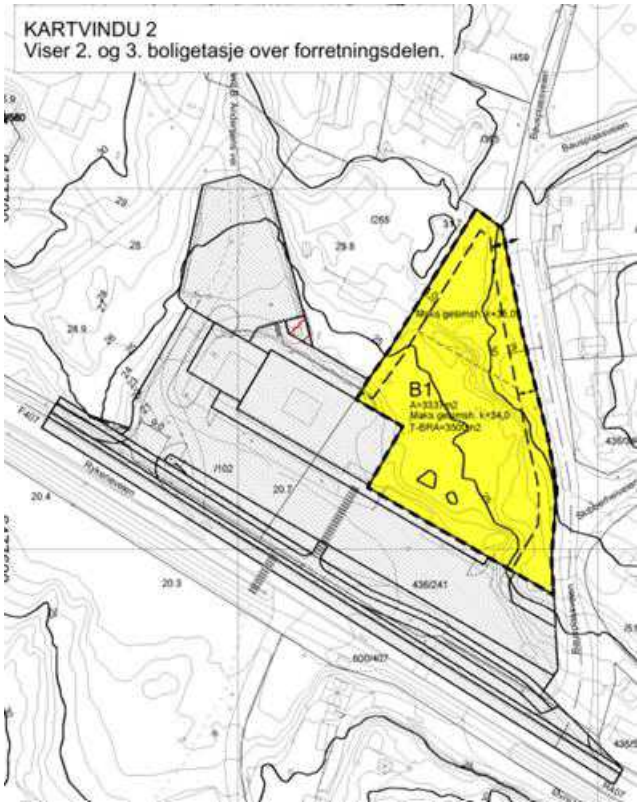


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan *(Kartet er ikke målestokkholdig).*

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
detaljplan for Bjorbekk Terrasse

Arkivsak: 2011/8939
Arkivkode: 1610r7

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 25.10.2012, PS 12/183
Plankartets dato: 31.01.2012, sist revidert 27.08.2012

1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med områdegrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Bl (kartvindu 2)
forretninger	Fl
kontor	Kl
energianlegg (trafo)	Tl
renovasjonsanlegg	RI
gårdsplass	f_Gl

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

Veg	o_VI
Fortau	o_GV1
sykkelvei/-felt	o_Sb1
annen veigrunn - tekniske anlegg	-
annen veigrunn – grøntareal	-
parkeringsplasser	f_P1 – f_P2
parkeringshus/-anlegg	f_P3

1.3 Innenfor området avsettes følgende hensynssoner etter plan- og bygningslovens § 12-6:

Frisikt	H_ 140_1
Høyspenningsanlegg	H_ 370_2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Planområdet kan disponeres til kontorer, forretninger og boligbebyggelse. Det er ikke tillatt å etablere forretninger med et samlet areal (i BRA) på over 2000 *ml.*

2.2 Parkeringsdekningen for boligene skal minst tilsvare 1,0 fast plass pr. boenhet. Parkeringsdekningen for kontor- og forretningsbebyggelsen må samlet tilsvare minst 1,0 plass pr. 75 *ml* BRA.

o Område f_Pl benyttes felles av kunder og ansatte i forretnings- og kontorbebyggelsen i områdene Kl og Fl og av besøkende til boligene i område Bl. D_Pl er fellesområde

for Kl, F log Bl.

- o Område f_P2 benyttes av virksomheter utenfor planområdet og medregnes ikke i kravet til parkeringsdekning for Bjorbekk Terrasse. Plassen skal opprettholdes med minst 24 plasser.
- o Område f_ P3 benyttes som fast parkering for boligene o g er fellesområde for Bl.

Minst 3 plasser i område f_P1 og minst 1 plass i område f_ P3 skal dimensjoneres for rullestolbrukere.

Det skal etableres minst 1 sykkelparkeringsplass under tak (i bod eller halvtekke) pr. boenhet. Det må i tillegg etableres et antall lett tilgjengelige sykkelparkeringsplasser for ansatte og kunder i kontor- og forretningsbebyggelsen.

2.3 Innsamling av renovasjon fra bolig- og kontorbebyggelsen kan baseres på felles innsamlingsdunker plassert i egen bod/halvtekke eller på et system med nedgravde beholdere godkjent av renovasjonsselskapet.

2.4 Busslomme og fortau langs fylkesvei 407 anlegges midlertidig med utgangspunkt i nåværende veikant. Ved senere eventuell utvidelse av fylkesveien og gjennomføring av sykkelbane i samsvar med vedtatt kommunedelplan for sykkel i Arendal, må anleggene flyttes og anlegges iht. plankartet. Etablering av parkeringsplass og andre tiltak mellom bebyggelsen og fylkesveien må ikke være til hinder for en slik utvidelse.

2.5 Utgår

2.6 Det må dokumenteres at slukkevannkapasiteten i området er minst 50 l/sek fordelt på 2 uttak. Alternativt må kapasiteten tilfredsstille behovet basert på særskilte beregninger etter byggteknisk forskrift.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bebyggelsen kan ha flatt tak eller pulttak. Maks gesimshøyde er angitt i koteverdi på kartet, og gjelder øverste gesims (ved skrått tak). Bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde fra ferdig opparbeidet terreng langs fasadene (egenhøyde), må ikke overstige følgende verdier:

- Område Bl 10,0 meter
- Område Fl 8.0 meter
- Område Kl 10,0 meter

Mindre bygningskonstruksjoner (heis-/trapperom, tekniske installasjoner, rekkverk mv) kan gå inn til 2,0 meter over maks gesimshøyde.

3.2 Byggegrense er vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist kan bebyggelse og konstruksjoner plasseres ut til formålsgrense. Terrasser/balkonger og takutspring kan gå inn til 1,0 meter utenfor byggegrense eller formålsgrense (der byggegrense ikke er vist).

Konstruksjoner under bakkeplan kan legges nærmere Bausplassveien, dersom tiltakene sikres mot skade som følge av belastning og veivedlikehold.

Utomhusanlegg, gangbaner, forstøtningsmurer mv kan plasseres ut til eiendomsgrense mot vei, dersom anleggene i tilstrekkelig grad sikres mot skade som følge av veivedlikehold.

Terrengopparbeiding, oppføring av forstøtningsmurer, beplantning og anleggstiltak i tråd med reguleringsformålet, kan utføres ut til tomtegrense. For tiltak som krever særskilt tillatelse av veimyndighet, må foreligge egen godkjenning.

Energianlegg (trafo) - Tl

3.3 Området nyttes til transformatorkiosk.

Renovasjonsanlegg - RI

3.4 Området nyttes felles innsamlingsbeholdere for renovasjon, evt. nedgravde tanker. Type anlegg og utførelse må være godkjent av renovasjonsselskapet.

Lekeplass

3.5 Innenfor området Bl skal det etableres lekeplass for de minste barna. Plassen må være minst 85 *ml* stor og tilfredsstille de kvalitetskravene som er gitt i bestemmelsene til kommuneplanen for 2011 - 2021. Plassen skal inneholde sandkasse og minst 3 ulike lekeredskaper .

Eksakt plassering og utforming av lekeplassen kan tilpasses/justeres ved utbygging. Størrelsen må minst tilsvare den som er oppgitt på plankartet. Den skal være felles for alle boligene i Bl.

*Gårdsplass f_* G *l*

3.6 Området nyttes gangatkomst til boligene og rømningsvei for forretningslokalet. Anlegg for sykkelparkering kan plasseres innenfor området, men må utføres slik at dette ikke er til hinder for rømningsveien.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Planen viser senterlinje, kjørebane mlskulder, fortau/sykkelbane og sideareal (annen veigrunn).

4.2 Langs Bausplassveien monteres rekkverk i samsvar med kommunens krav. Løsningene fastsettes ved teknisk prosjektering.

4.2.1 Avkjørsler og kryss skal utformes i samsvar med krav i gjeldende veinorm 017.

5. HENSYNSSONER

Frisikt - H 140
5.1 Siktsoner skal planeres i samme nivå eller lavere enn tilstøtende veg. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter over veiens planum hindres.

6. REKKEFØLGEKRAV

6.1 Avkjørsler/kryss, busslomme, fortau fram til avkjørselen til Bjorbekk Terrasse med kryssing over fy. 407 som vist på planen (kartvindu 1) må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk. Rekkverk langs Bausplassveien må være montert før første bolig tas i bruk.

6.2 Bil- og sykkelparkering skal være etablert tråd med kravene før det gis tilhørende

bebyggelse tas i bruk.

6.3 Sandlekeplass og uteoppholdsarealer til boligbebyggelsen skal være opparbeidet før første bolig tas i bruk.

6.4 Siktsoner skal opparbeides samtidig med veianleggene.

6.5 Brannvannforsyning må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

6.6 Før første bolig tas i bruk skal ball-løkka ved Bausplass få nytt grusdekke, ballmål og sittegruppe.

Arendal, 25.10. 2012

Andreas Stensland
saksbehandler

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	436
Bruksnummer:	241
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	08.04.2026 kl. 13:04
Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	02.03.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	3973 / 5882 i matrikkelenhet 436 / 241
Formål seksjon:	Samleseksjon bolig

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		914756812	BJORBEKK TERRASSE BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		914756812	BJORBEKK TERRASSE BORETTSLAG		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning **Forretningstype** **Årsak til feilretting**	**Forretningsdokumentdato** **Kommunal saksreferanse** **Nettadresse (URL)** **Annen referanse**	**Tinglysing** **Status**		**Matrikkelføring** **Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 436/241			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/241			
		Omnummerert til:	4203 - 436/241/0/1			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/241/0/1			
		Omnummerert til:	4203 - 436/241/0/2			
		Omnummerert fra:	0906 - 436/241/0/2			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	27.02.2015	Tinglyst	05.03.2015	0906ano	27.02.2015
Seksjonering	2014/8219				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0906 - 436/241	
Etablert/Endret	0906 - 436/241/0/1	
Etablert/Endret	0906 - 436/241/0/2	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 347 972
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477642 Øst: 482953
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Butikk/forretningsbygning
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

						Datoer	
Bebygd areal:	2 360	Ant. boliger:	26				
Bruksareal bolig:	1 812	Ant. etasjer:	3			Rammetillatelse:	24.01.2013
Bruksareal annet:	2 550	Vannforsyning:				Igangsettingstillatelse:	17.01.2014
Bruksareal totalt:	4 362	Avløp:				Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei			Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0					Ferdigattest:	17.02.2015
Bruttoareal totalt:	0						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	14	973	50	1023	0	0	0
H02	12	839	250	1089	0	0	0
H01	0	0	2250	2250	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
47400 Rykeneveien 111	H0201	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0202	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0203	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0204	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0205	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0206	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0207	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0208	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0209	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0210	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
47400 Rykeneveien 111	H0211	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0212	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0301	Bolig	78	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0302	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0303	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0304	Bolig	77	3	Kjøkken	3	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0305	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0306	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0307	Bolig	53	2	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0308	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0309	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0310	Bolig	72	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0311	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0312	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0313	Bolig	50	2	Kjøkken	1	1	436/241/0/2
47400 Rykeneveien 111	H0314	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	436/241/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	997633555	BJORBEKK TERRASSE AS		c/o Scandia AS Inkognitogata 12 258 OSLO

Bygningsnr: 300 347 978
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6477652 Øst: 482895
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Parkeringshus
Næringsgruppe: Annen tjenesteyting
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	266	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	30.11.2012
Bruksareal annet:	520	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	17.01.2014
Bruksareal totalt:	520	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	17.02.2015
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

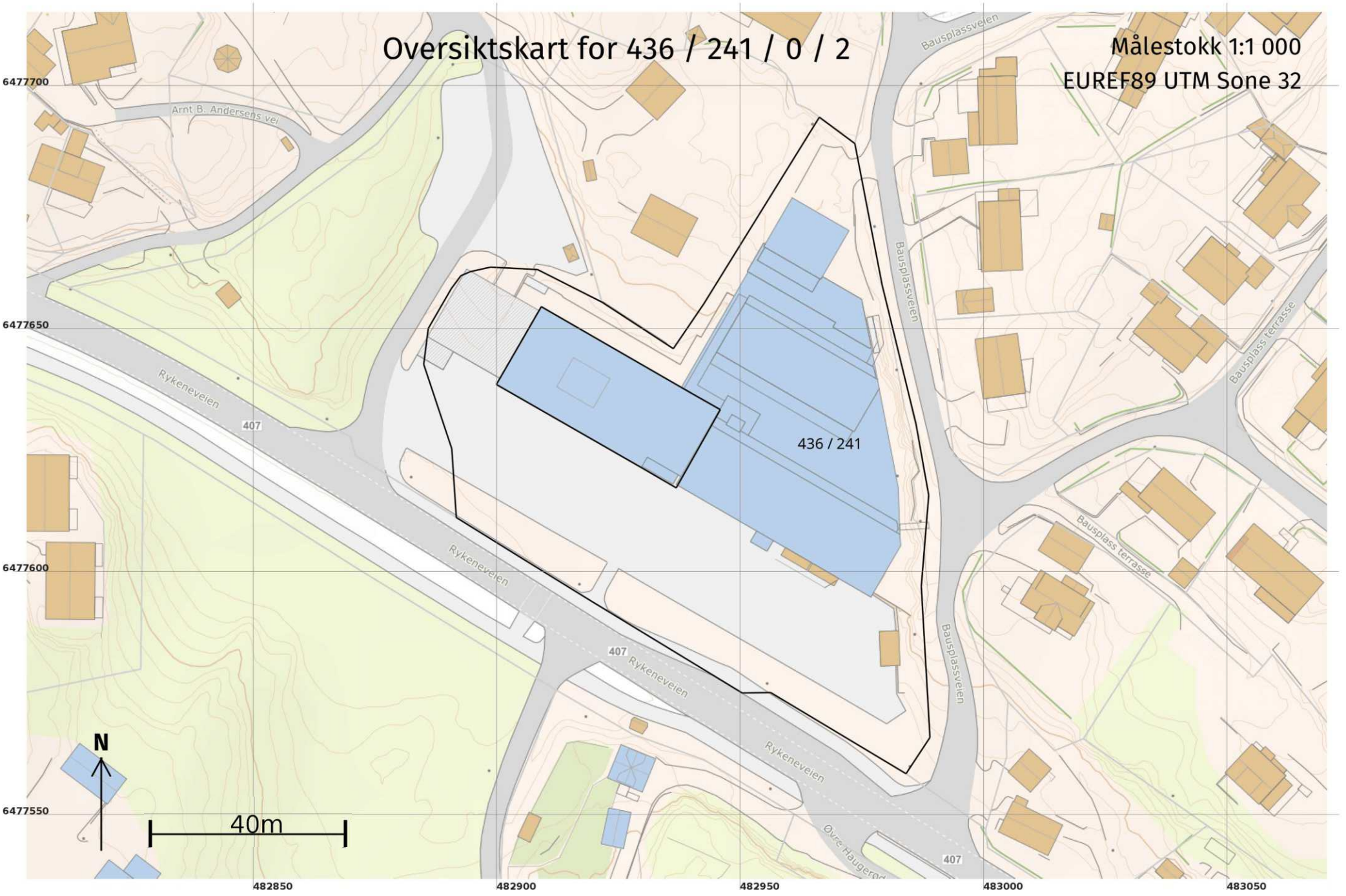
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	260	260	0	0	0
H01	0	0	260	260	0	0	0

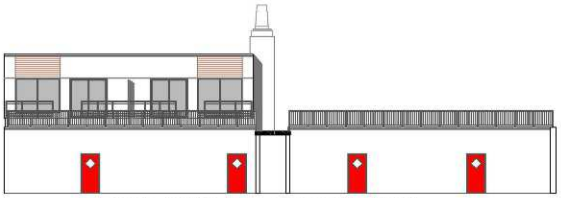
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	436/241/0/2

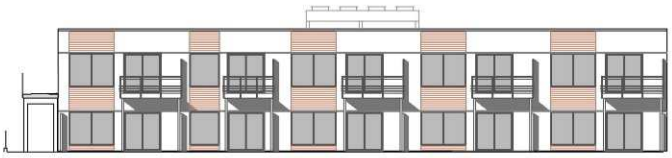
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	997633555	BJORBEKK TERRASSE AS		c/o Scandia AS Inkognitogata 12 258 OSLO


Oversiktskart for 436 / 241 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
436 / 241
Arnt B. Andersens vei
Rykeneveien
407
Bausplassveien
Bausplass terrasse
Øvre Haugerød
N
40m
6477700
6477650
6477600
6477550
482850
482900
482950
483000
483050



FASADE BYGG C – MOT SYD-VEST

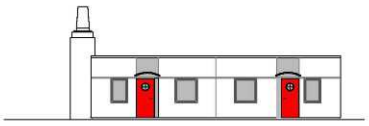


FASADE BYGG B – MOT SYD-VEST

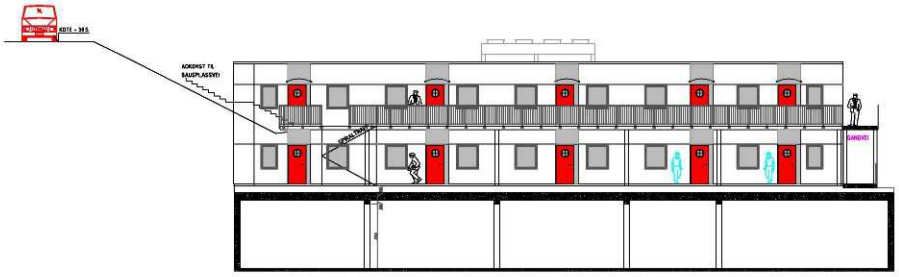


FASADE BYGG A – MOT SYD-VEST

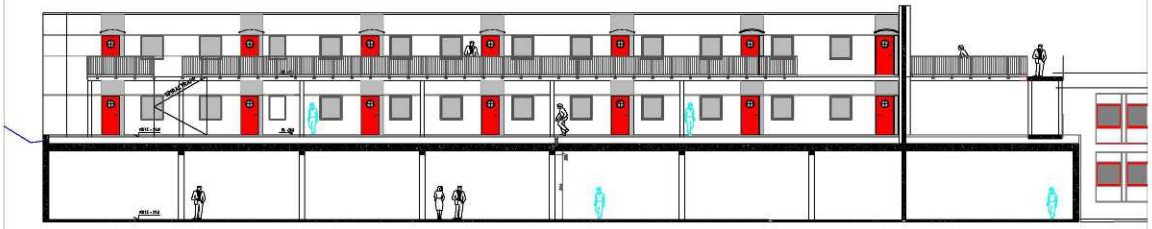
Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: FASADE SYD-VEST						
		1	Oppdatert for samsvar med ny planløsning		31.09.2012	JSH	HOAA
		0	Tegning opprettet		26.06.2012	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS OLAF AANENSEN SIVILARKITEKT MNAL mobil: 90479152 epost: haaan@online.no	Rev.	Kortgjort		Dato:	Sign	Kontr:
			Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr.: 50-ABC-01		Format: A3 A1	Målestokk: 1:200 1:100



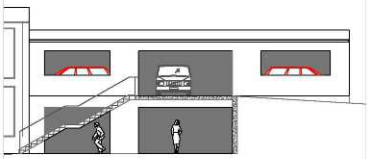
FASADE BYGG C – MOT NORD–ØST



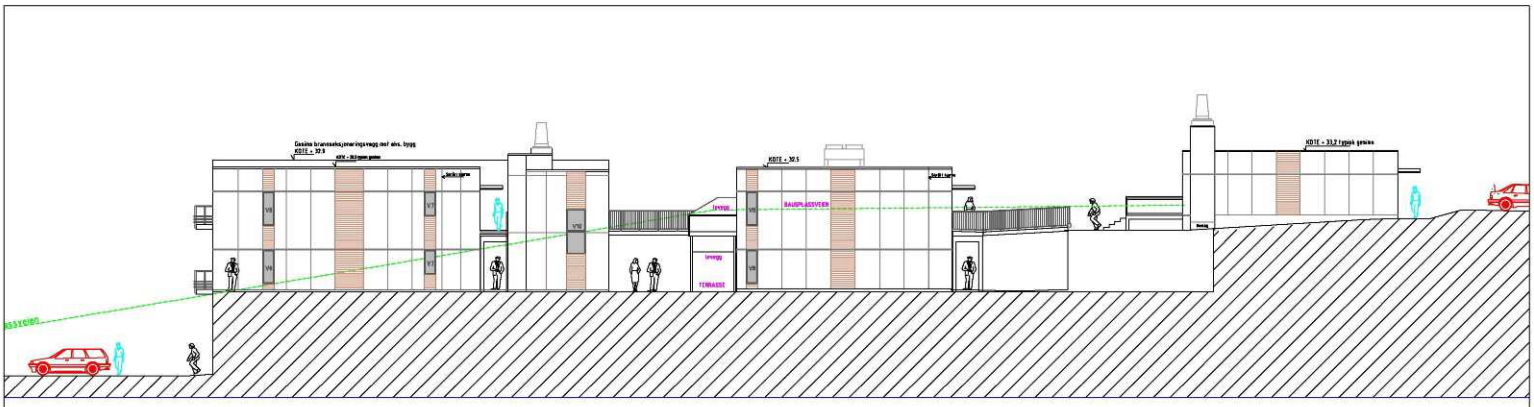
FASADE BYGG B – MOT NORD–ØST



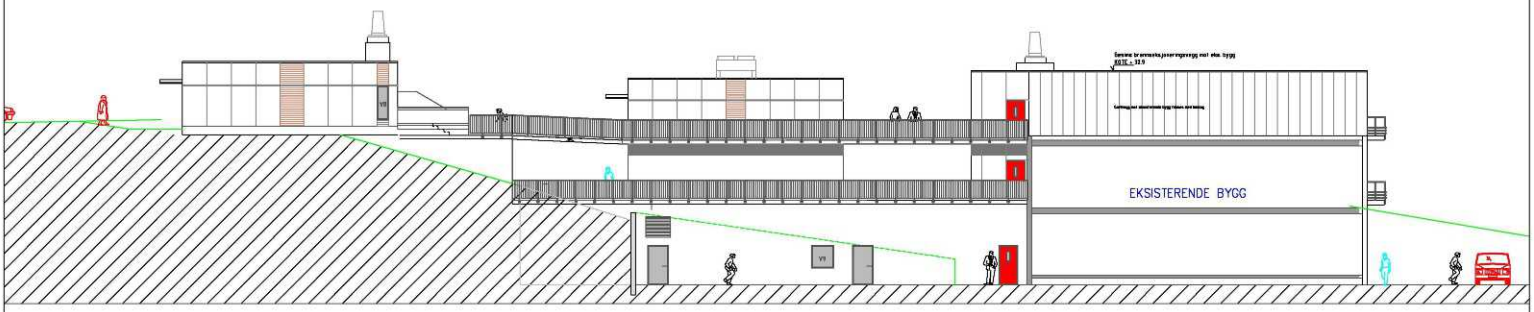
FASADE BYGG A – MOT NORD–ØST



Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: FASADE NORD-ØST	1	Oppdatert iht nye aksemål		31.10.2020	HOAA	
		0	Tegning opprettet		26.06.2020	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS OLAF ANNENSEN SIVILARKITEKT MNAL mobil: 90419530140 - hoaan@online.no	Rev.	Kontrollert		Dato:	Sign	Kontr.
			Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr.: 50-ABC-02		Format: A3 A1	Målestokk: 1:200 1:100

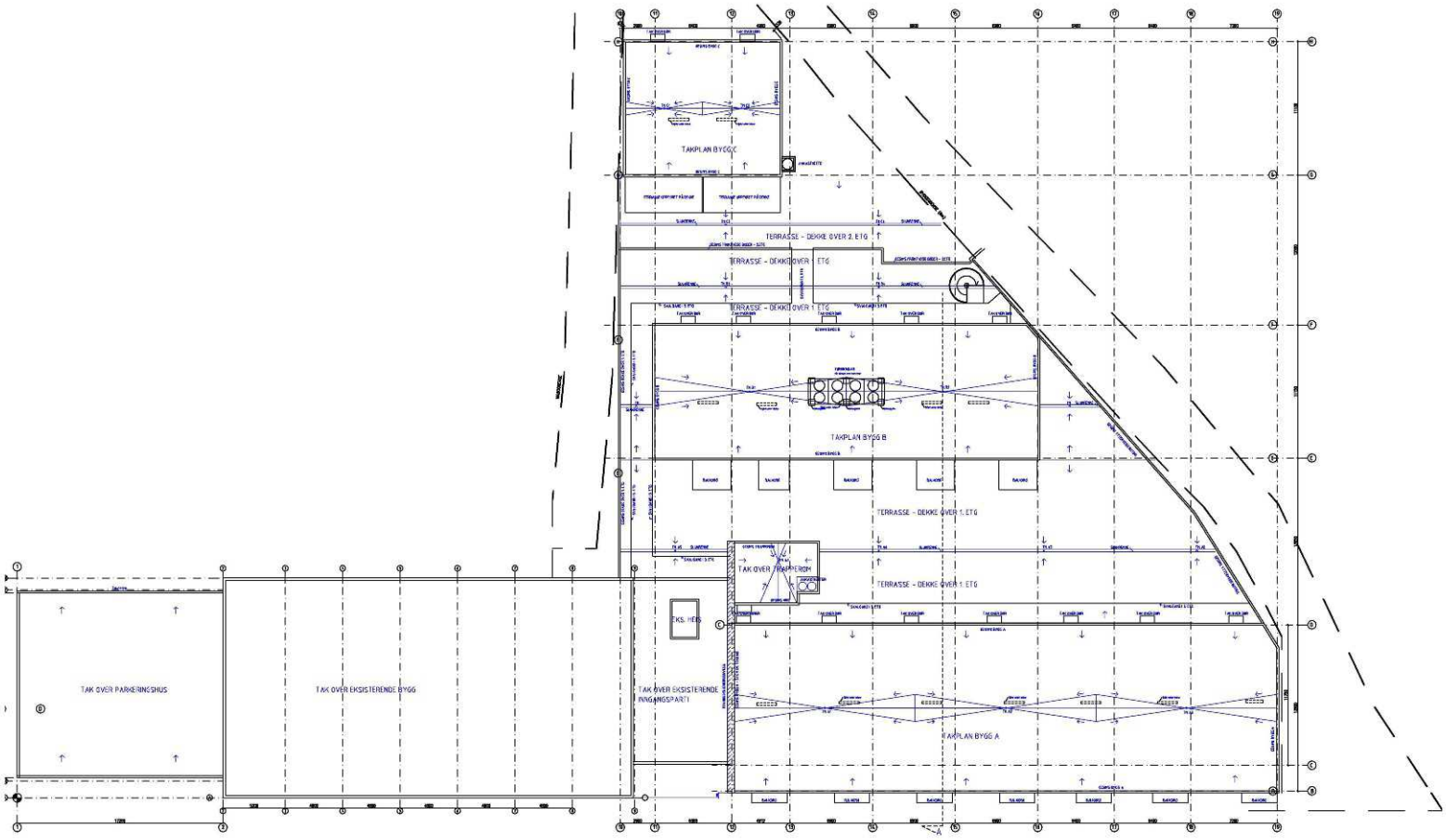


MOT SYD–ØST



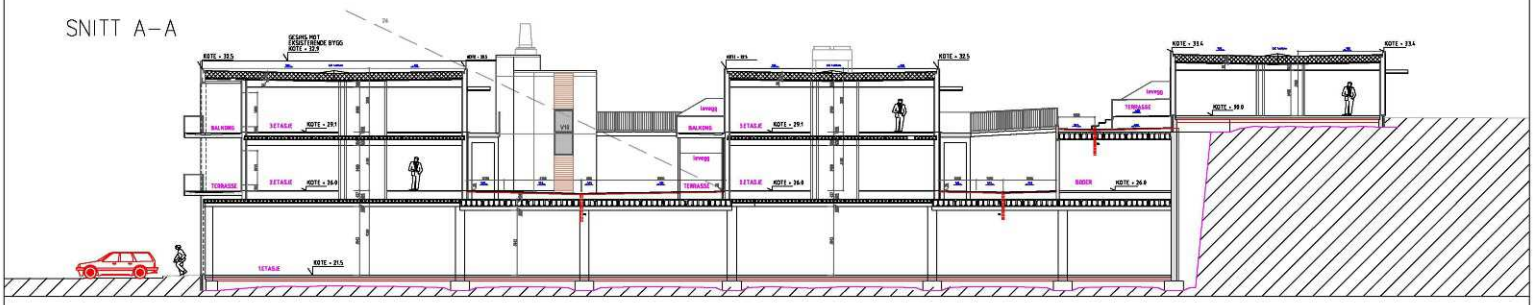
MOT NORD–VEST

Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: FASADE SYD-ØST FASADE NORD-VEST					
		1	Oppdatert iht nye aksemål	31.10.2020	HOAA	
		0	Tegning opprettet	26.06.2020	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS OLAF ÅANENSEN SIVILARKITEKT MNAL mobil: 0947/53014 - hoaan@online.no	Rev:	Kortgjort	Dato:	Sign	Kontr:
			Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr: 50-ABC-03	Format: A3 A1	Målestokk: 1:200 1:100

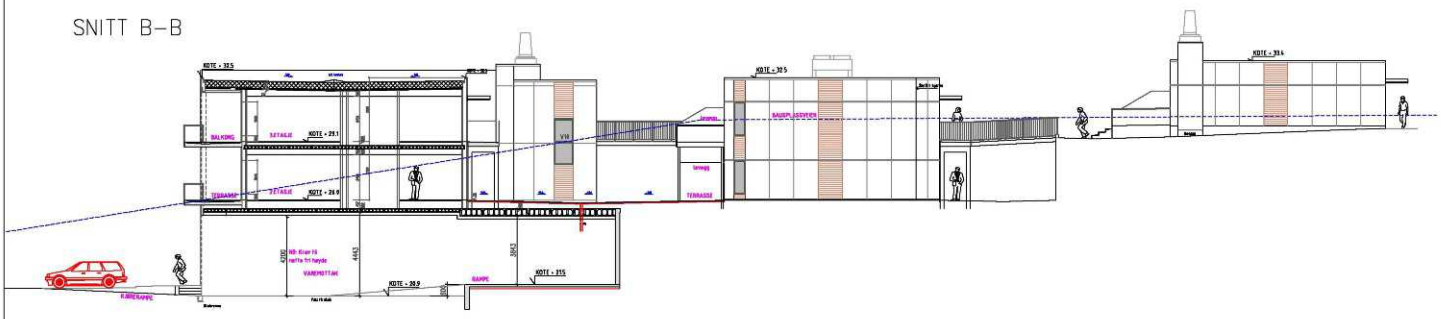


Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: TAKPLAN	1	Nye aksemål - takfall oppdatert.	30.10.2020	HOAA	
		0	Tegning opprettet	29.06.2020	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS OLAF AANENSEN SIVILARKITEKT MNAL mobil 90767561/61 - hoaa@online.no	Rev:	Kontrollert: Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr: 20-ABC 4-01	Dato:	Sign: Format: A3 A1	Målestokk: 1:300 1:150

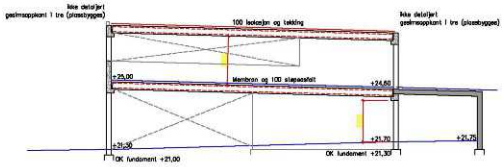
SNITT A–A



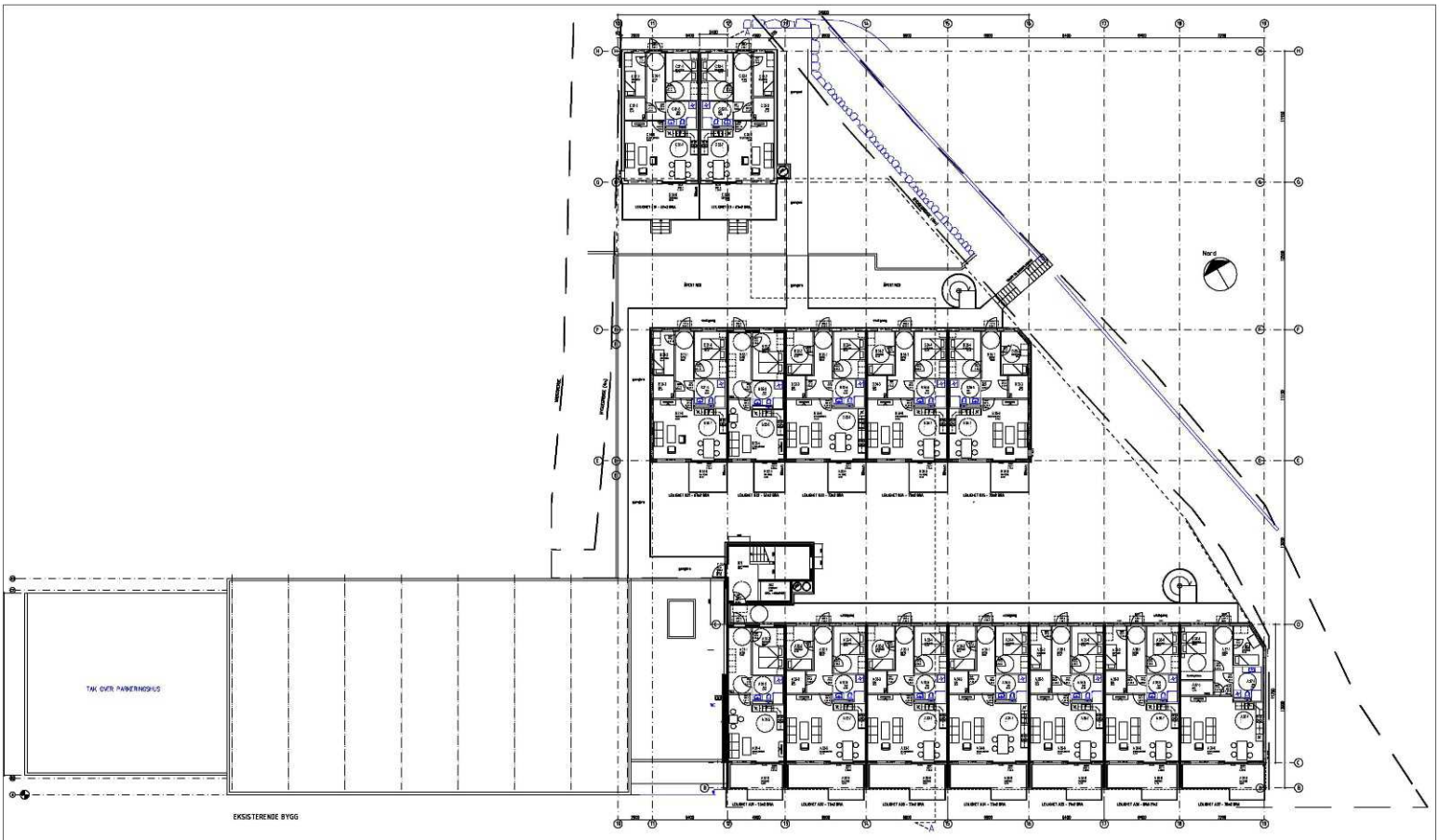
SNITT B–B



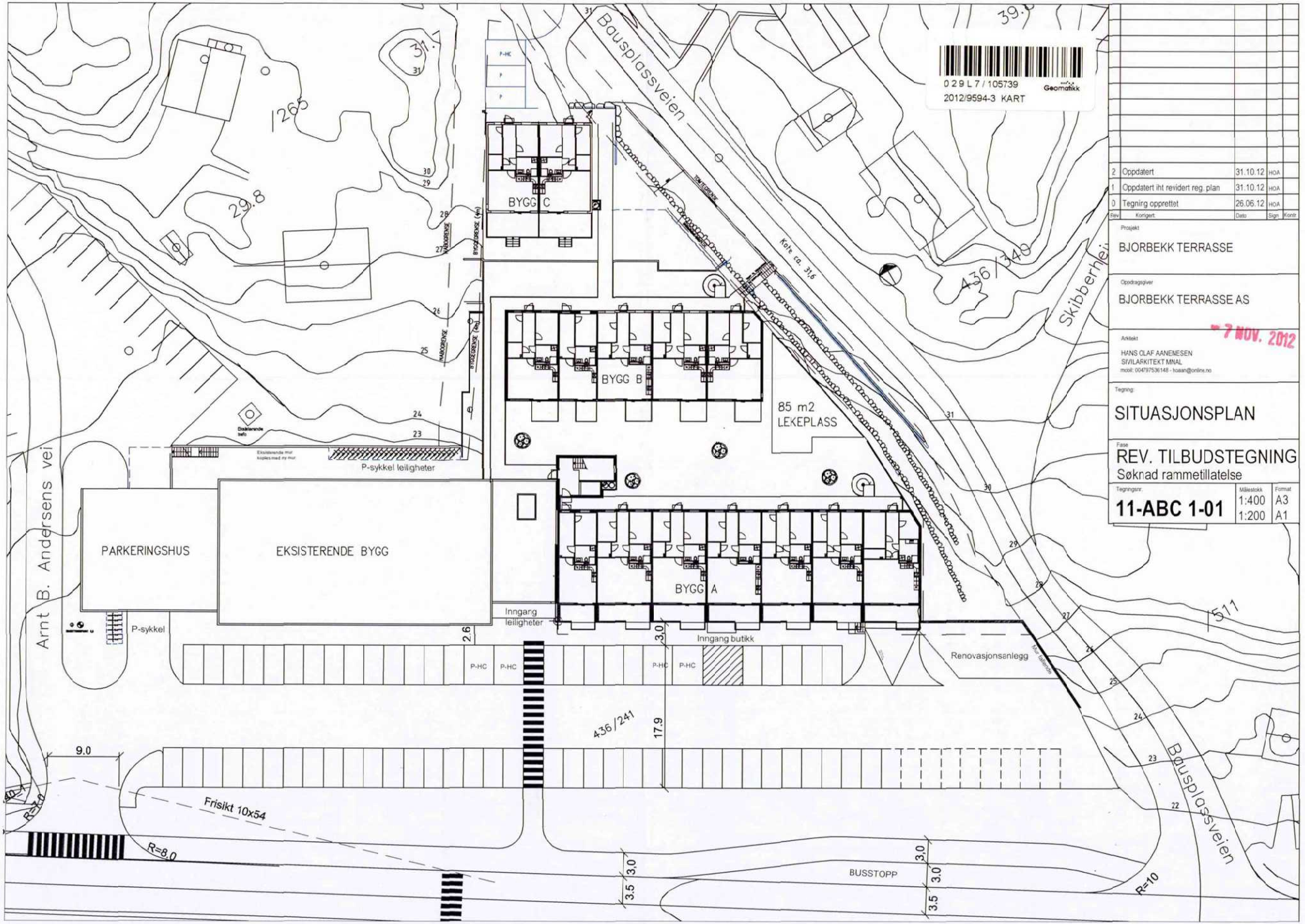
SNITT C–C P–HUS



Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: SNITT A - A SNITT B - B SNITT C - C					
		1	Oppdatert for samsvar med ny planløsning	31.09.2012	JSH	HOAA
		0	Tegning opprettet	26.06.2020	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS-OLAF ÅANENSEN SIVILARKITEKT MNAL mobil: 90479538149 - hoaan@online.no	Rev:	Kontrollert:	Dato:	Sign	Kontr:
			Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr: 40-ABC-01	Format: A3 A1	Målestokk: 1:200 1:100



Oppdragsgiver: BJORBEKK TERRASSE AS	Tegning: PLAN 3. ETASJE	2	Oppdatert lagdeling for inventar.	31.10.2012	HOAA	
		1	Ny planløsning	30.09.2012	JSH	HOAA
		0	Tegning opprettet	26.06.2012	HOAA	
Prosjekt: BJORBEKK TERRASSE	Arkitekt: HANS OLAF AANENESEN SIVILARKITEKT MNAL mobil: 90476756148 - hoaan@online.no	Rev.	Korrigert:	Dato:	Sign:	Kontr:
			Fase: REV. TILBUDSTEGNING Søknad rammetillatelse	Tegningsnr: 20-ABC 3-01	Format: A3 A1	Målestokk: 1:300 1:150



Rev.	Korrigert:	Dato	Sign.	Kontr.
2	Oppdatert	31.10.12	HOA	
1	Oppdatert iht revidert reg. plan	31.10.12	HOA	
0	Tegning opprettet	26.06.12	HOA	

Prosjekt
BJORBEKK TERRASSE

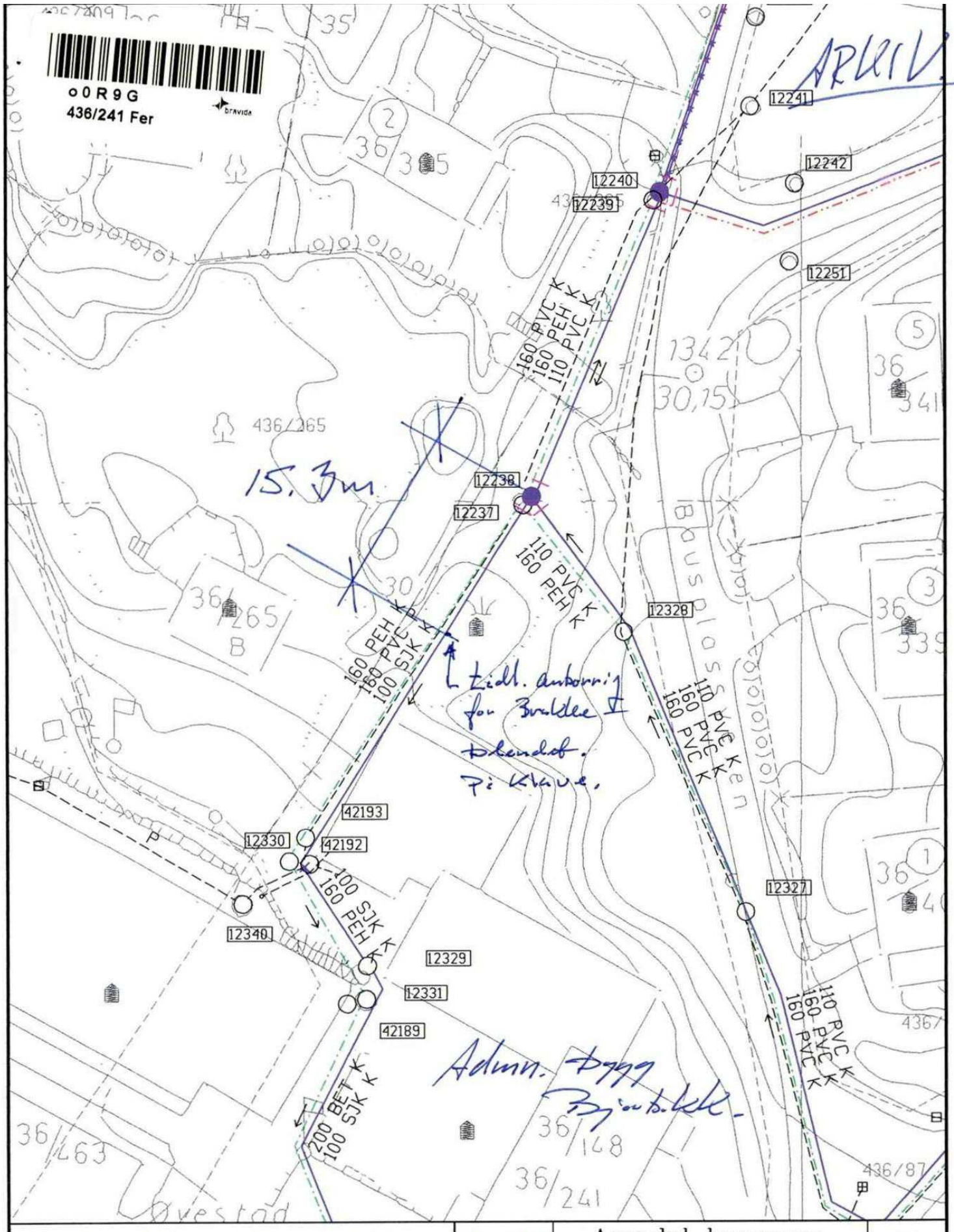
Oppdragsgiver
BJORBEKK TERRASSE AS

Arkitekt
HANS OLAF AANENESEN
SIVILARKITEKT MNAL
mobil: 00479753614 8 - hoaan@online.no

Tegning:
SITUASJONSPLAN

Fase
REV. TILBUDSTEGNING
Søknad rammetillatelse

Tegningsnr.	Målestokk	Format
11-ABC 1-01	1:400 1:200	A3 A1



Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

GNR 436 BNR 241.
Avløp og vann ldm. fruktoplat – Brudd

Gemini VA

Arendal kommune
Kommunalteknikk

N

Dato: 17.9.2002
Sign: ACB

BQ01156

Målestokk 1:500

Sept. 2001.

Flyttet til Eg. Skade.
17/5. A.C. Bruun

ARENDAL KOMMUNE
Enhet for service og forvaltning

Hans Olaf Aanensen - Siv. ark. mnal
Vesterveien 235
4817 HIS
Att. Hans Olaf Aanensen

Dato: 17.02.2015
Vår ref: 2012/9594 - 45
Deres ref:
Arkivkode: 436/241
Saksbeh.: Jostein Aasbø
Tlf.: 370133780

FERDIGATTEST

Tiltakssted: Rykeneveien 109, 111, 113 (tidl. 85) **Gnr/Bnr:** 436/241
Tiltaket: Riving av del av eksisterende kontorbygg, nybygg for varehandel og 26 leiligheter, parkeringshus, ny avkjørsel m.m.
Tiltakshaver: Bjorbekk Terrasse AS
Ansvarlig søker: Hans Olaf Aanensen - Siv. ark. mnal

Søknad om ferdigattest er mottatt her 16.02.2015.

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

I søknaden er det bemerket at 5 stk glass i balkongrekkverk blir montert senere (i uke 10).

Kommunen gir med dette ferdigattest.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr 1000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Kopi til: Bjorbekk Terrasse AS, Serviceboks 501, 4898 GRIMSTAD

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

7nr. 49/15 Ref. 704806

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601825455
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997633555	BJORBEKK TERRASSE AS		c/o J. B. Ugland Eiendom AS, Postboks 501, 4898 GRIMSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	436	241

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	436	241	0	1	1909 / 5882	Næringseksjon	Ja	Nei
0906	436	241	0	2	3973 / 5882	Samleseksjon bolig	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 185422 Tinglyst: 02.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/185422/200
Utlentet 2024-06-21 09:49

PE 9/39 Ref.nr. 704806 Jnr. 49/15

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Arendal kommune Postboks 123 4891 Grimstad		

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	Arendal	436	241		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [4]	Ideell andel [5]
997 633 555	Bjorbekk Terrasse as		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	N	1909	B												
2	SB	3973	B												
SUM BRØK		5882		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 5882 NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av [illegible] kreves

* Jorun Aamestad.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene samelemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Grimstad 27/1-15	Bjørn	BJØRN VEDAL	
-11-	Jorunn Aarrestad	JORUNN AARRESTAD	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

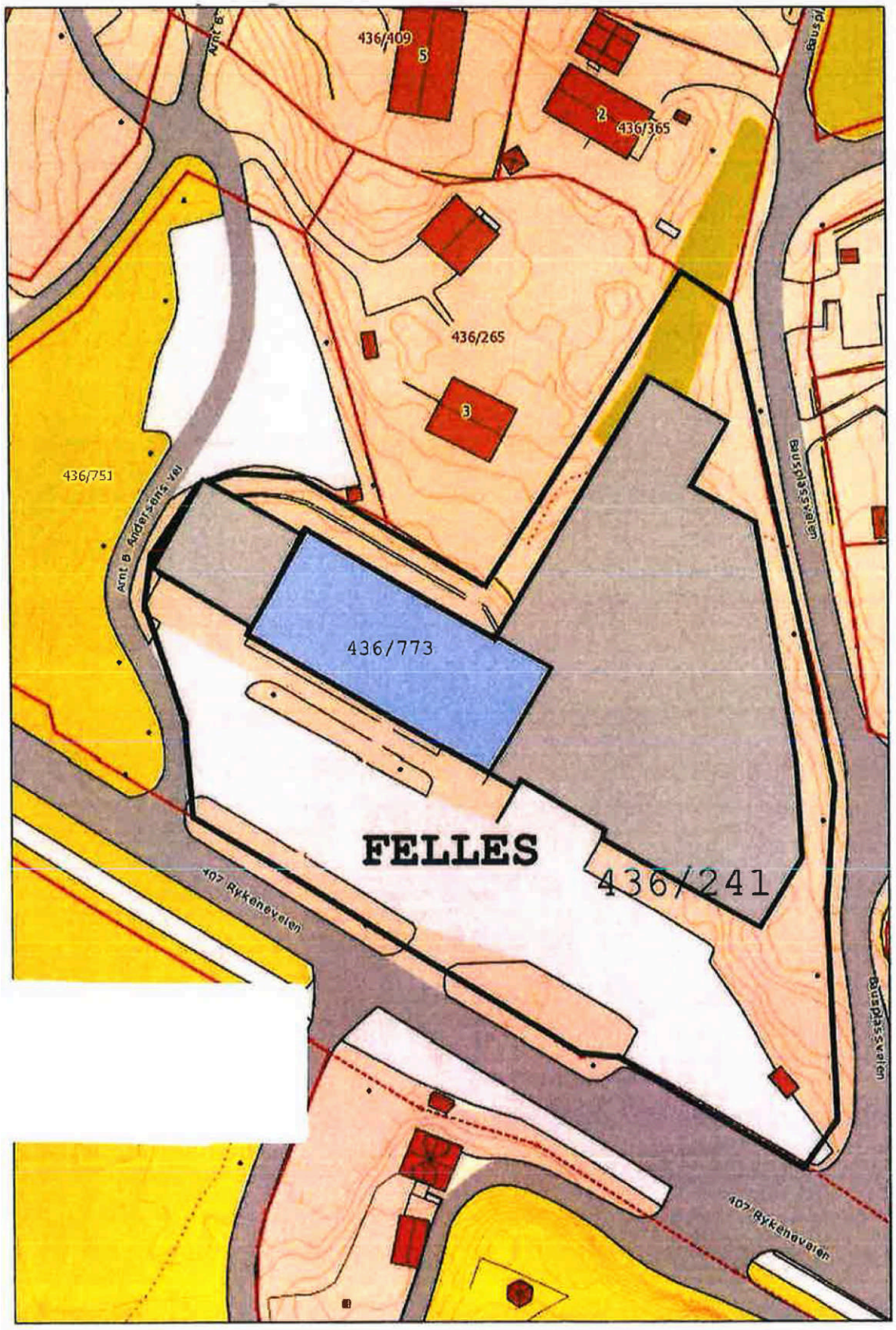
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
436	**241**			

Dato	Underskrift	Stempel
27/2-15	Ole Egil Andreassen	ARENDAL KOMMUNE geodata

Noter:

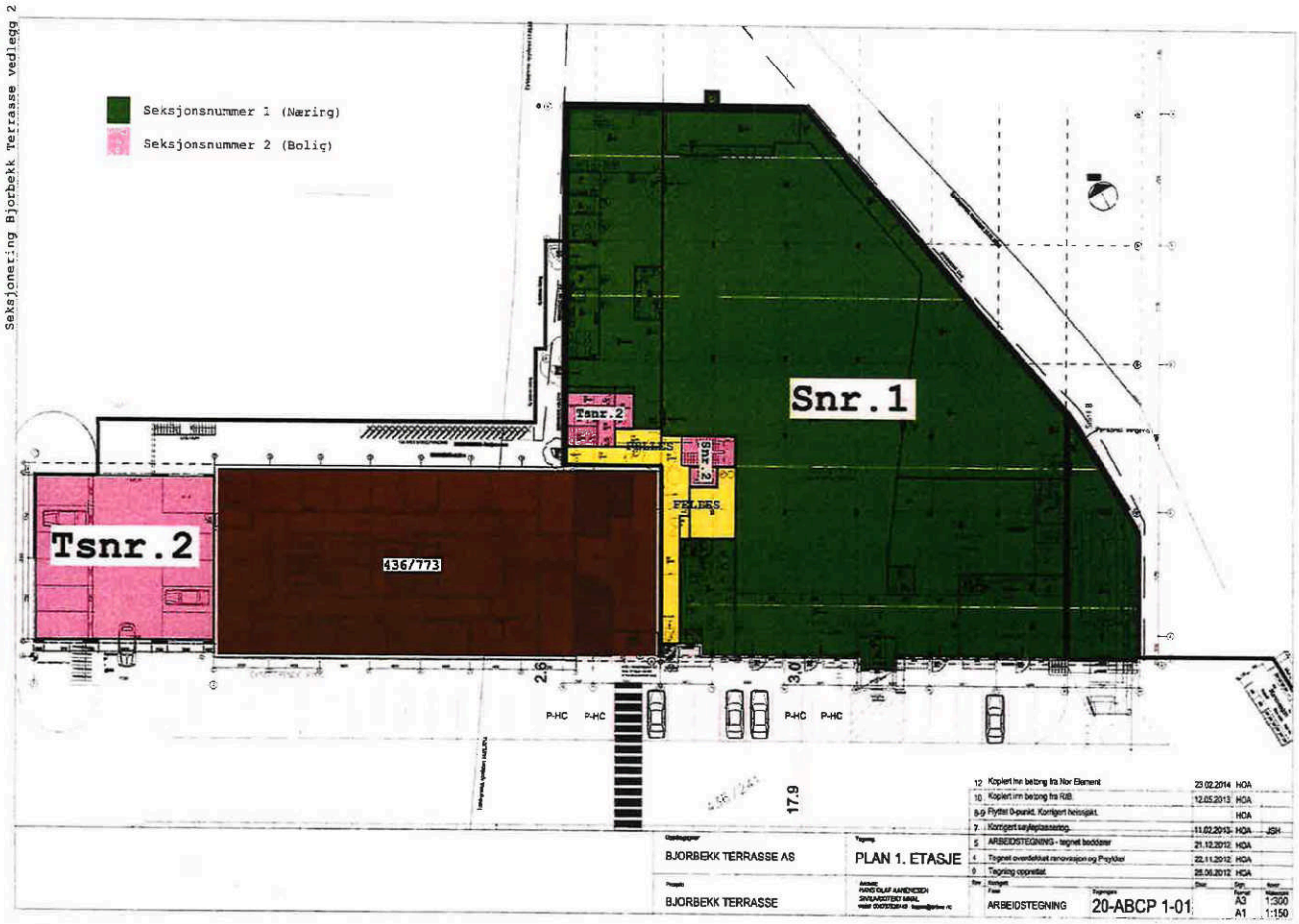
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

Seksjonering Bjorbekk Terrasse vedlegg 1



Side 7 av 10
Attestert kopi av dok.nr. 2015/185422/200
Uthentet 2024-06-21 09:49
Kartverket

Seksjonering Bjorbekk Terrasse vedlegg 2



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Bjorbekk Terrasse AS	Doknr: 396068 Tinglyst: 06.05.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 501	
Postnummer: 4898 | Poststed: Grimstad	
Fødselsnr./Org.nr. 997 633 555 | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjorbekk Terrasse AS (snr. 1)	997 633 555
Bjorbekk Terrasse Borettslag (snr. 2) 914 758 812	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0906	Arendal	436	241		1
0906	Arendal	436	241		2

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B — Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Arendal kommune	940 493 021

21.04.2015 PW Selin Carl V Egeland
FOR BJORBEKK TERRASSE BORETTSLAG

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
17.04.2015	Jorunn Aarsted. Bjorbekk Terrasse AS

FOR BJORBEKK TERRASSE AS

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

4. Beskrivelse av rettigheten [5]

Arendal kommune, org.nr. 940 493 021, har rett til vederlagsfritt å ha liggende hovedledninger for vann og avløp over denne eiendommen.

Fremtidige bygge- og anleggsarbeider i eller i nærheten av ledningstraseen må avklares med Arendal kommune i planprosessen. Bygninger, murer og andre varige konstruksjoner må ikke bygges nærmere rør eller ledning enn 4,5 m, uten etter nærmere avtale med kommunen.

Kommunen gis i fremtiden til enhver tid fri uhindret adgang til ledningen og kummer på eiendommen for å utføre tilsyn, vedlikehold, reparasjoner og forandringer. Tidspunkt for utførelse må, om mulig, avtales med grunneier. Store omlegginger og/eller endringer eller nye anlegg i området fordrer ny avtale.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato: Grimstad den 17.04.2015

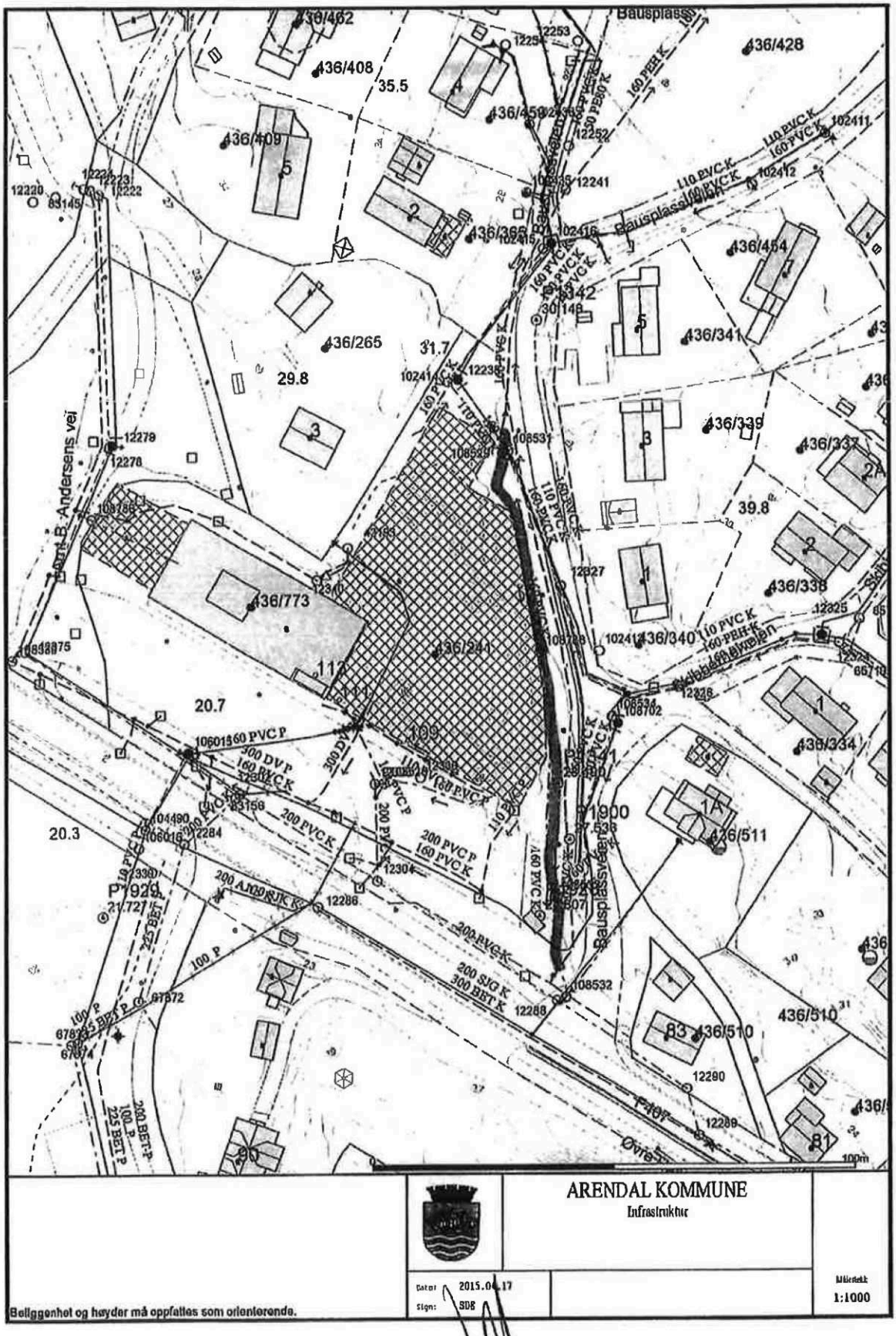
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]

Per Selås Carl V Egeland Jorunn Aarrestad Bjørn Vedal

for Bjørbekk Terrasse borettslag

Noter: PER SELÅS OG CARL V. EGELAND FOR BJØRBEKK TERRASSE AS JORUNN AARRESTAD OG BJØRN VEDAL

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Jorunn Aarrestad. Per Solås Carl V Egeland

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/7698/200
Uthentet 2024-06-21 09:49

Doknr: 7698 Tinglyst: 06.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDLEGG 6
Rd. 704806

AVTALE MELLOM

EIER AV GNR. 436, BNR. 241, RYKENEVEIEN 109 OG 111

OG

EIER AV GNR. 436, BNR. 773, RYKENEVEIEN 113

Eier av Rykeneveien 109 og 111 aksepterer at Rykeneveien 113 har full adkomstrett over gnr. 436, bnr. 241 via etablert vei og parkeringsplass.

I tillegg har Rykeneveien 113 disposisjonsrett til 10 merkede parkeringsplasser utenfor sin eiendom. Alt øvrig parkeringsareal (med unntak av 7 plasser som er reservert boligene) foran Rykeneveien 109, 111 og 113 mot Rykeneveien, samt gangvei på baksiden av Rykeneveien 113 skal i tillegg kunne benyttes av brukere/besøkende til virksomhetene i Rykeneveien 113 iht. gjeldende bestemmelser for området.

Til gjengjeld skal Rykeneveien 113 dekke 30% av nødvendige årlige drifts- og vedlikeholdskostnader for uteareal nevnt over (brøyting, strøing, event. grøntareal). Kostnaden faktureres etterskuddsvis en gang pr. år. Eier av Rykeneveien 113 har rett til å få fremlagt regnskap som viser medgåtte kostnader. Eierne skal i fellesskap avklare omfanget av vedlikeholdsbehovet og kostnadene knyttet til dette.

ARENDAL KOMMUNE
12/11-14
Anne-Grethe Johnsen

Eier av Rykeneveien 109 og 111 aksepterer at renovasjon for Rykeneveien 113 plasseres som anvist på vedlagte utomhusplan.

Adkomsten til hovedinngangen til Rykeneveien 113 kan ikke endres uten samtykke fra eier av Rykeneveien 113. Ved en eventuell endring, plikter eierne av Rykeneveien 109 og 111 å besørge at denne adkomsten oppfyller offentligrettslige krav slik at den opprettholder sin funksjon som hovedinngang.

Eier av Rykeneveien 109 og 111 aksepterer også at eier av Rykeneveien 113 legger varmekabler i feltet fra inngangsparti og ned til gangsti, samt etablerer et drenspunkt i enden av dette feltet for å ta opp smeltevannet fra området. Dette knyttes til felles drenssystem i området. Rykeneveien 113 er ansvarlig for alle typer godkjenninger i forbindelse med dette, samt bærer alle kostnader både ved etablering og eventuelt fremtidig vedlikehold av anlegget.

Rykeneveien 113 skal ha tilgang til bakdør via garasjeanlegget til Rykeneveien 111 da denne døren skal fungere som nødutgang og som inngangsdør for ansatte i bygget. Hvis garasjeanlegget blir lukket med porter, må brukere av bygget få tilgangsløsning. Rykeneveien 109 og 111 er ansvarlige for at denne adkomsten oppfyller offentligrettslige krav som nødutgang.

Eier av Rykeneveien 113 gis rett til å sette varmepumper mm på yttervegg bakside av bygget, samt kortvegg over tak på garasjeanlegg. Pumpene plasseres etter nærmere avtale, samt støyskjermes.

Rykeneveien 113 har full anledning til å benytte tomtegrunnen på gnr. 436, bnr. 241 for å komme til sitt bygg i forbindelse med vedlikehold av dette.

Gjeldende reguleringsplan for K1 gir rom for økt utnyttelse av Rykeneveien 113. Dersom slike tiltak fører til at sol/skyggeforhold blir vesentlig forverret, kan dette ikke gjøres uten etter samtykke fra styret i Borettlaget for Rykeneveien 111.

Rettigheter og forpliktelser angitt i denne avtale skal tilligge den som til enhver tid eier angjeldende eiendommer. Avtalen tinglyses på de respektive eiendommene.

Arendal den 26.08.14

For Rykeneveien 113:

Bjorbekk Senter Eiendom AS
Org.nr 913 322 975
Og Sentrumsveien 41 AS
Org.nr. 959 838 429

Jan Helge Rørvik

Rein Holanger

For Rykeneveien 109 og 111:

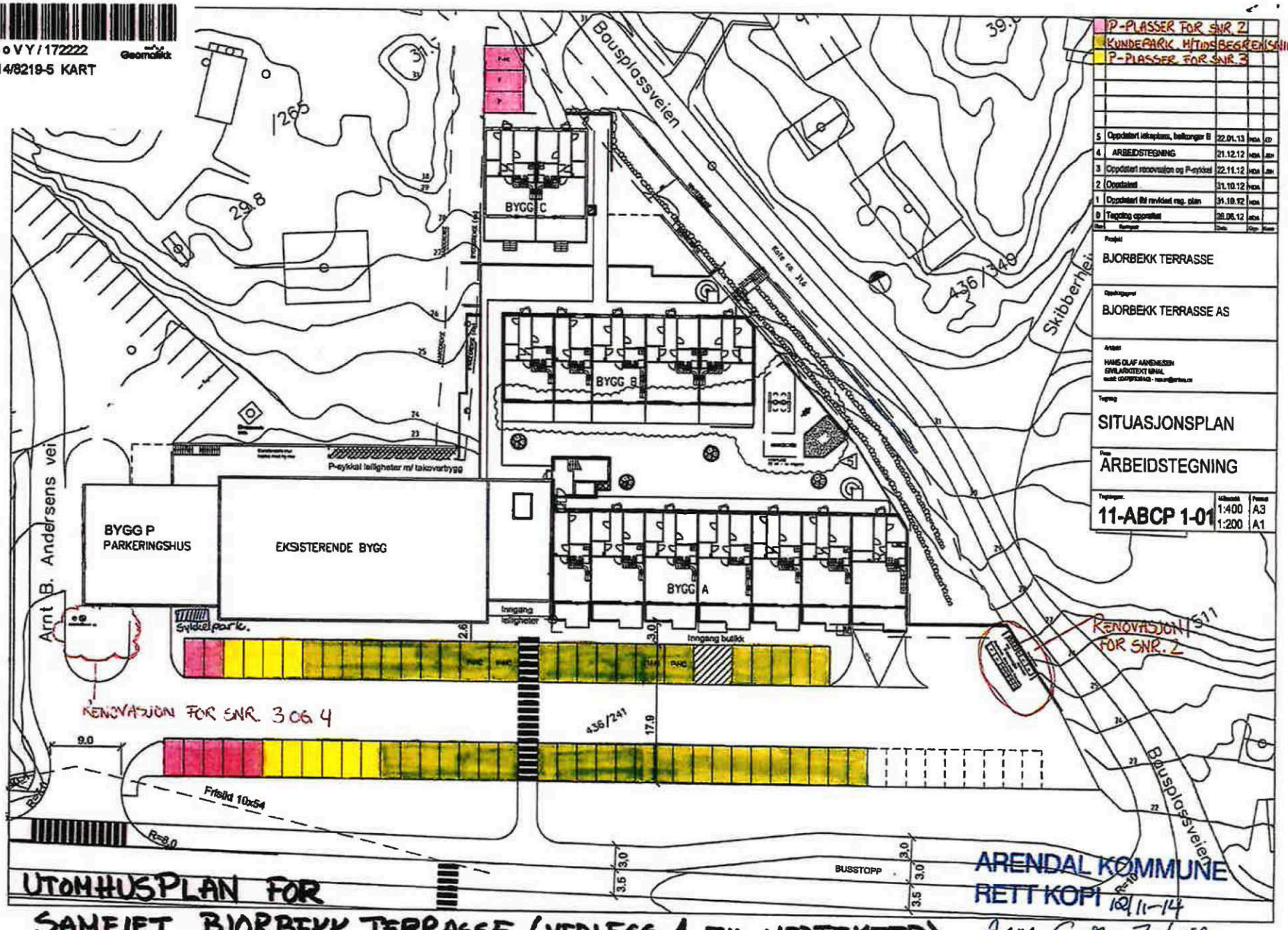
Bjorbekk Terrasse AS
Org.nr. 997 633 565

Ståle Sørbøe

Jorunn Aarrestad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/7698/200
Uthentet 2024-06-21 09:49

03oVY/172222
2014/8219-5 KART
Geomatikk



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/1009/36
Uthentet 2024-06-21 09:49

Arendal krets

DG NR.
01009 12.2.73

E R K L Æ R I N G

Underskrevne eier av kommunehuset "Nidarvang" gnr. 36, bnr. 241 i Øyestad kommune erklærer meg herved iflg. brev av 26/10 1972 fra Sør- og Vestland sivilforsvarsdistrikt og gjeldende forskrifter for innredning av tilfluktsrom forpliktet til:

- innen 3 - tre - år etter at første byggetrinn er ferdig og tatt i bruk å bygge/skaffe det påbudte tilfluktsrom på min eiendom.
- eller innen samme frist forpliktet til å ta min forholdsvis beregnede andel av kostnaden i et felles forskriftsmessig tilflukterom, plassert i en egen eller annen nærliggende eiendom.
- eller innen samme frist skaffe min overnevnte eiendom tilstrekkelig og kvalifisert tilfluktsrom ved bindende, varig eller midlertidig kontraktfestet bruksrett i annen nærliggende bygning eller annet godkjent anlegg.

Jeg er klar over at ovenstående forpliktelse bl. a. innebærer: Uansett utbygningsrytme, betyr første byggetrinn den bygning/det anlegg som nå har fått dispensasjon. Annet byggetrinn nestfølgende bygg, tilbygg el. lign. som ifl.forskriftene etter en samlet vurdering er tilfluktsrompliktig. Likeså er jeg klar over at dersom pålegg om innredning av tilfluktsrom ikke etterkommes på tilfredsstillende måte og innen satt frist, kan pålegget bli utført for min eller brukerens regning mot refusjon med panterett. Første byggetrinn påregnes ferdig i jan.måned 1973. Forskriftsmessig tilfluktsordning skal derfor ved byggetiltak være påbegynt senest i jan. måned 1976.

Denne erklæring gjelder også for alle senere eiere og blir derfor å tinglyse som eiendomshefte.

Øyestad Kommune
Godkjent

den 6. februar 1973.

.....
Steffen Nesland,
ordfører.

Dagboknr. ~~1010~~/1973: Se ptb. B 65.
Dagboknr. 1011/1973: Slettet dagboknr. 4866/1971 i h.t.kvitt.sål.:
Kvitteres til avlysning.
Froland, den 9. februar 1973.
Gisle Espeland
kommunekassereren i Froland.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/3378/36
Uthentet 2024-06-21 09:50

31/12 1956.

St.mrk.kr. 115,-, kassert ved embetet idag.

St.papir nr. 5

5 kroner.

Dagbok nr. 3378 for 56.
Nedenes Sorenskriverembede

S k j ø t e .

Underskrevne - Ahre Omholt f. 12/3 . 1883 - der er eier av den under 29/10 1956 skyllsatte parsell , dagbokført 13. desember nest etter , der har fått gnr. 36, bnr. 241, navnet Nidarvang og en skyll mrk 0,26 under gaarden Asdal i Øyestad, erkjender herved aa ha solgt, skjøter og overdrar denne parsell til Øyestad kommune v/ ordfører Knut Josefsen, f. 9. 4. 1890.

Kjøpesummen..... kr. 12 000,00

- tolv tusinde kroner -

skal avgjøres som nedenfor anført:

Kjøperen betaler kontant kr. 6 000,00 - seks tusind kroner.

De resterende kr. 6 000,00- seks tusinde kroner - utbetales slik, at kjøperen innsetter dette beløp i Øyestad Sparebank paa sperret konto og leverer sælgeren bankboken med paatekning til opobevaring.

Beløpet skal staa som sikkerhet for ethvert tap som kjøperen maatte lide ved eventuelt odelssøksmaal - eller løsning.

Kontoen kan først frigjøres og det sperrede beløp med innvundne renter utbetales sælgeren, naar odelsfristen er utløpet og det er paa det rene , at ingen odelsberettiget kan løse parsellen.

Sælgeren har betinget sig veirett for eiendommen bnr. 102 Olsbu. Paa dem solgte parsell anntas aa hvile gjerdeplikt. Denne omfatter nu ogsaa den del som støter til bnr. 102. Til bruk for ovennevnte veirett, skal der - etter overenskomst-settes en port i dette gjerde og eieren av bnr. 102 er forpliktet til aa holde porten lasst.

Kjøpesummen ordnes idag og parsellen overtas.

Olsbu i Øyestad den 29. desember 1956.

Ahre Omholt.

Vedtas av mig som kjøper.
For Øyestad kommune :

Knut Josefsen.

At, Ahre Omholt og Knut Josefsen idag i mitt nærvær har underskrevet dette skjøte og at de er over 21. aar, attesteres.

D. U. S.

H. Hanssen.
Formann i Øyestad forliksraad.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rykeneveien 111, 4824 Bjorbekk
Gnr. 436, Bnr. 241, Snr. 2, andelsnr. 20 i BJORBEKK TERRASSE BORETTSLAG, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307260044

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Trude Walle

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 915 83 832

E-post: trude.walle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
