PRIVATMEGLEREN
ARENDAL

BRONES 4B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Kommunale opplysninger, herav situasjonskart, ledningskart, vegstatuskart, kommunale eiendomsgebyrer, bygningstegninger, matrikkelrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameien herav vedtekter, innkalling og protokoll for årsmøte 2024, 2025

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Brones 4B , 4818 FÆRVIK

ARENDAL kommune

gnr. 213, bnr. 208, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21147-1581 **Referansenummer:** XA5518

Autorisert foretak: YoNo AS **Sertifisert Takstingeniør:** Yngve Ottervig **Vår ref:** Yngve Ottervig

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

Norsk takst

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

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

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

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

YoNo AS

Rapportansvarlig

Yngve Ottervig

Uavhengig Takstingeniør

ottervig@outlook.com

959 07 537

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue/kjøkken utført i behandlet tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betong.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

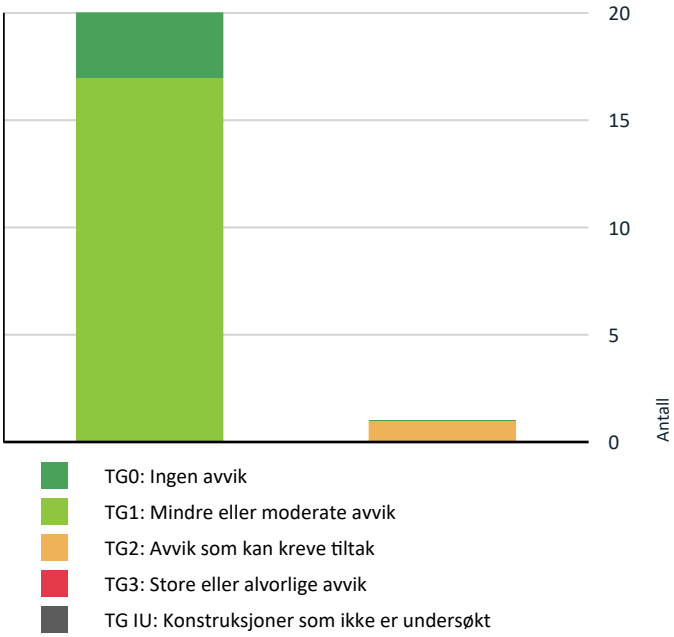
Boligbygg med flere boenheter

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

Kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaring utført i undersøkelsesnivå 1.
Omfanget er/kan være mer en hva som fremkommer på bilder.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Selger er et dødsbo.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue/kjøkken utført i behandlet tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet el-skap
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon foreligger.

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.
   2016

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

   Kontrollert.

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?
    Nei

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

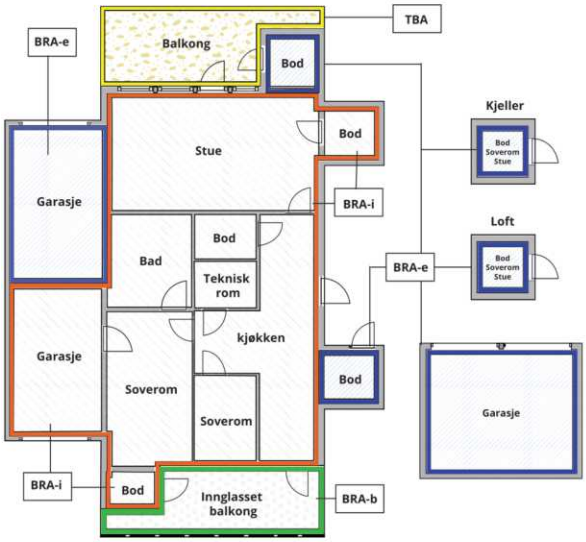
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	75	5		80	24
SUM	**75**	**5**			**24**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	71	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Yngve Ottervig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	213	208		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brones 4B

Hjemmelshaver
Olsen Inger

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.12.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	10.12.2025		Fremvist		Nei

YoNo AS
Strandtoppen 67
4870 FEVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	
2	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XA5518

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Arendal

Oppdragsnr.
307250216

Selger 1 navn
Jon-Eilif Trohjell

Gateadresse
Brones 4B

Poststed	Postnr
FÆRVIK	4818

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Inger Olsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Olsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250216

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av elbillader på egen kurs i 2021

Arbeid utført av: Nedig

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee elbillader montert på egen kurs i 2021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250216

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 307250216

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 307250216

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Eilif Trohjell	7b8e4fa36752270c68789fc98e50c8b9158b3c35	05.12.2025 10:50:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 307250216

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Brones 4B

Nabolaget Gjerrestad/Færvik - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere

SKOLER

Roligheden skole (1-10 kl.) 505 elever, 37 klasser	6 min 2.7 km
Sandnes skole (1-7 kl.) 196 elever, 14 klasser	8 min 5 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	10 min 5 km
Arendal vgs - Mølleheia	14 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	17 min 7.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet Linje 102, 103	5 min 0.4 km
Arendal stasjon Linje R50	13 min 6.1 km
Kristiansand Kjevik	59 min

BARNEHAGER

Tybakken barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.3 km
Marisberg barnehage (1-5 år) 49 barn	16 min 1.4 km
Blåklokken barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Tromøytunet	9 min
Rema 1000 Krøgenes	5 min

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

VARER/TJENESTER

Saltrød Senter	10 min
Vitusapotek Tromøy	10 min
Arendal Vinmonopol	17 min

SPORT

Ekornveien Tybakken nærmiljøanlegg	15 min
Roligheden skole	6 min
MOVA Krøgenes	6 min
MOVA Arendal Sentrum	17 min

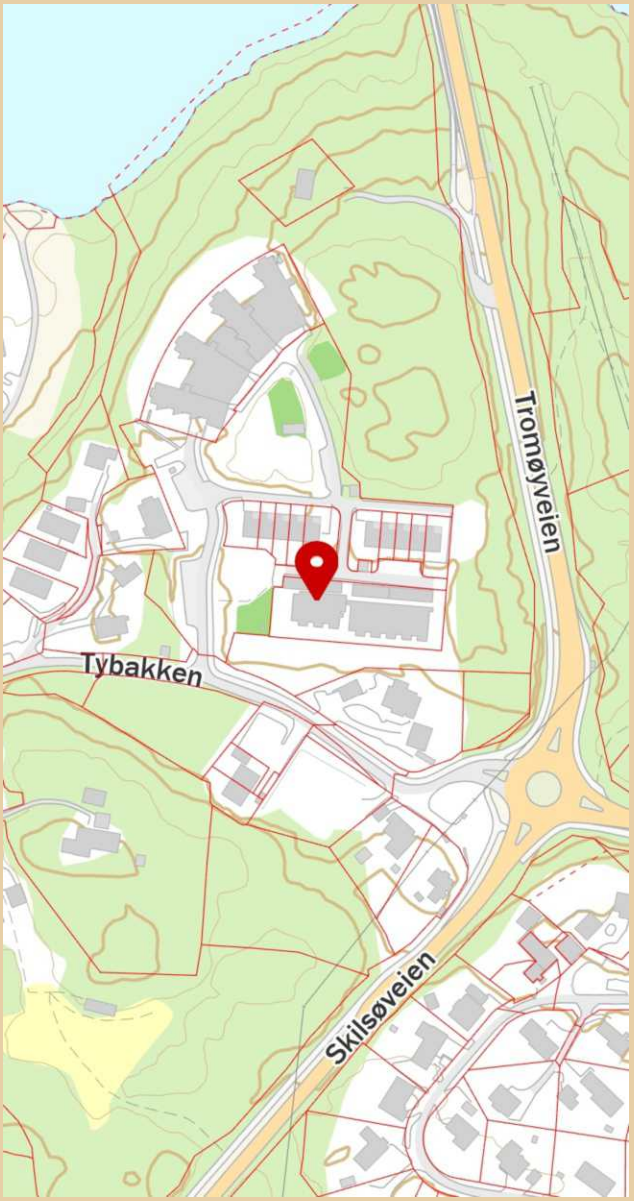
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
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.:	213		Bnr.:	208	Fnr.:		Snr.:	2	
Adresse:		Brones 4B, 4818 Færvik					Dato:	03.12.25 HT	
Beregnet areal:		2247,5m^2							
Bygningstype:		Stort sammenbygd boligbygg på 2 etg							
Tatt i bruk:		2017							
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

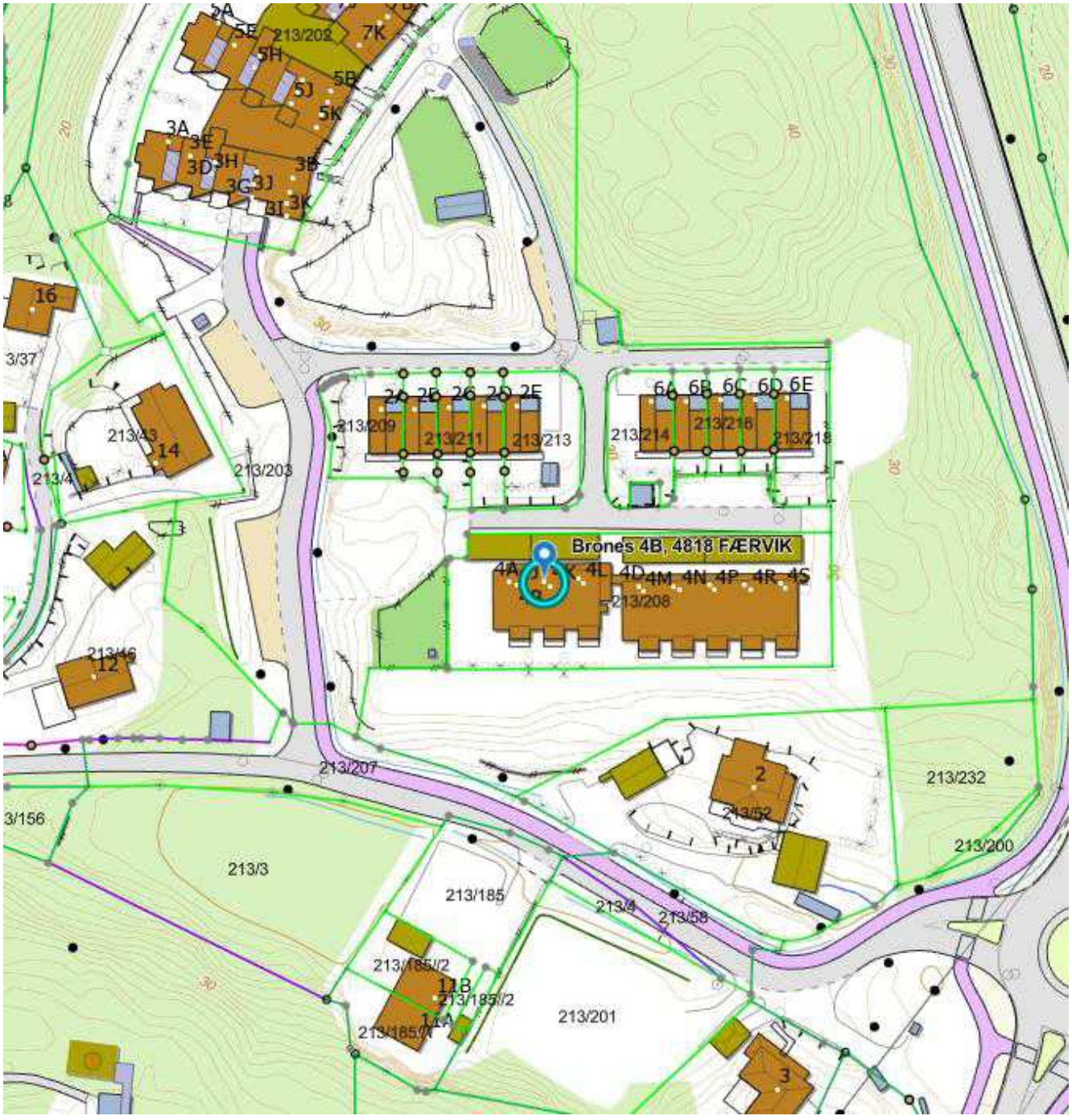
Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 13 102,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 320,-

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

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). 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.

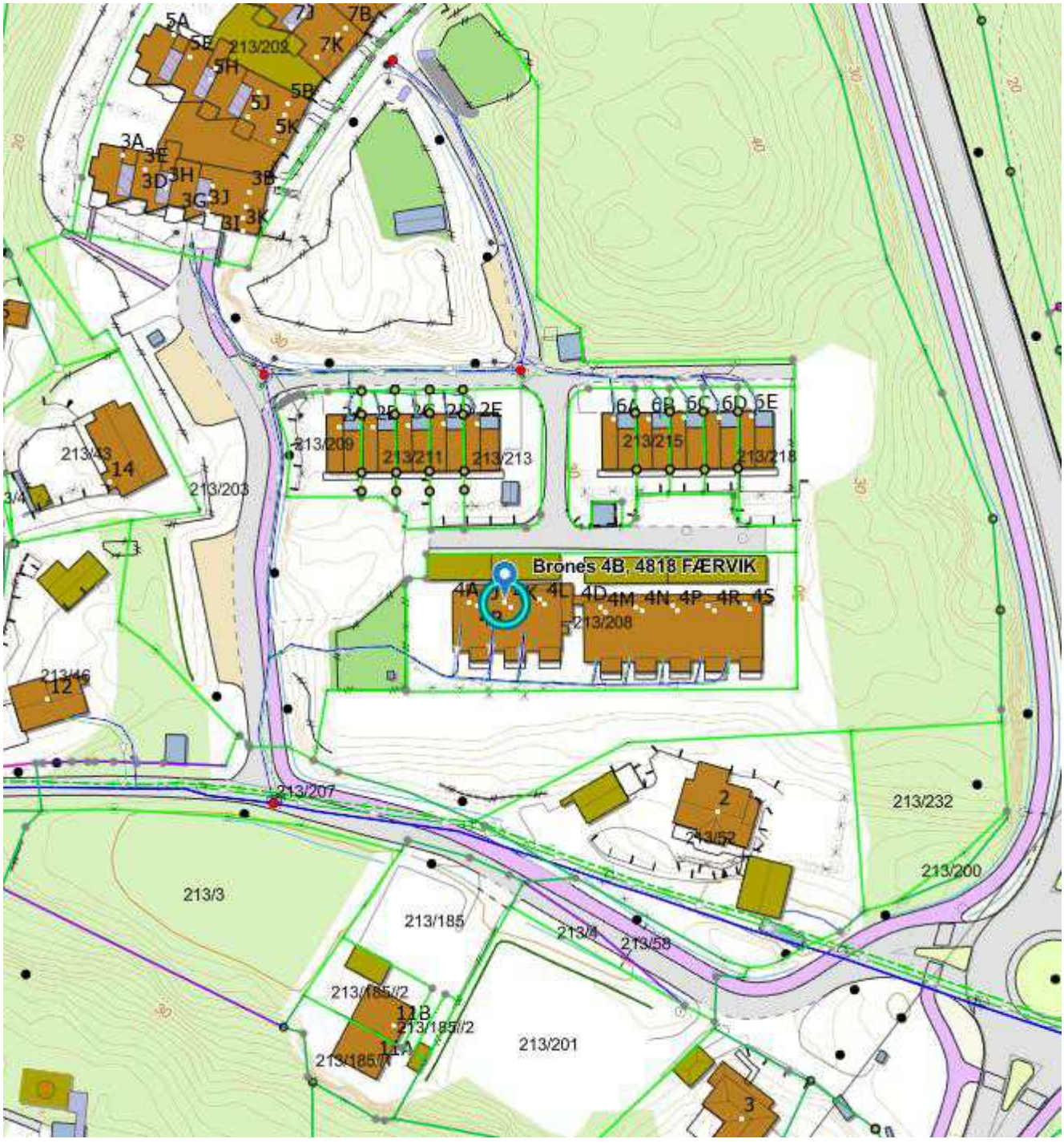
Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

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



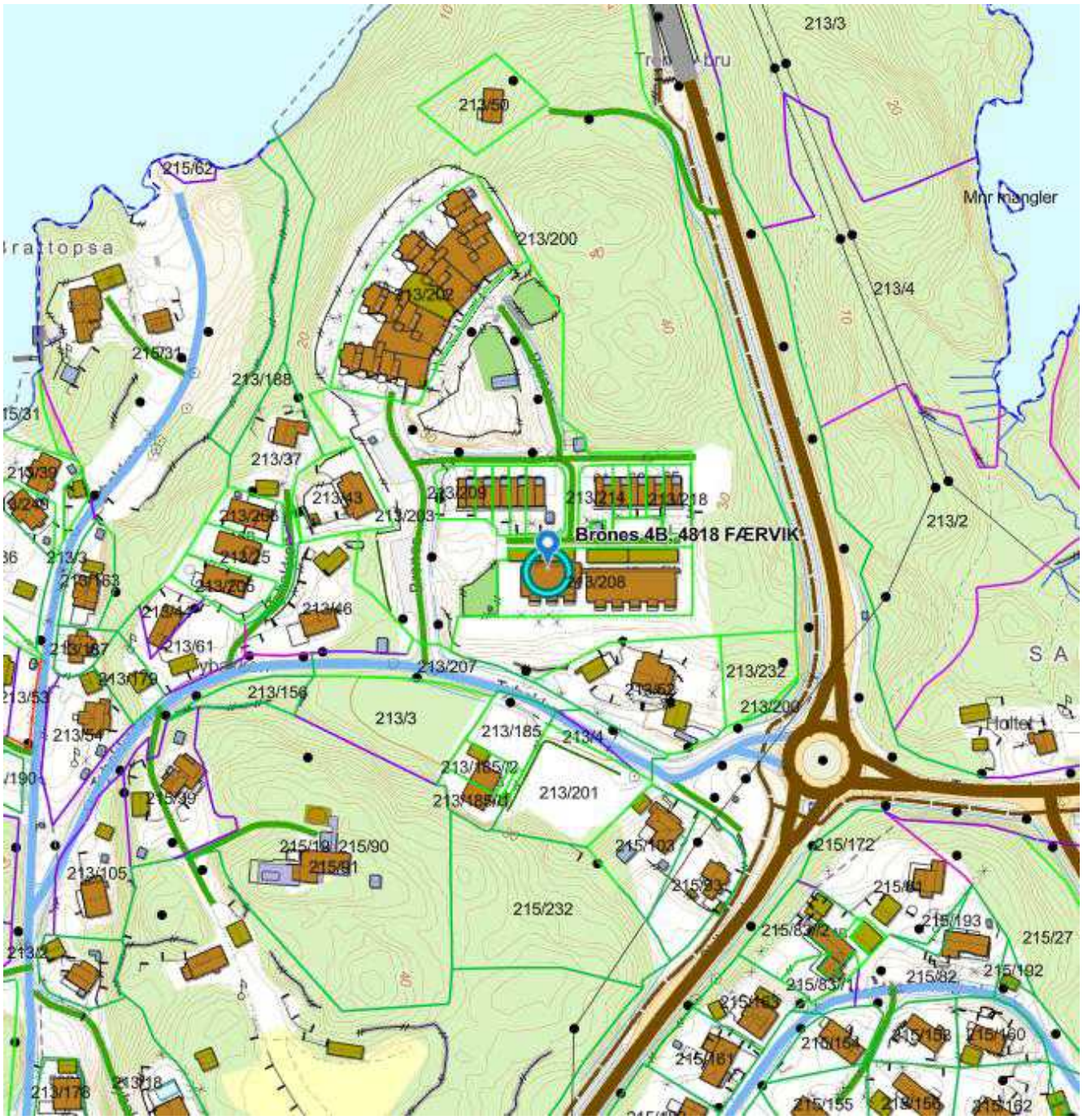
Kartet er ikke målestokkholdig

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

Utskriftsdato: 02.12.2025

Agder Renovasjon IKS

Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal

Telefon: 37 05 88 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Agder Renovasjon IKS

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	213	**Bruksnr.**	208	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Brones 4B, 4818 FÆRVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	54 924,72 kr
Sum	**54 924,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Delt Abonnement (fast del)	25%	16 stk	1445.58	1/1	0 %	23 129,20 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	1320 liter	24.09	16/16	0 %	31 795,50 kr
					Sum	**54 924,70 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Boligsameiet Brones 4 A-S
Brones 4 B
4818 FÆRVIK

Vår ref.: 1277/2
Type: Sameie
Eiere: Inger Olsen

Fødselsdato eier: 28.12.1938

Organisasjonsnr: 918 083 456
Seksjonsnr: 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 071

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 500
Tilleggsytelser:	Tv og Internett	571

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Prince Muhammad Kashif
Adresse:	Brones 4N
Postnr/-sted:	4818 FÆRVIK
Telefon:	Mob.: 45398624
E-post:	brones4a-s@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.12.2025

Utestående saldo: 2 071

Felleskostnader:	2 071	Restanse:	2 071
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	825
Annen formue:	34 322	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/208 - seksjon:2
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP0005412969

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET BRONES 4A - S

Vedtatt i årsmøte den 17.06.2020 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Brones 4 A - S, og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 208 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 18.02.2016.

Sameiet består av 16 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 15.12.2015

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er 1/16.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Eierskiftegebyr skal betales til sameiet

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning. Ved utleie/utlån er seksjonseier forpliktet til å gjøre leier/låntaker kjent med husordensreglene, og at disse blir fulgt.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkt kan opprettes i den carport som tilhører seksjonseiers bruksenhet.
Dette må da etableres med strømuttak fra seksjonens el-tavle, og forbruk måles her.
Ladepunkt skal ikke koples til sameiets fellesanlegg. Kostnadene for etablering og bruk av ladepunkt skal betales av den seksjonseier som etablerer dette.
Arbeidet må utføres av autorisert installatør.
Dersom det etableres så mange ladepunkter at sameiets totale strømkapasitet ikke er tilstrekkelig, så skal kostnadene med eventuell utvidelse, betales av alle som har etablert ladepunkt.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.
Ved en eventuell reseksjonering av en bruksenhet, skal bruker betale alle kostnadene som er forbundet med dette.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.
Ved dyrehold, skal seksjonseier rette seg etter bestemmelsene som er gitt i husordensreglene.

Det skal gis melding til styret når man anskaffer dyr, og hva slags dyr som anskaffes.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiebrøken er 1/16.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.
Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Dersom en seksjonseier ikke vedlikeholder sin del, slik at det forringer sameiets eiendom, kan sameiet sørge for at slik vedlikehold blir utført. Kostnadene til dette må da betales av den seksjonseier det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er

erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning.

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre

enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Årsmøtet velger også en vararepresentant til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8.8. Signatur

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.
I leders fravær gjelder underskrift av nestleder og to styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 60, 1. ledd.

8.9. Prokura

Styrets leder tildeles prokura.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Brones 4 A-S fredag 11.04.2025 kl. 18:00 - Tromøy Menighetshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Prince Muhammad Kashif

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Elin Loftstad Mjåland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
XX seksjonseiere møtte og XX 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

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

4. Budsjett 2025

Budsjettet tas til orientering.

Fellesutgifter skal økes?

Vedtak:
Godkjent uten endringer.

Vi ble enig at vi ikke skal øke fellesutgifter i år selv om

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret settes til kr 16 000,- samlet pr år, som er lik kr 1 000,- pr boenhet.
Styreleder: kr 10 000,- herav 5.000 kr i gavekort til seg selv, og herav 5.000 kr i gavekort til Nadia Khan.
Styremedlem 1: kr 2 000,- i gavekort.
Styremedlem 2: kr 2 000,- i gavekort.

6. Valg til styret

6.1 Valg av varamedlem for ett år

Varemedlem skulle velges for sameiet.

Vedtak:
Ole Henrik Nord

ble valgt vara medlem.

Protokoll for Boligsameiet Brones 4 A-S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Prince Muhammad Kashif (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Elin Lofstad Mjåland (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Frode A Filseth (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Ole Henrik Nord (sign.)	12.05.2025

Boligsameiet Brones 4 A-S

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Fredag 11.04.2025 kl. 18:00
Sted: Tromøy Menighetshus

Hilsen styret i
Boligsameiet Brones 4 A-S.



Arendal Boligbyggelag

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Boligsameiet Brones 4 A-S fredag 11.04.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

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

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret settes til kr 16 000,- samlet pr år, som er lik kr 1 000,- pr boenhet.
Styreleder: kr 10 000,- herav 5.000 kr i gavekort.
Styremedlem 1: kr 2 000,- i gavekort.
Styremedlem 2: kr 2 000,- i gavekort.
Varamedlem: kr 2 000,- i gavekort.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Prince Muhammad Kashif
Styremedlem, Frode A Filseth
Styremedlem, Elin Lofstad Mjåland

Ingen i styret er på valg, men det skal velges inn et varamedlem.

6.1 Valg av varamedlem for ett år

Årsmelding for Boligsameiet Brones 4 A-S for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Prince Muhammad Kashif, Brones 4N
Styremedlem, Frode A Filseth, Brones 4G
Styremedlem, Elin Lofstad Mjåland, Brones 4K

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 20 870 i 2023 til kr 10 745 i 2024
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 556 567 som fremgår av årsregnskapet, av disse er kr 204 360 bundet til fremtidig vedlikehold.

Styret i Boligsameiet Brones 4 A-S

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		288 000	288 000	288 000
Innbetalt tv og internett		109 632	101 920	119 040
Andre innbetalinger	1	0	3 750	0
Sum inntekter		**397 632**	**393 670**	**407 040**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	21 440	22 823	10 000
Årskontigent boligbyggelag		5 440	0	0
Forretningsførerhonorar bbl		38 898	0	38 900
Kommunale avgifter		54 924	52 470	58 000
Tv og internett utgifter		109 632	101 809	119 040
Forsikring		52 809	46 244	56 100
Vaktmestertjenester abbl		0	0	5 000
Vedlikehold	3	77 710	92 095	7 000
Elektrisk energi		5 389	6 127	3 000
Andre driftskostnader	4	41 700	61 234	64 800
Sum driftskostnader		**407 941**	**382 801**	**361 840**
Driftsresultat		**-10 309**	**10 869**	**45 200**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		21 054	9 971	0
Rentekostnad		0	-30	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 054**	**-10 001**	**0**
Årsresultat		**10 745**	**20 870**	**45 200**
Overført opptjent egenkapital		10 745	20 870	0
Sum disponert		**10 745**	**20 870**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		85 421	65 506
Innestående på driftskonto		532 175	437 405
Sum omløpsmidler		**617 596**	**502 911**
SUM EIENDELER		**617 596**	**502 911**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	352 207	341 461
Sum egenkapital		**352 207**	**341 461**
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		204 360	159 360
Sum forpliktelser		**204 360**	**159 360**
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 101	2 090
Leverandørgjeld		58 481	0
Annen kortsiktig gjeld		447	0
Sum kortsiktig gjeld		**61 029**	**2 090**
Sum gjeld		**265 389**	**161 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**617 596**	**502 911**

Boligsameiet Brones 4 A-S

Arendal, 03.03.25

Prince Muhammad Kashif Styreleder	Frode A Filseth Styremedlem	Elin Lofstad Mjåland Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.
Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3244 Eierskiftegebyr sameier	0	3 750
Sum	**0**	**3 750**

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
5100 Lønn til ansatte	0	17 500
5150 Opptjente feriepenger	0	2 503
5300 Styrehonorar	10 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	2 468
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0	353
5990 Gaver til ansatte	10 030	0
Sum	**21 440**	**22 823**

Sameiet har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	16 629	1 175
6602 Vedlikehold Elektro	14 301	10 920
6604 Vedlikehold Utvendig	1 780	0
6635 Vedlikeholdsavsetning	45 000	80 000
Sum	**77 710**	**92 095**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er forett en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid. Balanseført beløp er kr 204 260, - . I 2024 er det avsatt kr 45 000 .

Note 4 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6525 IT Utstyr/Data/Edb kostnad	0	7 061
6540 Inventar	0	4 862
6619 Andre driftskostnader	10 020	6 014
6621 Alarmkostnader	0	8 544
6640 Felleskostnader Sameie	28 800	28 800
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 890
7720 Årsmøte	600	678
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 280	1 385
Sum	**41 700**	**61 234**

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	341 461	320 591
Årets resultat	10 745	20 870
Sum egenkapital 31.12	**352 207**	**341 461**

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Brones 4 A-S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Brones 4 A-S

Styreleder	Prince Muhammad Kashif (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Frode A Filseth (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Elin Lofstad Mjåland (sign.)	07.03.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	288 000	288 000	288 000	288 000
Andre driftsinntekter	109 632	105 670	119 040	109 632
Sum inntekter	**397 632**	**393 670**	**407 040**	**397 632**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	21 440	22 823	10 000	16 410
Årskontigent boligbyggelag	5 440	0	0	6 080
Forretningsførerhonorar bbl	38 898	0	38 900	41 238
Kommunale avgifter	54 924	52 470	58 000	60 000
Kabel-tv	109 632	101 809	119 040	109 632
Forsikring	52 809	46 244	56 100	58 475
Vaktmestertjenester abbl	0	0	5 000	0
Vedlikehold	77 710	92 095	7 000	30 000
Elektrisk energi	5 389	6 127	3 000	5 000
Andre driftskostnader	41 700	61 234	64 800	75 800
Sum driftskostnader	**407 941**	**382 801**	**361 840**	**402 635**
Driftsresultat	**-10 309**	**10 869**	**45 200**	**-5 003**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	21 054	9 971	0	10 000
Renter og avdrag på lån	0	-30	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**21 054**	**10 001**	**0**	**10 000**
Årsresultat	**10 745**	**20 870**	**45 200**	**4 997**
Overført til/fra opptjent egenkapital	10 745	20 870	0	0
Sum disponert	**10 745**	**20 870**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Prince Muhammad Kashif	Frode A Filseth	Elin Lofstad Mjåland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Brones 4 A-S tirsdag 02.04.2024 kl. 19:00 - Tromøy Menighetshus, Elgveien 32, Tybakken .

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær

Valg av møtesekretær foretaes på møtet nå.

Vedtak:
Som sekretær velges: Stian M. Jensen

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er møteleder, dersom ingen andre blir valgt.

Vedtak:
Som møteleder velges: Prince Mohammad Kashif.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges; John Mikael Attestog

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Registreringen av antall møtende med stemmerett, og med fullmakter.

Registreringsblankett til utfyllelse ligger vedlagt denne innkallelsen.

Vedtak:
7 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023

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

4. Budsjett 2024

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

På årsmøtet den 31.3.22 ble det vedtatt at det kunne utbetales en godtgjørelse til styret på til sammen kr 10 000,-. Dette beløp kunne da det sittende styre fordele, slik de ønsket.

Det har ikke, fram til nå, blitt utbetalt noen slik godtgjørelse.

Derimot er det ønskelig at dette beløp utbetales for perioden 2023/24.

Styregodtgjørelse har fram til nå ikke blitt utbetalt, og styrearbeidet har vært en "dugnadsjobb".

Dette har da vært en oppgave som noen har utført, og til dels har krevd en god del arbeid av de som har utført den. Det har igjen kanskje vært en medvirkende årsak til at det har vært litt vanskelig å få kandidater til å påta seg vervene.

Derfor kan det være på sin plass å endre denne praksis.

Vedtak:
Det ovennevnte beløp kr 10 000,- utbetales til det sittende styre, som godtgjørelse for perioden 2023/24.

Styret avtaler fordeling seg imellom.

Videre så foreslår styret da følgende:

Styregodtgjørelsen settes til kr 16 000,- samlet pr år, som er lik kr 1 000,- pr boenhet.

Dette er en størrelsesorden som er vanlig i andre borettslag og sameier.

Denne summen fordeles da slik i styret:

Styreleder: kr 10 000,-

Styremedlem 1: kr 2 000,-

Styremedlem 2: kr 2 000,-

Varamedlem: kr 2 000,-

Praksis med å innkalle varamedlem til hvert styremøte fortsetter. Dette for at infogrunnlaget for vararepresentant skal være best mulig.

Dersom dette forslaget blir vedtatt av dette årsmøtet, så iverksettes ny styregodtgjørelse fra og med valget av nytt styre nå.

Dette forslaget ble vedtatt av årsmøtet, enstemmig.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Den sittende styreleder, Prince Mohammad Kashif, har akseptert å ta gjenvalg for perioden 2024 - 2026.

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Prince Mohammad Kashif.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

De foreslåtte styremedlemmer har sagt seg villig til å stille til valg for den kommende perioden 2024 - 2026.

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Frode A. Filseth.
Som styremedlem for to år velges: Elin Lofstad Mjåland.

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Den foreslåtte som varamedlem har sagt seg villig til å stille til valg for 1 år.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Sølvi Thomassen.

6.4 Valg av styremedlem og varamedlem til Brones Realsameie

Det skal velges 1 styremedlem og 1 personlig vara, som skal representere Boligsameie Brones 4A - S, til styret i Brones Realsameie.

De sittende representanter har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Vedtak:

Som representanter for Boligsameie Brones 4A - S, til styret i Brones Realsameie velges:

Som styremedlem: Stian M. Jensen.

Som personlig varamedlem: Elin Lofstad Mjåland.

7. Trappeoppgang kles med plater på innsiden.

Det har vist seg, spesielt sist vinter, at det blåser inn mye snø i trappeoppgang, og at denne da blir full av snø, som til dels sperrer trappa, og er vanskelig å skuffe bort.

En løsning for å unngå dette, er å montere plater på innsiden av spilevegg for å gjøre den tett.

Vedtak:

Styret har diskutert dette, og mener at vi skal gå for en løsning med å montere slike plater.

Styret har estimert en kostnadsramme på kr 18 000,-.

Årsmøtet vedtar enstemmig at dette arbeidet blir utført.

8. Solcelleanlegg

Frode A. Filseth har sendt inn følgende sak til årsmøtet:

Solcellepaneler på sameiet? Forslag til vedtak.

Styret gis fullmakt til å utrede mulighet og kostnad for solcellepaneler på vestveggen av bygget (ikke på taket).

Sameiets medlemmer vil bli orientert om undersøkelsene. Styret skal ikke ta noen avgjørelser OM det skal gjøres, eller NÅR. Det skal i tilfelle taes opp på Årsmøtet. Vi ønsker primært en undersøkelse om muligheten.

Vedtak:
Årsmøtet gir fullmakt til at styret kan utføre dette arbeidet, slik som forslaget lyder.

Protokoll for Boligsameiet Brones 4 A-S

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Prince Muhammad Kashif (sign.)	04.04.2024
Sekretær	Stian M. Jensen (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	John Mikael Attestog (sign.)	11.04.2024

Boligsameiet Brones 4 A-S

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 02.04.2024 kl. 19:00
Sted: Tromøy Menighetshus, Elgveien 32, Tybakken

Hilsen styret i
Boligsameiet Brones 4 A-S.



Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinært årsmøte

Velkommen til årsmøte 2024 for Boligsameiet Brones 4A -S

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Boligsameiet Brones 4 A-S.

Tidspunkt: Tirsdag 02.04.2024 kl. 19:00
Sted: Tromøy Menighetshus, Elgveien 32, Tybakken

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema, og da gi fullmakt til en som kan representere deg.

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

Det nye styret konstituerer seg , etter at dette årsmøte er avsluttet.

Hilsen styret i
Boligsameiet Brones 4 A-S

1. Konstituering

1.1 Valg av sekretær

Valg av møtesekretær foretaes på møtet nå.

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er møteleder, dersom ingen andre blir valgt.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Registreringen av antall møtende med stemmerett, og med fullmakter.

Registreringsblankett til utfyllelse ligger vedlagt denne innkallelsen.

1.5 Godkjenning av saksliste

1.6 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

På årsmøtet den 31.3.22 ble det vedtatt at det kunne utbetales en godtgjørelse til styret på til sammen kr 10 000,-. Dette beløp kunne da det sittende styre fordele, slik de ønsket.

Det har ikke, fram til nå, blitt utbetalt noen slik godtgjørelse.

Derimot er det ønskelig at dette beløp utbetales for perioden 2023/24.

Styregodtgjørelse har fram til nå ikke blitt utbetalt, og styrearbeidet har vært en "dugnadsjobb".

Dette har da vært en oppgave som noen har utført, og til dels har krevd en god del arbeid av de som har utført den. Det har igjen kanskje vært en medvirkende årsak til at det har vært litt vanskelig å få kandidater til å påta seg vervene.

Derfor kan det være på sin plass å endre denne praksis.

Forslag til vedtak: Det ovennevnte beløp kr 10 000,- utbetales til det sittende styre, som godtgjørelse for perioden 2023/24.

Styret avtaler fordeling seg imellom.

Videre så foreslår styret da følgende:

Styregodtgjørelsen settes til kr 16 000,- samlet pr år, som er lik kr 1 000,- pr boenhet.

Dette er en størrelsesorden som er vanlig i andre borettslag og sameier.

Denne summen fordeles da slik i styret:

Styreleder: kr 10 000,-

Styremedlem 1: kr 2 000,-

Styremedlem 2: kr 2 000,-

Varamedlem: kr 2 000,-

Praksis med å innkalle varamedlem til hvert styremøte fortsetter. Dette for at infogrunnlaget for vararepresentant skal være best mulig.

Dersom dette forslaget blir vedtatt av dette årsmøtet, så iverksettes ny styregodtgjørelse fra og med valget av nytt styre nå.

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i perioden som har gått , bestått av:

Styreleder, Prince Muhammad Kashif
Styremedlem, Stian M. Jensen
Styremedlem, Frode A Filseth
Varamedlem, Elin Lofstad Mjåland

6.1 Valg av styreleder for to år

Den sittende styreleder, Prince Mohammad Kashif, har akseptert å ta gjenvalg for perioden 2024 - 2026.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Prince Mohammad Kashif.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

De foreslåtte styremedlemmer har sagt seg villig til å stille til valg for den kommende perioden 2024 - 2026.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås: Frode A. Filseth (gjenvalg)
Som styremedlem for to år foreslås: Elin Lofstad Mjåland (ny)

6.3 Valg av varamedlem for ett år

Den foreslåtte som varamedlem har sagt seg villig til å stille til valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Sølvi Thommassen (ny)

6.4 Valg av styremedlem og varamedlem til Brones Realsameie

Det skal velges 1 styremedlem og 1 personlig vara, som skal representere Boligsameie Brones 4A - S, til styret i Brones Realsameie.

De sittende representanter har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem i Brones Realsameie velges: Stian M. Jensen (gjenvalg)

Som personlig varamedlem velges: Elin Lofstad Mjåland (gjenvalg)

7. Trappeoppgang kles med plater på innsiden.

Det har vist seg, spesielt sist vinter, at det blåser inn mye snø i trappeoppgang, og at denne da blir full av snø, som til dels sperrer trappa, og er vanskelig å skuffe bort.

En løsning for å unngå dette, er å montere plater på innsiden av spilevegg for å gjøre den tett.

Forslag til vedtak: Styret har diskutert dette, og mener at vi skal gå for en løsning med å montere slike plater.

Styret har estimert en kostnadsramme på kr 18 000,-.

8. Solcelleanlegg

Frode A. Filseth har sendt inn følgende sak til årsmøtet:

Solcellepaneler på sameiet? Forslag til vedtak.

Styret gis fullmakt til å utrede mulighet og kostnad for solcellepaneler på vestveggen av bygget (ikke på taket).

Sameiets medlemmer vil bli orientert om undersøkelsene. Styret skal ikke ta noen avgjørelser OM det skal gjøres, eller NÅR. Det skal i tilfelle taes opp på Årsmøtet. Vi ønsker primært en undersøkelse om muligheten.

FOR ÅRSMØTE DELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten til styreleder ved ankomst til møtelokalet

BRUK BLOKKBOKSTAVER **Navn:**
ADRESSE: **POSTNR.**
LEILIGHETSNR.

De som ikke kan møte på årmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten.
Må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:
Å møte på årsmøte i:
SAMEIETS NAVN: **Boligsameiet Brones 4A - S**

Eiers underskrift og dato:

(EIERS UNDERSKRIFT)

Årsmelding for Boligsameiet Brones 4 A-S for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Prince Muhammad Kashif, Brones 4N
Styremedlem, Stian M. Jensen, Brones 4A
Styremedlem, Frode A Filseth, Brones 4G
Varamedlem, Elin Lofstad Mjåland, Brones 4K

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 16 547 i 2022 til kr 20 870 i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 500 821 som fremgår av årsregnskapet. Av disse er kr 159 360 bundet til fremtidig vedlikehold.

Styret i Boligsameiet Brones 4 A-S

Styrets arbeid i perioden: 01.01.23 - 31.12.23

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

Styrets utførte oppgaver i tillegg til løpende forretninger i 2023, var diverse vedlikehold og nyanskaffelser:

Det ble foretatt maling av carportene. disse var ikke blitt behandlet siden oppføring.

Det ble foretatt inspeksjon av tak og bygninger, samt nedløp etc.

Videre ble det inngått avtale med Arendal Boligbyggelag om en årlig tilsvarende inspeksjon.

Styret følger en utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiets eiendom.

Forretningsførsel og revisjon

Ordningen med valgt revisor utgår, da vi ikke har revisjonsplikt, og ABBL har sin egen kontroll på regnskapsførsel. Det vil således ikke foreligge noen revisjonsrapport for 2023.

Forsikring

Vårt forsikringsselskap er IF. Avtalenr. SP 5412969, totalforsikring.

Årsregnskap

Styret mener regnskapet gir et rett bilde av sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Av sameiets resultat for 2023, er kr 80 000 avsatt til vedlikeholdsfond, og kr 20 870 til egenkapital.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023, som vil påvirke regnskapet i vesentlig grad.

Budsjett for 2024 vedlegges innkalling til årsmøtet.

Valg

Styret fungerer som valgkomite.

Styremedlemmer ble i 2022 valgt for 2 år, og er således på valg. Varamedlem Elin Lofstad Mjåland ble i 2023 valgt for 1 år, og er således også på valg.

Brones Realsameies vedtekter sier at Boligsameiet Brones 4A - S skal representeres med 1 styremedlem og 1 personlig varamedlem. De er også på valg i år, og må således velges nå.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på det felleskostnadsnivået som i sin tid ble vedtatt ved oppstart av sameiet.

Styrevedtak fra 2016/2017: Kostnadsbidraget (felleskostnadene) settes til kr 1 500,- pr mnd. pr. seksjon. Dette kostnadsbidraget fortsetter uendret også for neste år.

TV/Internett kommer i tillegg, og justeres i h.h.t. prisendring fra Telenor og den storkundeavtale vi har med dem.

Annet

Sameiet har ingen ansatt pr 31.12.2023. Arbeidsforholdet med regnskapsfører ble avsluttet pr 30.06.2023.

Sameiet er ikke ansvarlig for noen inngåtte kontrakter.

Prince Mohammad Kashif Frode A. Filseth Stian M. Jensen

styreleder nestleder styremedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		288 000	288 000	288 000
Innbetalt tv og internett		101 920	107 040	113 280
Andre innbetalinger	1	3 750	7 500	0
Sum inntekter		393 670	402 540	401 280
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	22 823	45 646	55 646
Kommunale avgifter		52 470	57 189	59 400
Tv og internett utgifter		101 809	105 562	113 280
Forsikring		46 244	51 176	56 100
Vedlikehold	3	92 095	75 845	7 000
Elektrisk energi		6 127	6 124	8 000
Andre driftskostnader	4	61 234	44 464	60 980
Sum driftskostnader		382 801	386 006	360 406
Driftsresultat		10 869	16 534	40 874
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		9 971	0	0
Rentekostnad		-30	-13	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-10 001	-13	0
Årsresultat		20 870	16 547	40 874
Overført opptjent egenkapital		20 870	16 547	0
Sum disponert		20 870	16 547	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	14 610
Andre fordringer		65 506	74 115
Innestående på driftskonto		437 405	453 230
Sum omløpsmidler		502 911	541 955
SUM EIENDELER		502 911	541 955

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	5	341 461	320 591
Sum egenkapital		341 461	320 591
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		159 360	175 500
Sum forpliktelser		159 360	175 500
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 090	0
Skyldig off. avgifter		0	7 717
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	5 710
Annen kortsiktig gjeld		0	32 437
Sum kortsiktig gjeld		2 090	45 864
Sum gjeld		161 450	221 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		502 911	541 955

Boligsameiet Brones 4 A-S

Arendal , 01.03.24

Prince Muhammad Kashif	Frode A Filseth	Stian M. Jensen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette året er satt opp under denne forutsetningen.
Det ligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter.

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3244 Eierskiftegebyr sameier	3 750	7 500
Sum	3 750	7 500

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
5100 Lønn til ansatte	17 500	35 000
5150 Opptjente feriepenger	2 503	5 006
5400 Arbeidsgiveravgift	2 468	4 935
5401 Arb.giv.avg.avs.feriepenger	353	705
Sum	22 823	45 646

Sameiet har ingen faste ansatte.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	1 175	845
6602 Vedlikehold Elektro	10 920	0
6635 Vedlikeholdsavsetning	80 000	75 000
Sum	92 095	75 845

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er forett en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid. Balanseført beløp er kr 159 360,- . I 2023 er det avsatt kr 80.000,samtidig er det benyttet kr 96 140 av avsetningen . Det er foretatt en omklassifisering av vedlikeholdsfond egenkapital til avsetning forpliktelse vedlikehold i balansen 2022.

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	0	6 956
6525 IT Utstyr/Data/Edb kostnad	7 061	5 426
6540 Inventar	4 862	0
6619 Andre driftskostnader	6 014	9 967
6621 Alarmkostnader	8 544	0
6640 Felleskostnader Sameie	28 800	7 200
6641 Service avtaler	0	9 913
6900 Telekommunikasjon	0	3 000
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	3 890	0
7720 Årsmøte	678	1 258
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	1 385	744
Sum	61 234	44 464

Note 5 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	320 591	0
Årets resultat	20 870	16 547
Sum egenkapital 31.12	341 461	320 591

Det er foretatt en omklassifisering av vedlikeholdsfond egenkapital til avsetning forpliktelse vedlikehold i balansen 2022.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Brones 4 A-S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Brones 4 A-S

Styreleder	Prince Muhammad Kashif (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Frode A Filseth (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Stian M. Jensen (sign.)	26.02.2024

Standard 2024 - 277 Boligsameiet Brones 4 A-S

Budsjetterte kostnader	Budsjetterte inntekter	Budsjettert overskudd
361 840,00	**407 040,00**	**45 200,00**

Inntekter

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Fellesutgifter	288 000,00	
Innbetalt for tv avgift	119 040,00	
Sum inntekter	**407 040,00**	

Kostnader

Linjetekst	Beløp	Kommentar
Lønn til ansatte	0,00	
Opptjente feriepenger	0,00	
Styrehonorar	10 000,00	
Arbeidsgiveravgift	0,00	
Arb.giv.avg.avs.feriepenger	0,00	
Elektrisk energi fellesområdene	3 000,00	
Vedlikehold Bygg	7 000,00	
Andre driftskostnader	15 000,00	
Alarmkostnader	8 800,00	
Maling av bygninger	0,00	
Felleskostnader Sameie	28 800,00	
Service avtaler	0,00	
Forretningsførerhonorar	38 900,00	
Vaktmestertjeneste abbl	5 000,00	
Telekommunikasjon	0,00	
Kabel-tv	119 040,00	
Forsikringspremier	56 100,00	
Kostnader vedr. styrearbeid	10 500,00	
Årsmøte	1 000,00	
Komm. avg. vann	0,00	
Komm.avg. - renovasjon	58 000,00	
Felleskonto for kommunale avgifter	0,00	
Bank- og kortgebyr, betalingsg	700,00	
Sum kostnader	**361 840,00**	

Standard 2024 - 277 Boligsameiet Brones 4 A-S for Boligsameiet Brones 4 A-S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Brones 4 A-S

Styreleder	Prince Muhammad Kashif (sign.)	20.11.2023
Styremedlem	Stian M. Jensen (sign.)	20.11.2023

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00114568	02.12.2025	307250216

Ident
2016/145152/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

7nr. 26/2016 Ref. 704806

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601954174
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
100466	ENGEDAL SVEIN	H0101	KORSVIKTOPPEN 8, 4638 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	213	208

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	213	208	0	1	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	2	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	3	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	4	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	5	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	6	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	7	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	8	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	9	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	10	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	11	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	12	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	13	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	14	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	15	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	213	208	0	16	75 / 1200	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 145152 Tinglyst: 18.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/145152/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-02 12:38

JNR. 26/16 Ref. 704806

Returneres til

Arendal kommune,
Kart og oppmåling
orgnr. 940 493 021

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	Arendal	213	208		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
994 860 186	Agderbygg Broneset AS	

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	75	B	13	B	75	B	25				37				49			
2	B	75	B	14	B	75	B	26				38				50			
3	B	75	B	15	B	75	B	27				39				51			
4	B	75	B	16	B	75	B	28				40				52			
5	B	75	B	17				29				41				53			
6	B	75	B	18				30				42				54			
7	B	75	B	19				31				43				55			
8	B	75	B	20				32				44				56			
9	B	75	B	21				33				45				57			
10	B	75	B	22				34				46				58			
11	B	75	B	23				35				47				59			
12	B	75	B	24				36				48				60			

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

Sum tellere: 1200 = nevner: 1200

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Partenes underskrift
29.01.16	Svein Engedal etter fullmakt

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 eiendommen

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

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

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

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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 (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand, den 29.01.16	Svein Engedal Etter fullmakt	For Agderbygg Broneset AS Orgnr. 994 860 186

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

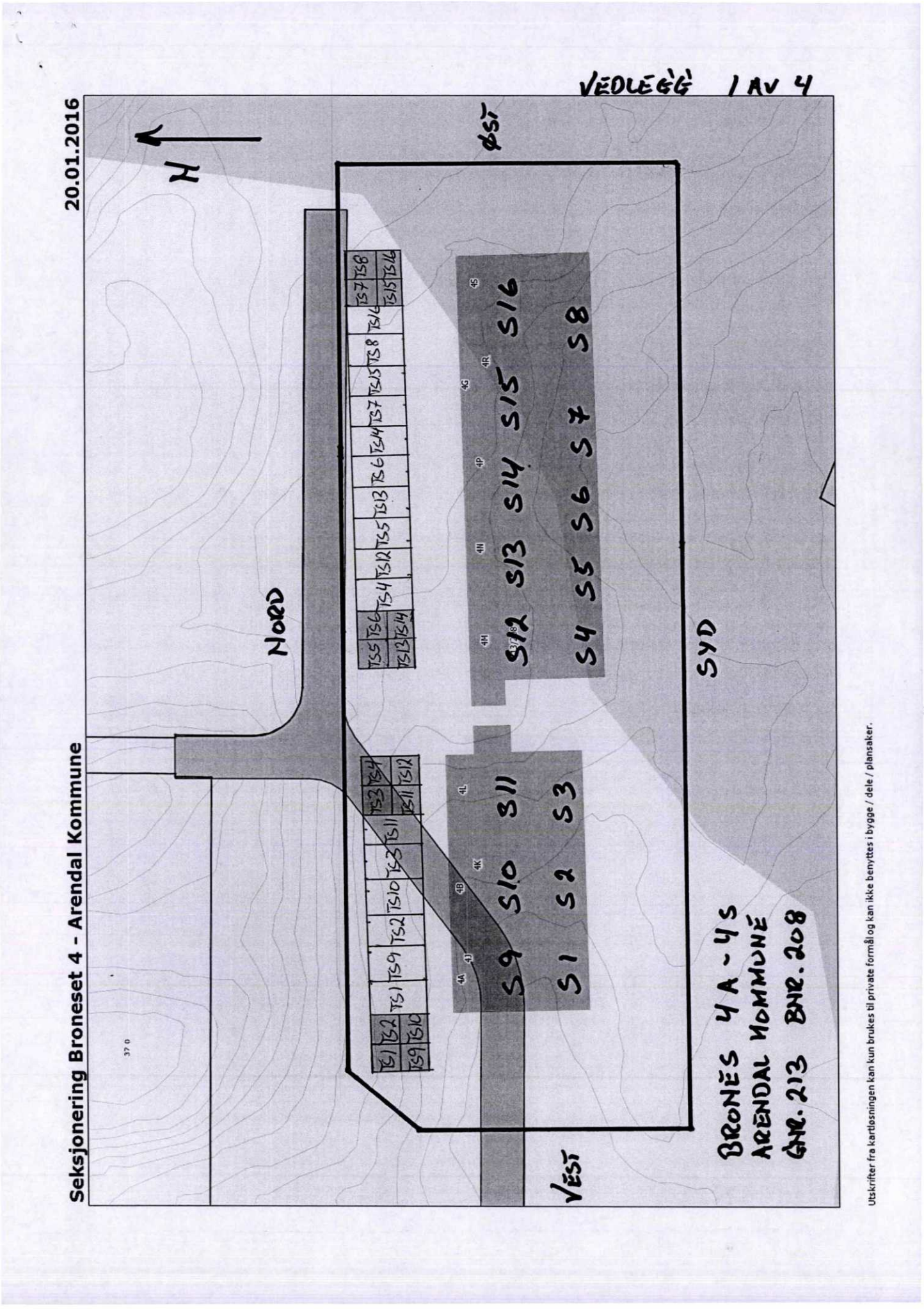
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
213	209			Arendal **kommune**

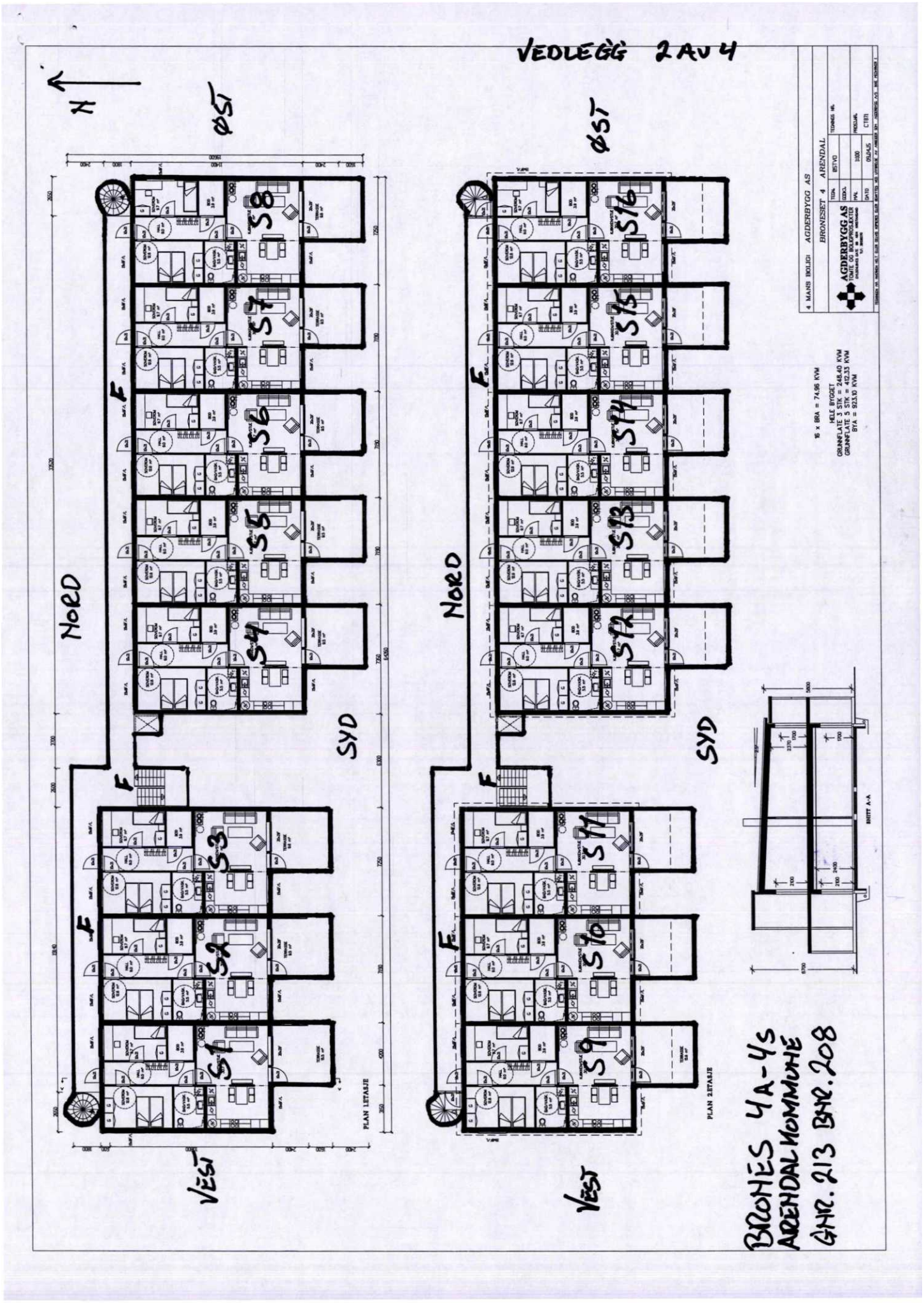
Sted og dato	Stempel og underskrift
Arendal 15/2 - 16	ARENDAL KOMMUNE geodata

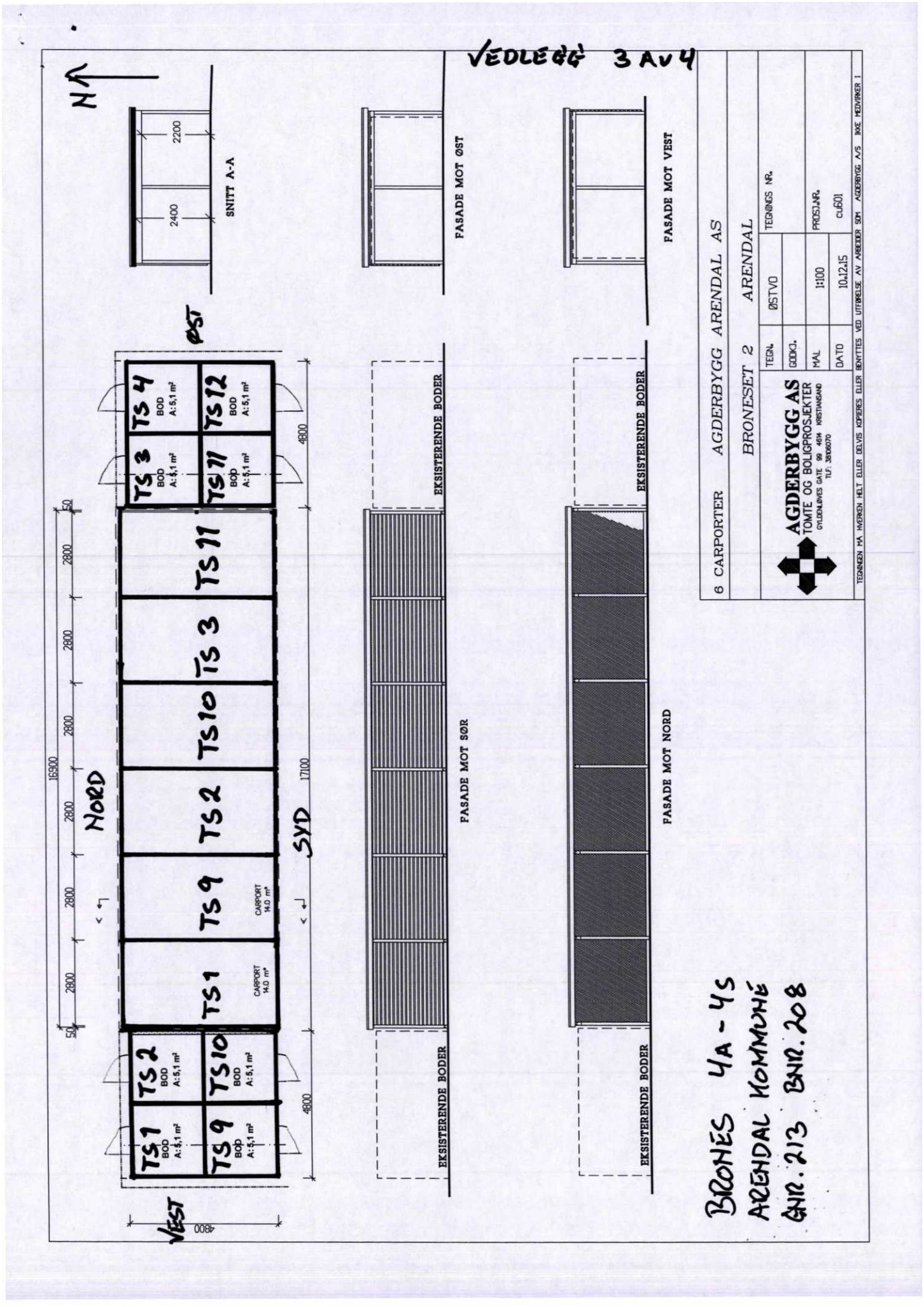
Noter:

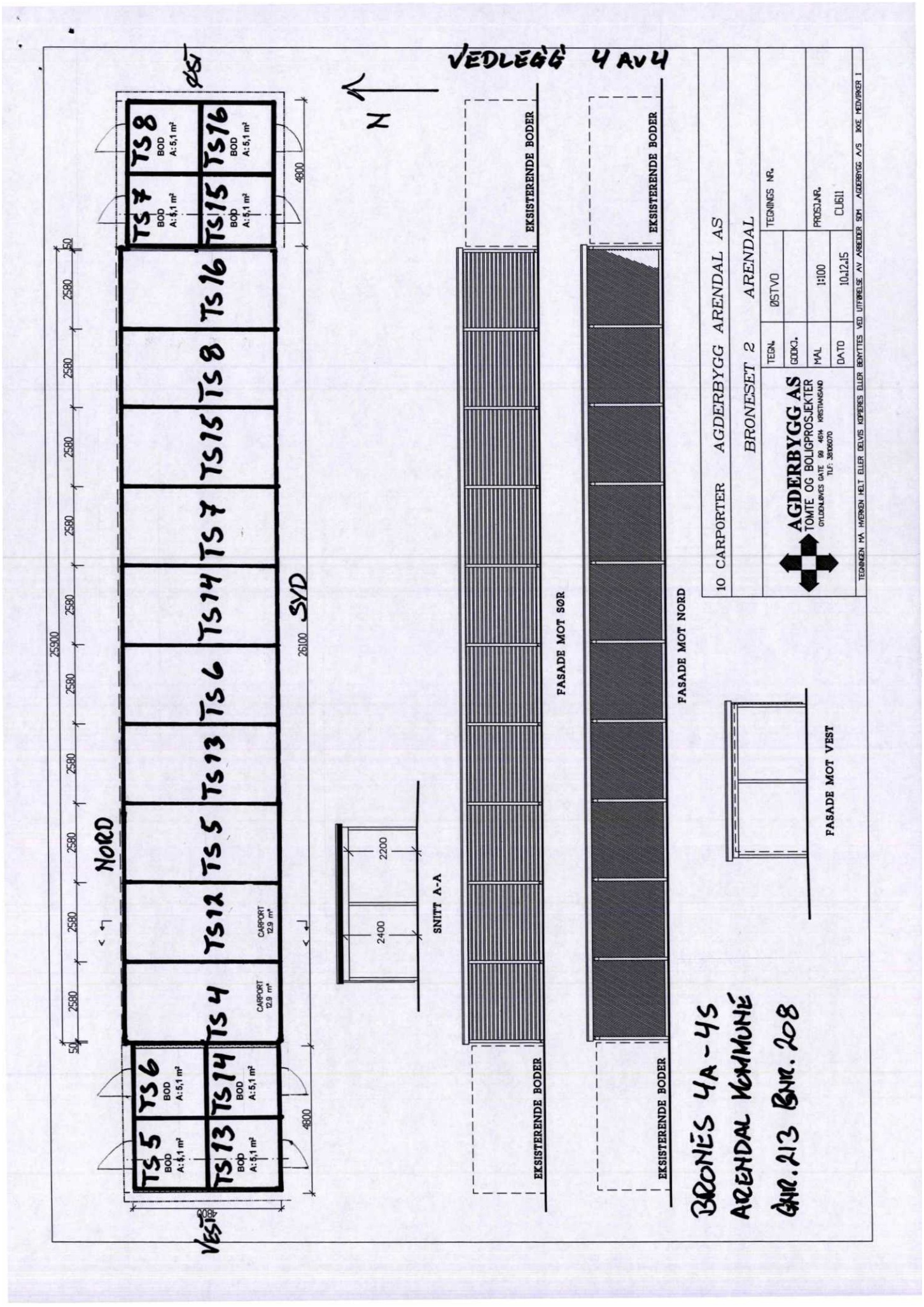
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
29.01.16	Svein Engedal Etter fullmakt

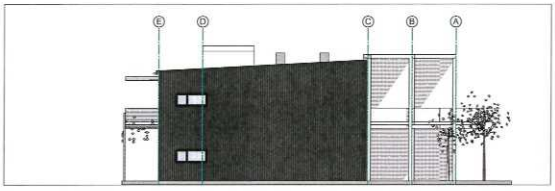

VEDLEGG 1 AV 4
20.01.2016
Seksjonering Broneset 4 - Arendal Kommune
N
ØST
NORD
SYD
VEST
TS1 TS2 TS9 TS10
TS1 TS9 TS2 TS10 TS3 TS11
TS3 TS4 TS11 TS12
TS5 TS6 TS13 TS14
TS4 TS12 TS5 TS13 TS6 TS14 TS7 TS15 TS8 TS16
S9 S10 S11
S1 S2 S3
S12 S13 S14 S15 S16
S4 S5 S6 S7 S8
BRONÆS 4A-4S
ARENDAL KOMMUNE
GNR. 213 BNR. 208
Utskrifter fra kartløsningen kan kun brukes til private formål og kan ikke benyttes i bygge / dele / plansaker.


VEDLEGG 2 AV 4
N
ØST
NORD
SYD
VEST
PLAN 1ETASJE
PLAN 2ETASJE
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10
S11
S12
S13
S14
S15
S16
4 MANS BOLIGI AGDERBYGG AS
BRØNNESET 4 ARENDAL
AGDERBYGG AS
16 x BRA = 74.96 KVM
HELE BYGGET
GRUNNFLATE 3 STK = 248.40 KVM
GRUNNFLATE 5 STK = 462.53 KVM
BYA = 923.10 KVM
SNITT A-A
BRØNNES 4A-4S
ARENDAL KOMMUNE
GNR. 213 BNR. 208


VEDLEGG 3 AV 4
NORD
SYD
ØST
VEST
TS 1
TS 2
TS 9
TS 10
TS 2
TS 3
TS 11
TS 11
TS 3
TS 12
TS 4
BOD
A: 5,1 m²
CARPORT
14.0 m²
16900
2800
4800
17100
SNITT A-A
2200
2400
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
EKSISTERENDE BODER
6 CARPORTER AGDERBYGG ARENDAL AS
BRONESET 2 ARENDAL
AGDERBYGG AS
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER
GYLDENLØVES GATE 99 4614 KRISTIANSAND
TLF: 38106070
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 10.12.15
TEGNINGS NR.
PROSJ.NR. cu601
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM AGDERBYGG A/S IKKE MEDVIRKER I
BRONES 4A - 4S
ARENDAL KOMMUNE
GNR. 213 BNR. 208


VEDLEGG 4 AV 4
N
NORD
SYD
VEST
ØST
TS 5
TS 6
TS 13
TS 14
TS 4
TS 12
TS 5
TS 13
TS 6
TS 14
TS 7
TS 15
TS 8
TS 16
TS 7
TS 15
TS 8
TS 16
BOD A: 5,1 m²
CARPORT 12,9 m²
25900
2580
4800
26100
SNITT A-A
2400
2200
EKSISTERENDE BODER
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
10 CARPORTER AGDERBYGG ARENDAL AS
BRONESET 2 ARENDAL
AGDERBYGG AS
TOMTE OG BOLIGPROSJEKTER
TEGN. ØSTVO
GODKJ.
MÅL 1:100
DATO 10.12.15
TEGNINGS NR.
PROSJ.NR. CL611
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM AGDERBYGG A/S IKKE MEDVIRKER I
BRONES 4A-4S
ARENDAL KOMMUNE
GNR. 213 BNR. 208

E-1



Fasade VEST 1:200

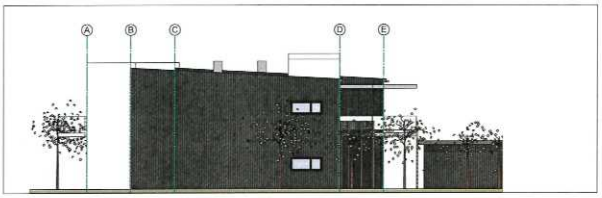


Fasade NORD 1:200

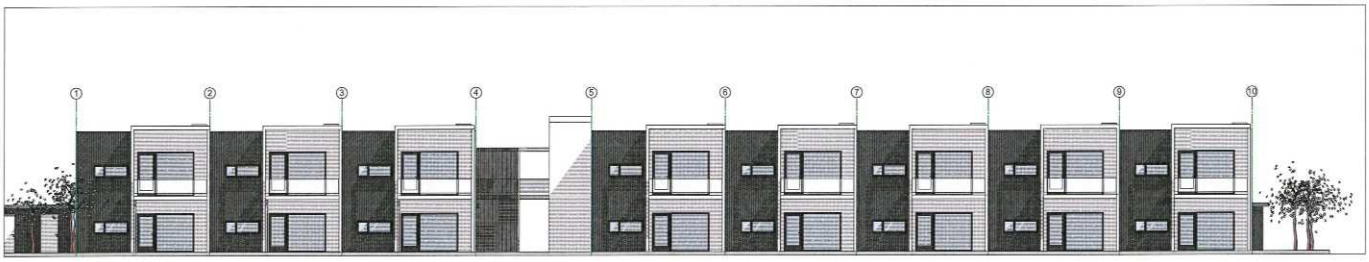
Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS #### STREK ARKITEKTER AS	1/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: ~~05.11.15~~
Tegning: FASADE NORD OG VEST	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A40-4

Wilmi-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

F-2



Fasade ØST 1:200



Fasade SØR 1:200

Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS #### STREK ARKITEKTER AS	1/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektteikningen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: ~~06.11.15~~
Tegning: FASADER SØR OG ØST	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A40-5

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-3

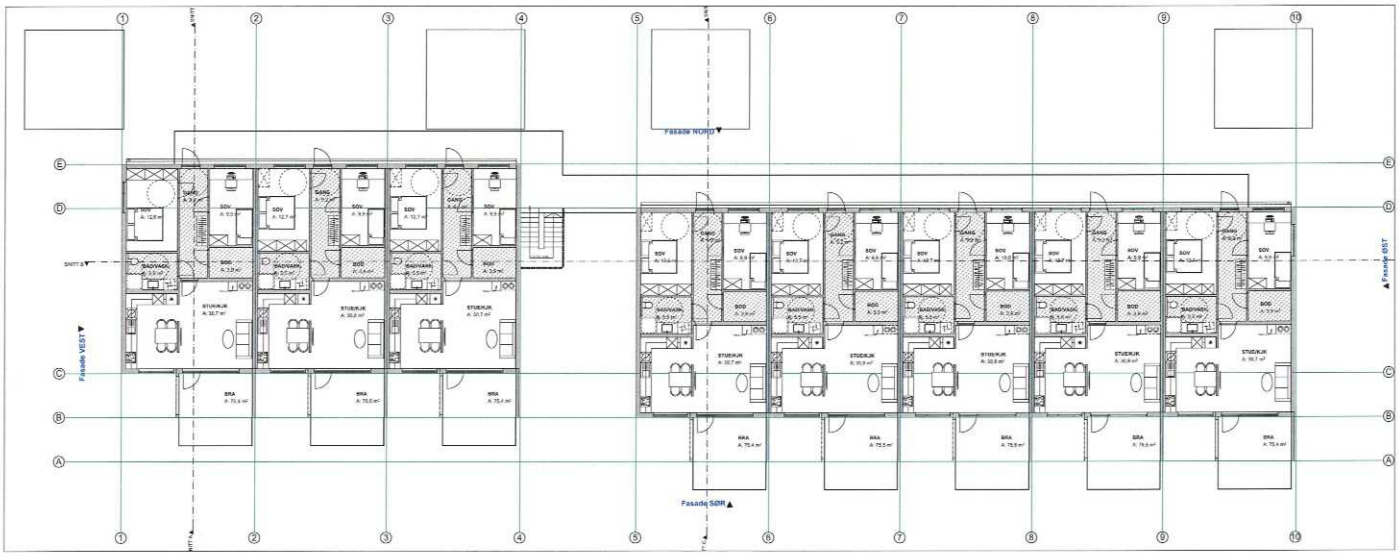


Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS #####	STREK ARKITEKTER AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 05.11.15
Tegning: Plan1 etg	Målestokk: 1:200 Tegningsnr.: A20-1

1/12-14

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-4

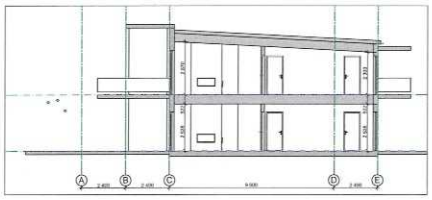


Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS ####	STREK ARKITEKTER AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	**Dato:** 05.11.15
Tegning: Plan 2 etg	**Målestokk:** 1:200
	Tegningsnr.: A20-2

1/12-17

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-5



SNITT A 1:200

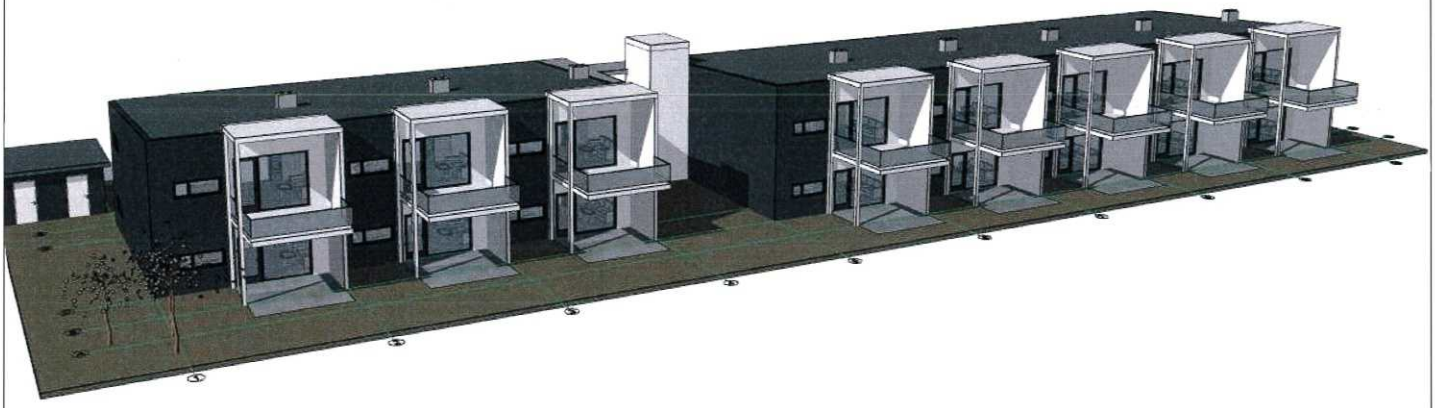


SNITT B 1:200

Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS ##### STREK ARKITEKTER AS	1/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: ~~05.11.15~~
Tegning: snitt	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A30-1

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-6



Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS #### STREK ARKITEKTER AS	1/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: ~~05.11.14~~
Tegning: PERSPEKTIV 1	Målestokk: 1:111,11
	Tegningsnr.: A40-1

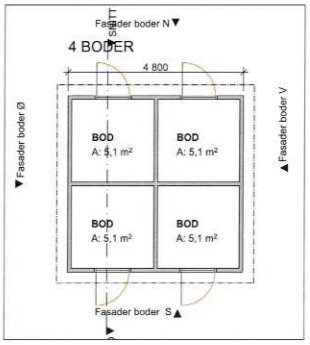
BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-7

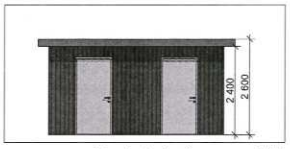



E-8

E-9



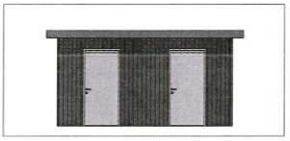
PLAN BODER 1:100



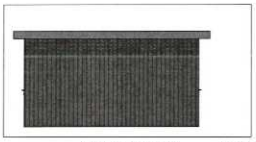
Fasader boder S 1:100



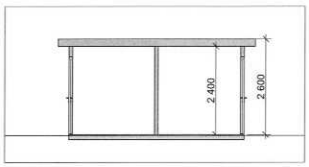
Fasader boder V 1:100



Fasader boder N 1:100



Fasader boder Ø 1:100

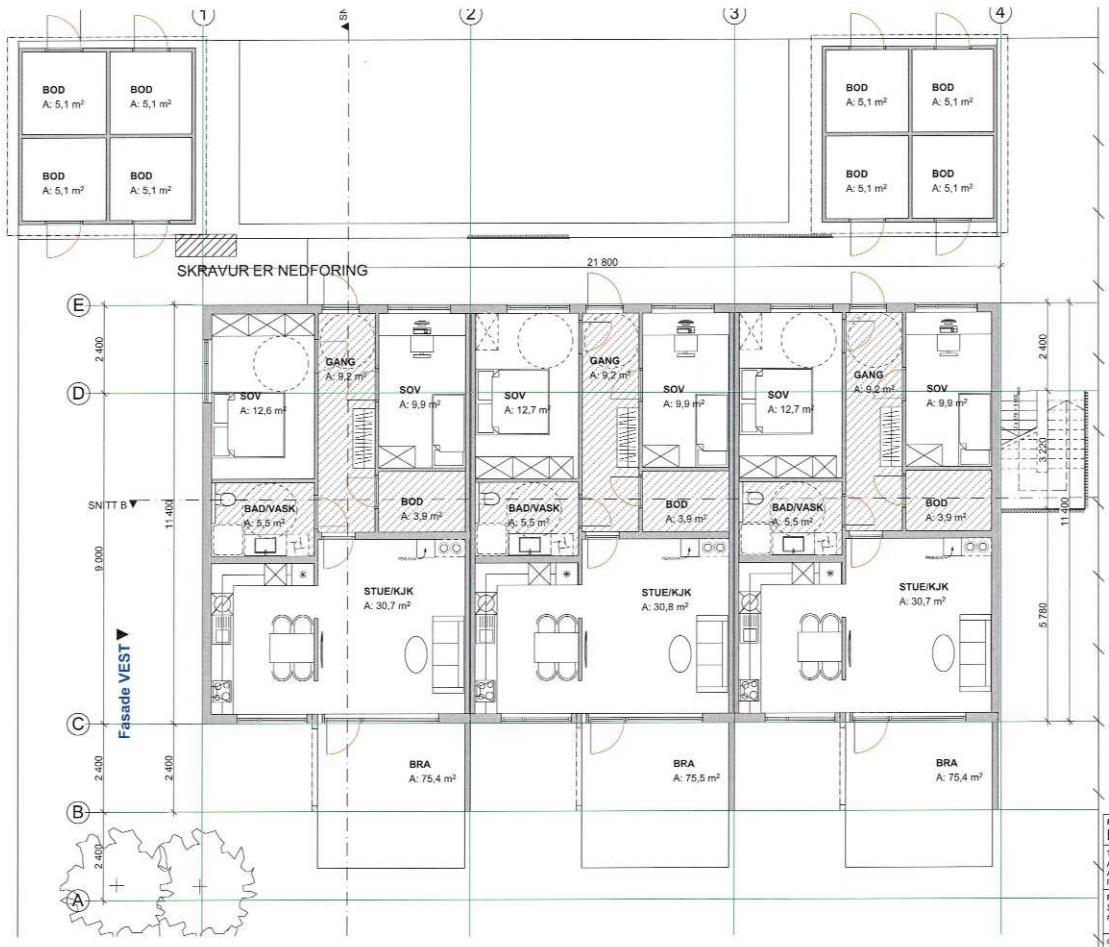


SNITT BOD 1:100

Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS #### STREK ARKITEKTER AS	1/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: ~~05.11~~.15
Tegning: BODER	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: .51

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

E-10



Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse: Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS ####	STREK ARKITEKTER AS 11/12-14
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 06.11.15
Tegning: PLAN 1:100 UTSNITT BYGG VEST	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-3

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

AGDERBYGG ARENDAL AS
Gyldenløves gate 99
4614 KRISTIANSAND S

v/Terje Berentsen

Dato: 03.09.2019
Vår ref: 17/2692-29
Deres ref:
Saksbeh.: Jostein Aasbø

Ferdigattest - Gnr 213, bnr 208, Tybakken - 4 felt BB1 - leilighetsbygg med 16 leiligheter - Broneset A/S

Tiltakshaver: AGDERBYGG ARENDAL AS, Gyldenløves gate 99, 4614 KRISTIANSAND S
Søker: AGDERBYGG ARENDAL AS, Gyldenløves gate 99, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/-art:

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1432,- . Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 29.8.2019.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer / kontrollerklæringer for fagområdene foreligger.

Vurdering:

Kommunen har ikke noe å bemerke til søknaden.

Med hilsen

Jostein Aasbø
Senioringeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: AGDERBYGG ARENDAL AS

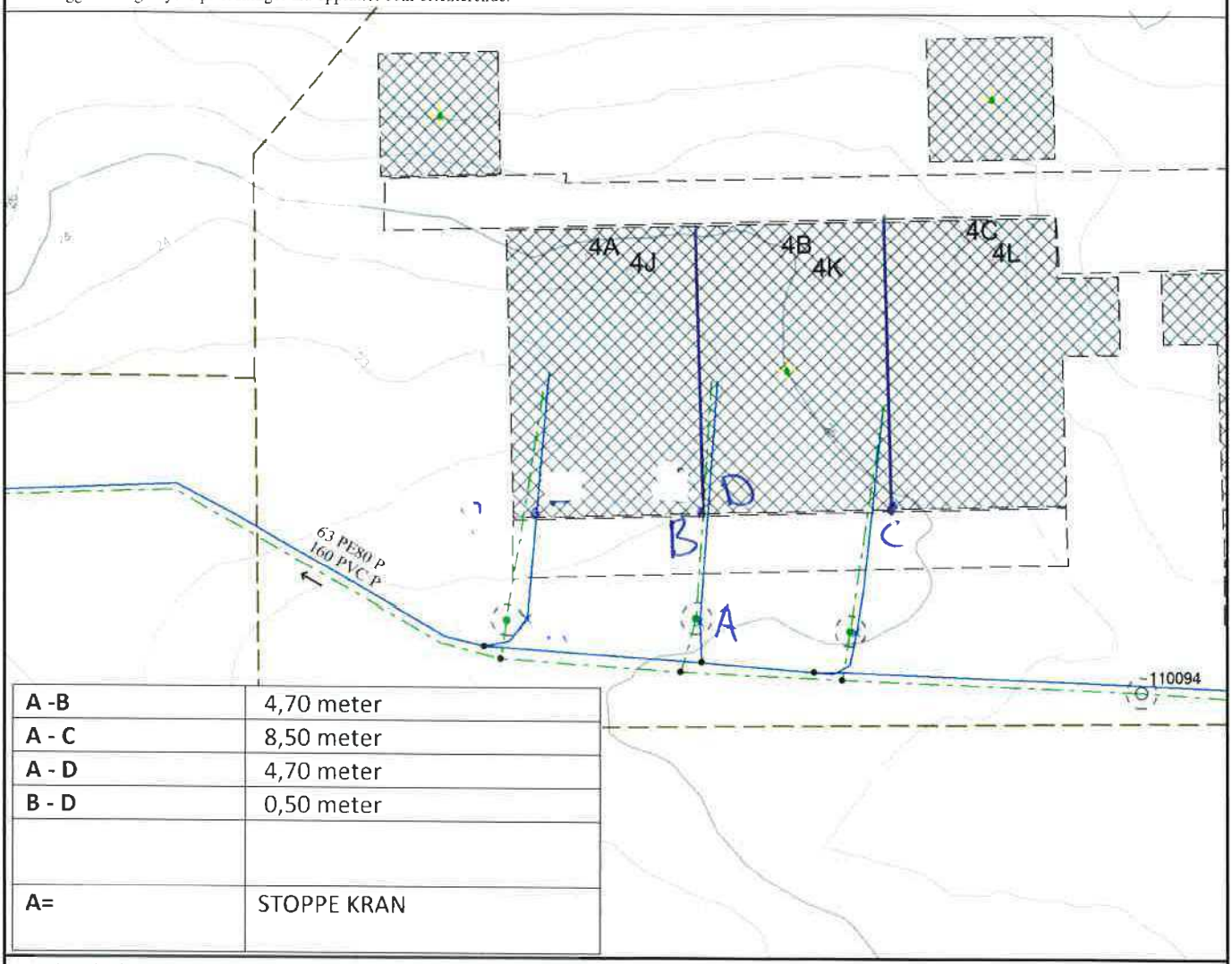
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 213 Bnr: 208 Festenr: Seksjonsnr: 2

Navn:

Gate: BRONES 4B Område:

Målestokk 1:250
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



A -B	4,70 meter
A - C	8,50 meter
A - D	4,70 meter
B - D	0,50 meter
A=	STOPPE KRAN

Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 24.11.16
Dato tilkobling avløp: 24.11.16
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: PS Anlegg Industrivelen 15, 4879 Grimstad Dato: 24.11.16

ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	213	Bnr.:	208	Fnr.:		Seksj. nr.:	2
Adresse:	Brones 4B, 4818 Færvik					Dato:	02.12.2025 lgu

Kommuneplan:
Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

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:
09062012-22	Broneset *Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg*	27.11.2014

Formål:
Boligbebyggelse; blokker *Se kartutsnitt i figur 1.2 under.*

Planer under arbeid:	**x**	NEI		JA

Merknader:

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

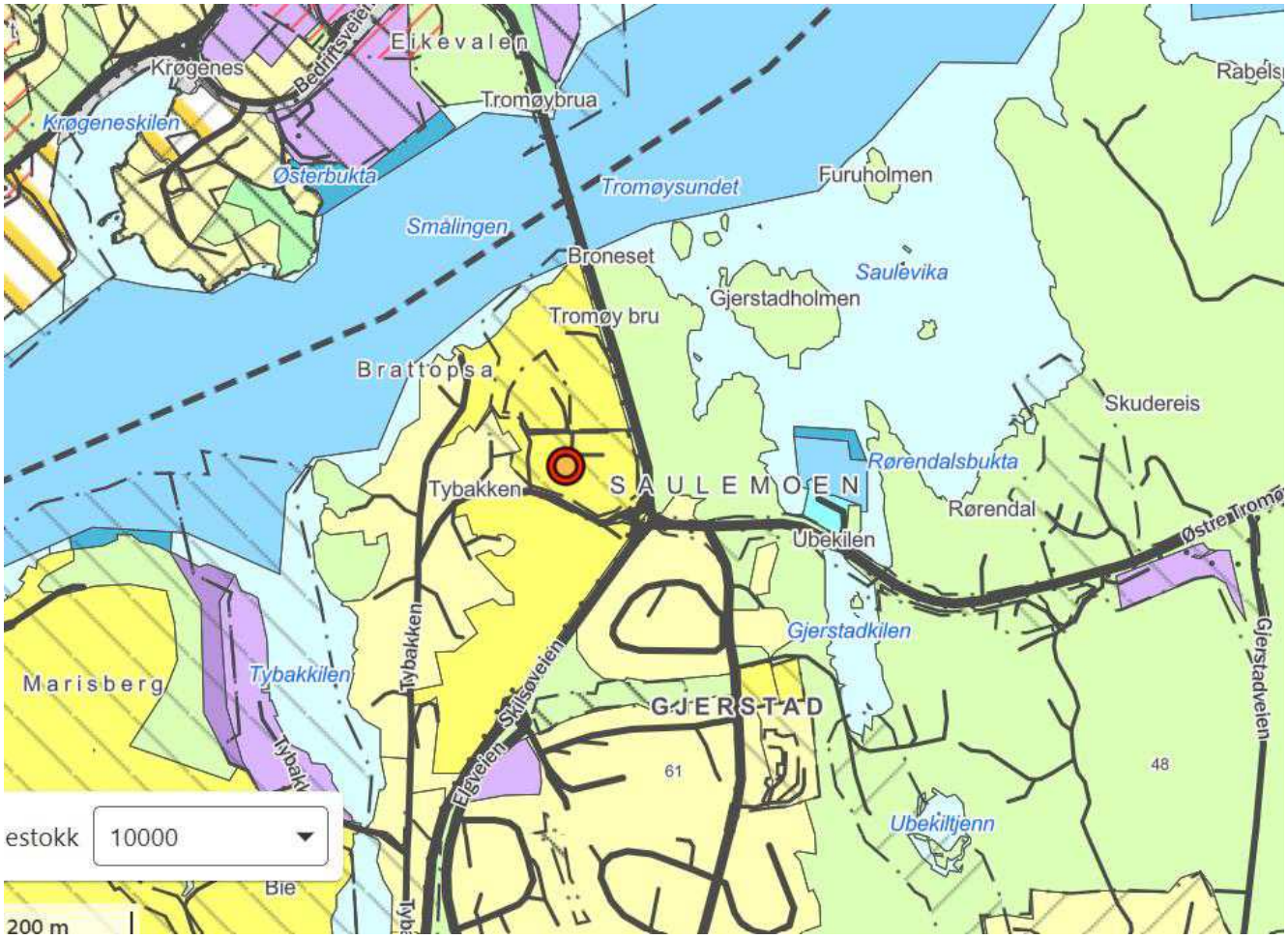


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan *(Kartet er ikke målestokkholdig)*
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringssone reguleringsplan" i Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor planområdet

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 Broneset 2

Arkivsak: **2013/5152**
Arkivkode: **09062012-22**

Detaljplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 27.11.2014, PS 14/177
Plankartets dato: 31.03.2014, sist endret 24.10.2014

Bestemmelsene rettet opp etter en inkurie 03.12.2014:
Formålsbetegnelsene i §§ 1.2, 2.1 og 5.1 er tilpasset plankartet den 03.12.2014.
Dette gjelder f_V2 og f_V3 som hadde betegnelsene f_V1 og f_V2 da bestemmelsene ble vedtatt.

Mindre endring, administrativt vedtak: 05.06.2020, sak 19/8194. Se egen planident 42032020-6
Kort beskrivelse: Justering av formålsgrenser

§ 1
GENERELT

§ 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000.

§ 1.2 Området reguleres til følgende formål iflg. Plan- og bygningslovens § 12-5:

Nr.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF3
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse, BK1- BK2
- Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, BB1
- Energianlegg, Trafo_1
- Post-/ Renovasjonsanlegg, f_PVR1
- Lekeplass, f_L1

Nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg, p_V1
- Veg, f_V2- f_V3
- Annen veggrunn- grøntareal, o_AVG1
- Gang-/sykkelveg, f_GSV1
- Parkeringsplasser, f_P1- f_P3

Nr.3 Grønnstruktur

- Grønnstruktur, f_G1- f_G3
- Naturområde- Grønnstruktur, f_N1- f_N3
- Turveg, f_T1- f_T2

Hensynssoner, ihht. PBL §12-6:

- Sikringsone- Frisikt, H140
- Bevaring av kulturmiljø, H570
- Faresone- Høyspenningsanlegg, H370

§ 2
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§2.1 Fellesområdene f_PVR1, f_V2- f_V3, f_GSV1, f_P1- f_P3, f_G1- f_G3 og f_T1- f_T2 skal være ferdig opparbeidet før nye bygninger i områdene de er felles for, tas i bruk.

§ 2.2 Tekniske anlegg, tomtearealer og øvrige fellesområder skal opparbeides samtidig og skal være ferdig og godkjent når første bolig tas i bruk.

§ 2.3 Fellesordninger for post og renovasjonsinnsamling skal være etablert når første bolig tas i bruk.

§ 2.4 Siktsoner på 3 m x 20 m skal etableres samtidig med veianleggene.

§ 2.5 Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold for boligbebyggelsen før igangsetting av tiltak. Den til enhver tid gjeldende støyretningslinje skal legges til grunn.

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler i plankartet. Avkjørslene kan flyttes sidevegs inntil 5 meter i hver retning, dog ikke i strid med frisiktsoner. Det er regulert inn frisikt på 3 m x 20 m i alle kryss. Siktsoner på 3 m x 20 m i avkjørsler markert med pil i plankartet skal etableres samtidig med veianleggene.

§ 3.2 Infrastruktur

Nødvendig infrastruktur som el. kabler, vann, avløp og tekniske anlegg skal så langt som mulig legges i tilknytning til vegen i området.

§ 3.3 Bevaring kulturmiljø

Område avsatt til bevaring av kulturmiljø innenfor felles uteoppholdsareal f_U1 er påvist aktivitetsområde fra steinbrukende tid (steinalderlokalitet) som er automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å foreta inngrep eller oppfylling eller bruke området på en måte som kan skade fornminnet.

§ 3.4 Parkering

F_P1-f_P2 er felles for område B5 i gjeldende plan for Broneset boligområde.

Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass for hver boenhet på området BB1 på egen tomt og 0,5 parkeringsplass pr. boenhet for gjester i område f_P3. Det tillates å bygge carport på biloppstillingsplasser på område BK1.
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet på egen tomt i BK1 og BK2 hvor 1 stk er integrert i boligen og 1 stk er på frimark.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL

Der byggegrenser ikke er vist på kartet, ligger byggegrense i formålsgrense.

§ 4.1 Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK2)

Innenfor området gjelder følgende:

A) Maksimal tillatt utnyttelse for den enkelte tom t i BK1- BK2 skal ikke overstige %- BYA= 50
B) Bebyggelsen i BK1- BK2 skal plasseres med overkant gulv 1. etasje som vist med koter i plankart. Det tillates avvik på +/- 0,75 m fra angitte høyder i plankartet. Bygningene kan oppføres med mønehøyde 11 meter.
C) Heissjakt tillates inntil 3 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres tilbaketrukket, minimum to meter fra gesimsen.

§ 4.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF3)

Innenfor områdene BF1- BF3 skal eiendomsgrenser oppheves som vist i plankartet. Nye eiendomsgrenser ligger i formålsgrensen.

§ 4.3 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse,(BB1)

Innenfor området gjelder følgende:

A) Maksimal tillatt utnyttelse for den enkelte tom t i BB1 skal ikke overstige %- BYA= 50
B) Bebyggelsen i BB1 skal plasseres med overkant gulv 1. etasje som vist med koter i plankart. Det tillates avvik på +/- 0,75 m fra angitte høyder i plankartet. Bygningene kan oppføres med mønehøyde 11 meter.
C) Heissjakt tillates inntil 3 meter over maksimal mønehøyde. Installasjonene skal plasseres tilbaketrukket, minimum to meter fra gesimsen.

§ 4.4 Renovasjonsanlegg, f_ PVR1

I området f_PVR1 skal det anlegges felles post- og renovasjonsanlegg som vist i plankartet. F_PVR1 er felles for områdene BB1.

§ 4.5 Lekeplass, f_L1

I området f_L1 skal det anlegges felles lekeplass som vist i plankartet.
Lekeplassen er felles for område BK1- BK2 og BB1. Området skal tilrettelegges

etter prinsippet om universell utforming og skal opparbeides med minst 3 lekeapparater og benk.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL

§ 5.1 Kjøreveg, f_V2- f_V3

Vegen er felles for bebyggelsen i området. Total vegbredde på f_V2 er på 5 meter. Total vegbredde på f_V3 er på 5,5 meter. Kjørebredde er på 3,5 meter. Teknisk infrastruktur, VA etc. skal så langt som mulig legges innenfor dette område.
F_V2 er felles for områdene B5 i gjeldende plan for Broneset boligområde, BK1-BK2 og BB1.
F_V3 er felles for områdene BK1-BK2 og BB1.

§ 5.2 Privat vei, p_V1

Privat vei p_V1 nyttes som atkomstveg til eksisterende boliger i områdene BF2 og BF3.

§ 5.3 Annen veggrunn- grøntareal, o_AVG1

Område o_AVG1 er offentlig.

§ 5.4 Gang-/ sykkelveg, f_GSV1

F_GSV1 er felles for B5 i gjeldende plan for Broneset boligområde, BK1-BK2 og BB1.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR PBL

§ 6.1 Grønnstruktur, f_G1-f_G3

Det er ikke tillatt å foreta inngrep i terreng eller vegetasjon. Vanlig skjøtsel tillates. Egen plan som viser hvilke deler av området som skal nyttes til rigg og tiltak for å hindre at vegetasjon som skal bevares blir skadet eller ødelagt i byggeperioden, skal foreligge som vedlegg til søknad om byggetillatelse.
Innenfor område f_G3 er det ikke tillatt å foreta inngrep eller oppfylling eller bruke området på en måte som kan skade fornminnet som ligger i hensynssone-bevaring kulturmiljø.
F_G1- f_G3 er felles for områdene BB1, BK1-BK2 og B5 i gjeldende plan for Broneset boligområde.

§ 6.2 Naturområde- grønnstruktur, f_N1- f_N3

Naturområdet nyttes til rekreasjon og lek. Tiltak som er i samsvar med reguleringsformålet er tillatt.
F_N1- f_N3 er felles for områdene BB1, BK1-BK2 og B5 i gjeldende plan for Broneset boligområde.

§ 6.3 Turveg, f_T1- f_T2

Turvegene er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§ 7
HENSYNSSONER PBL

§ 7.1 Sikringssone frisikt

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§ 7.2 Faresone Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke oppført bygninger innenfor denne sonen.

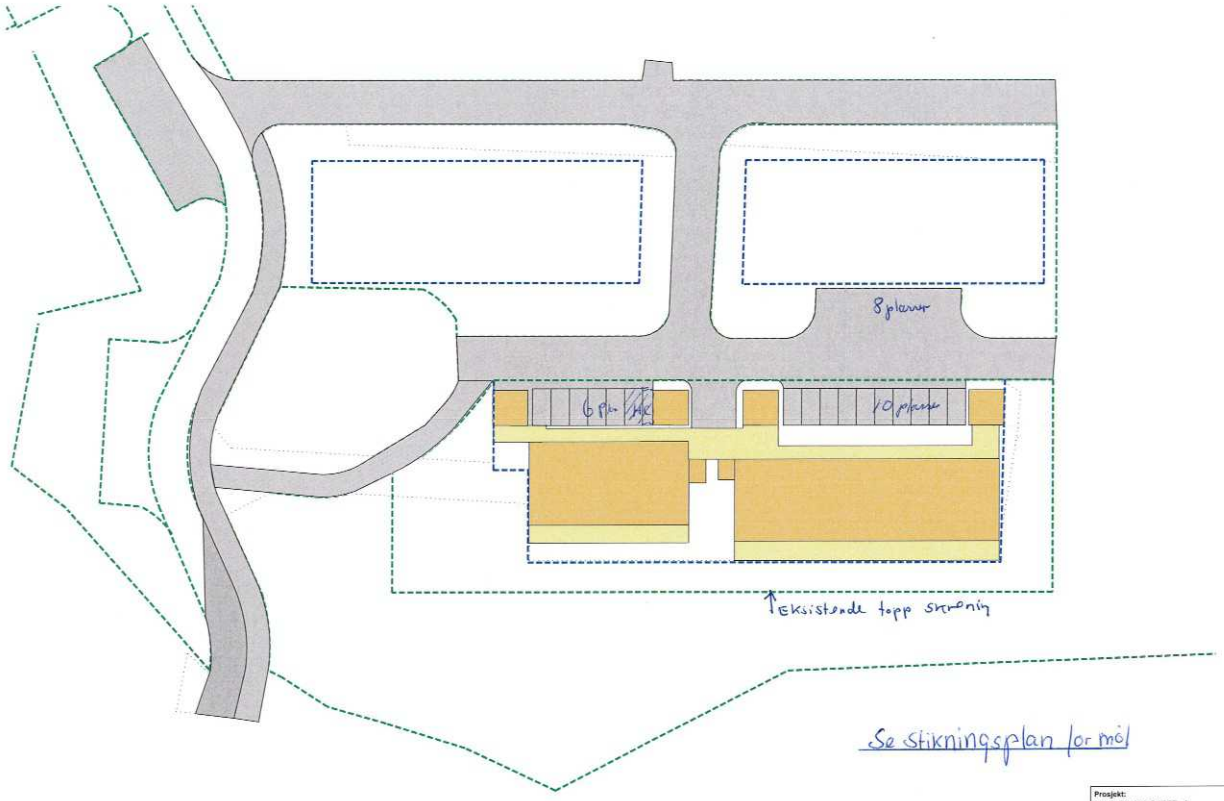
§ 7.3 Bevaring kulturmiljø, H570_

Område avsatt til bevaring av kulturmiljø innenfor felles uteoppholdsareal f_U1 er påvist aktivitetsområde fra steinbrukende tid (steinalderlokalitet) som er automatisk fredet kulturminne. Det er ikke tillatt å foreta inngrep eller oppfylling eller bruke området på en måte som kan skade fornminnet.

Arendal, 05.12.2014

Nina Blomberg-Carlsen
saksbehandler

D-1



Se stikningsplan for mål

Prosjekt: BRONESET 4	
Tiltakshaver: Agderbygg AS Adresse Postnr. By	
Prosjekterende: Strek Arkitekter AS ####	STREK ARKITEKTER AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 05.11.15
Tegning: SITUASJON	Målestokk: 1:500
	Tegningsnr.: A10-1

BIM-verktøy ArchiCAD 17 NOR Filplassering: C:\Users\Hilde\Desktop\Hilde Andersen\Documents\BYGGESAKER\BRONESET 4 ARENDAL\BRONESET 4 - 3.pln

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	4203 - ARENDAL
Gårdsnummer:	213
Bruksnummer:	208
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.12.2025 kl. 09:48
Produsert av:	Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	18.02.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	75 / 1200 i matrikkelenhet 213 / 208
Formål seksjon:	Boligseksjon

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
109497	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 69) i realsameie: 213 / 203	8 944,6 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	281238	OLSEN INGER			1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten	Død	281238	OLSEN INGER			

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 213/208		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	15.02.2016	Tinglyst	23.02.2016	0906mye	16.02.2016
Seksjonering	2016/1107				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0906 - 213/208	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/1	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/2	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/3	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/4	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/5	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/6	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/7	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/8	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/9	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/10	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/11	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/12	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/13	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/14	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/15	
Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/16	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 493 795	Bebygd areal:	260	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	450	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.03.2015
	Nord: 6480769 Øst: 489665	Bruksareal totalt:	450			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	13.09.2016
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	03.09.2019
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

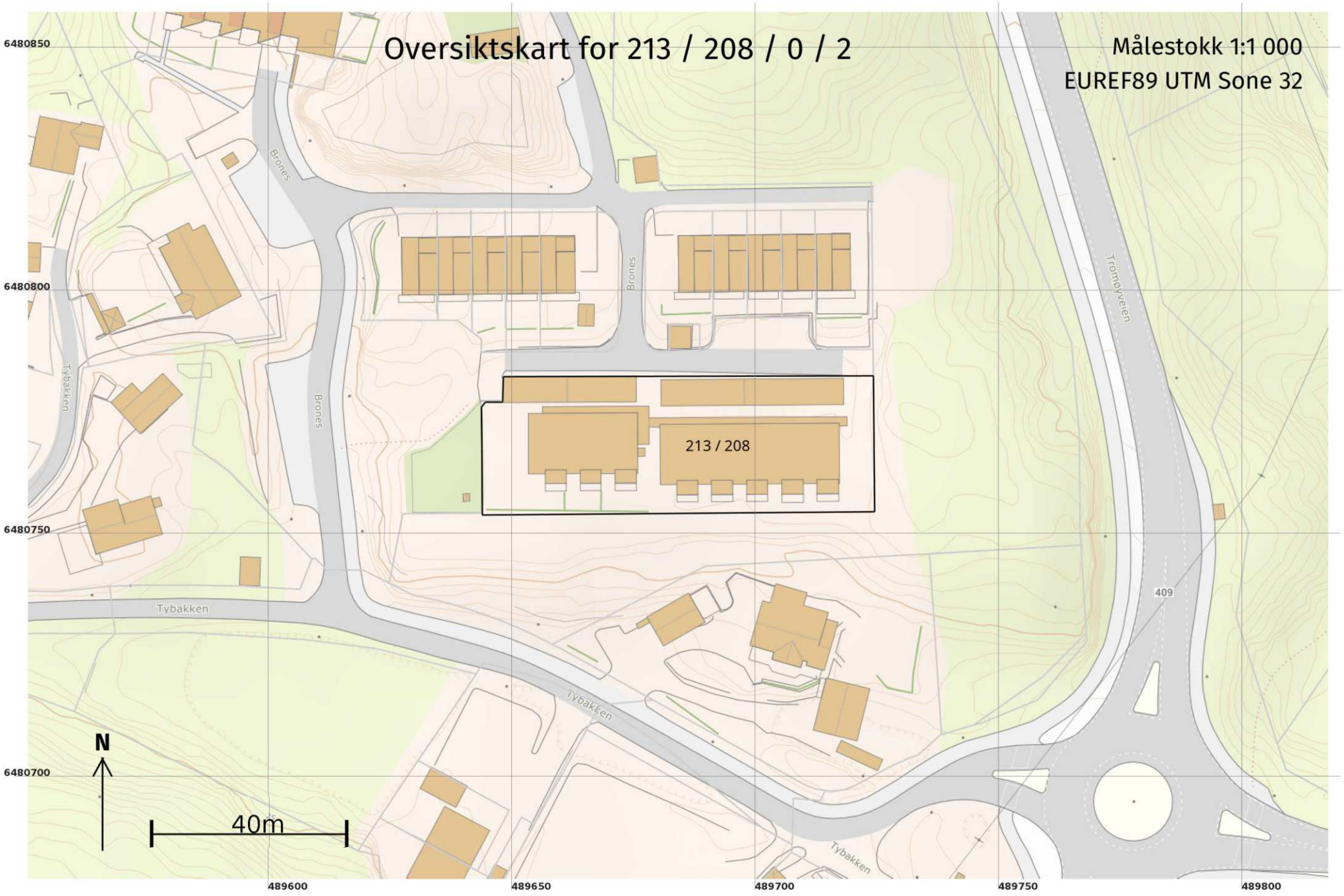
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	3	225	0	225	0	0	0
H01	3	225	0	225	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23252 Brones 4 B	H0102	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S


Oversiktskart for 213 / 208 / 0 / 2
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
213 / 208
Brones
Tybakken
Tromsøveien
409
N
40m
6480850
6480800
6480750
6480700
489600
489650
489700
489750
489800

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 213
Bruksnummer: 208

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.12.2025 kl. 09:41
Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	15.12.2015
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
109497	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 213 / 208 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 247,5 m2	
Beregna areal for 213 / 208 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	2 247,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 1			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 2			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 3			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 4			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 5			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 6			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 7			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 8			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 9			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 10			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 11			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 12			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 13			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 14			75 / 1200
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 15			75 / 1200

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 213 / 208 / 0 / 16			75 / 1200

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480769	489684		2 247,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	30.04.2021			SabeHame	08.06.2021
Oppmålingsforretning/grensejustering	21/1373				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 213/208	−9,1
Mottaker	4203 - 213/203	9,1

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 213/208		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/12		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/13		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/13		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/14		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/14		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/15		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/15		
		Omnummerert til:	4203 - 213/208/0/16		
		Omnummerert fra:	0906 - 213/208/0/16		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	15.02.2016	Tinglyst	23.02.2016	0906mye	16.02.2016
Seksjonering	2016/1107	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 213/208		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/10		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/12		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/13		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/14		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/15		
		Etablert/Endret	0906 - 213/208/0/16		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	01.12.2015	Tinglyst	09.02.2016	0906mye	01.12.2015
Oppmålingsforretning	2015/6576	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 213/200	−1 884,6	
		Avgiver	0906 - 213/203	−354,5	
		Mottaker	0906 - 213/208	2 239,1	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	15.05.2018			0906mye	25.05.2018
Oppmålingsforretning	201624298				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 213/200	0
Avgiver	0906 - 213/203	0
Mottaker	0906 - 213/208	2 256,6

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Arealoverføring	30.04.2021	Tinglyst	04.06.2021	SabeHame	27.05.2021
Oppmålingsforretning/arealoverføring	21/1373				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4203 - 213/200	-568,5
Mottaker	4203 - 213/203	568,5
Berørt	4203 - 213/207	0
Berørt	4203 - 213/208	0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.04.2016			0906mye	06.04.2016
Annen forretningstype	2016/2268				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0906 - 213/50	0
Berørt	0906 - 213/58	0
Berørt	0906 - 213/188	0
Berørt	0906 - 213/200	0
Berørt	0906 - 213/202	0
Berørt	0906 - 213/203	0
Berørt	0906 - 213/208	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	10.10.2017			0906mye	30.10.2017
Oppmålingsforretning	16/24294				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0906 - 213/200	-8 328,4
Mottaker	0906 - 213/203	8 328,4
Berørt	0906 - 213/4	0
Berørt	0906 - 213/37	0
Berørt	0906 - 213/43	0
Berørt	0906 - 213/46	0
Berørt	0906 - 213/202	0
Berørt	0906 - 213/207	0
Berørt	0906 - 213/208	0
Berørt	0906 - 213/209	0
Berørt	0906 - 213/210	0
Berørt	0906 - 213/211	0
Berørt	0906 - 213/212	0
Berørt	0906 - 213/213	0
Berørt	0906 - 213/214	0
Berørt	0906 - 213/215	0
Berørt	0906 - 213/216	0
Berørt	0906 - 213/217	0
Berørt	0906 - 213/218	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Brones	23252	4A			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	Nei
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480773	489657	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Brones	23252	4B			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	Nei

						Stemmekrets:	5	Tromøy
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy
			6480773	489664		Postnr.område:	4818	FÆRVIK
						Tettsted:	3511	Arendal

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4C			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6480774	489672		Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4D			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6480772	489684		Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4E			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6480772	489691		Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4F			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6480772	489699		Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	**Adressenavn**	**Adressekode**	**Adressenr**			**Kretser**			**Atkomstpunkt**
	Adressetilleggsnavn	**Kildekode**	**Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4G			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
			6480772	489706		Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4H			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480773	489714	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4J			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480772	489658	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4K			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480772	489666	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4L			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480773	489673	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4M			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480771	489685	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr			Kretser			Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	Øst				Nei
Vegadresse	Brones	23252	4N			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480771	489693	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	

						Tettsted:	3511	Arendal

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Brones	23252	4P			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480771	489700	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Brones	23252	4R			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480771	489707	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Brones	23252	4S			Grunnkrets	2106	Tybakken-Gjerrestad	
						Stemmekrets:	5	Tromøy	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070201	Tromøy	
				6480772	489715	Postnr.område:	4818	FÆRVIK	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 493 791
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480767 Øst: 489699
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	430	Ant. boliger:	10	Datoer	
Bruksareal bolig:	750	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.03.2015
Bruksareal totalt:	750			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	13.02.2017
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	03.09.2019
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	5	375	0	375	0	0	0
H01	5	375	0	375	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23252 Brones 4 D	H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/4
23252 Brones 4 E	H0102	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/5
23252 Brones 4 F	H0103	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/6
23252 Brones 4 G	H0104	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/7
23252 Brones 4 H	H0105	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/8
23252 Brones 4 M	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/12
23252 Brones 4 N	H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/13
23252 Brones 4 P	H0203	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/14
23252 Brones 4 R	H0204	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/15
23252 Brones 4 S	H0205	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/16

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 493 795
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480769 Øst: 489665
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	260	Ant. boliger:	6	Datoer	
Bruksareal bolig:	450	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	23.03.2015
Bruksareal totalt:	450			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	13.09.2016
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	03.09.2019
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	3	225	0	225	0	0	0
H01	3	225	0	225	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
23252 Brones 4 A	H0101	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/1
23252 Brones 4 B	H0102	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/2
23252 Brones 4 C	H0103	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/3
23252 Brones 4 J	H0201	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/9
23252 Brones 4 K	H0202	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/10
23252 Brones 4 L	H0203	Bolig	75	3	Kjøkken	1	1	213/208/0/11

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 493 798
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480780 Øst: 489715
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.03.2015	
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	27.04.2017	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	03.09.2019	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	213/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 493 800
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480779 Øst: 489685
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer		
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.03.2015	
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	27.04.2017	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	03.09.2019	
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	213/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S

Bygningsnr: 300 493 802
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480780 Øst: 489672
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.03.2015
Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	26.04.2017
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	03.09.2019
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	213/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S

Bygningsnr:	300 493 803	Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	23.03.2015
	Nord: 6480780 Øst: 489651	Bruksareal totalt:	21	Avløp:		Tatt i bruk:	26.04.2017
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	03.09.2019
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

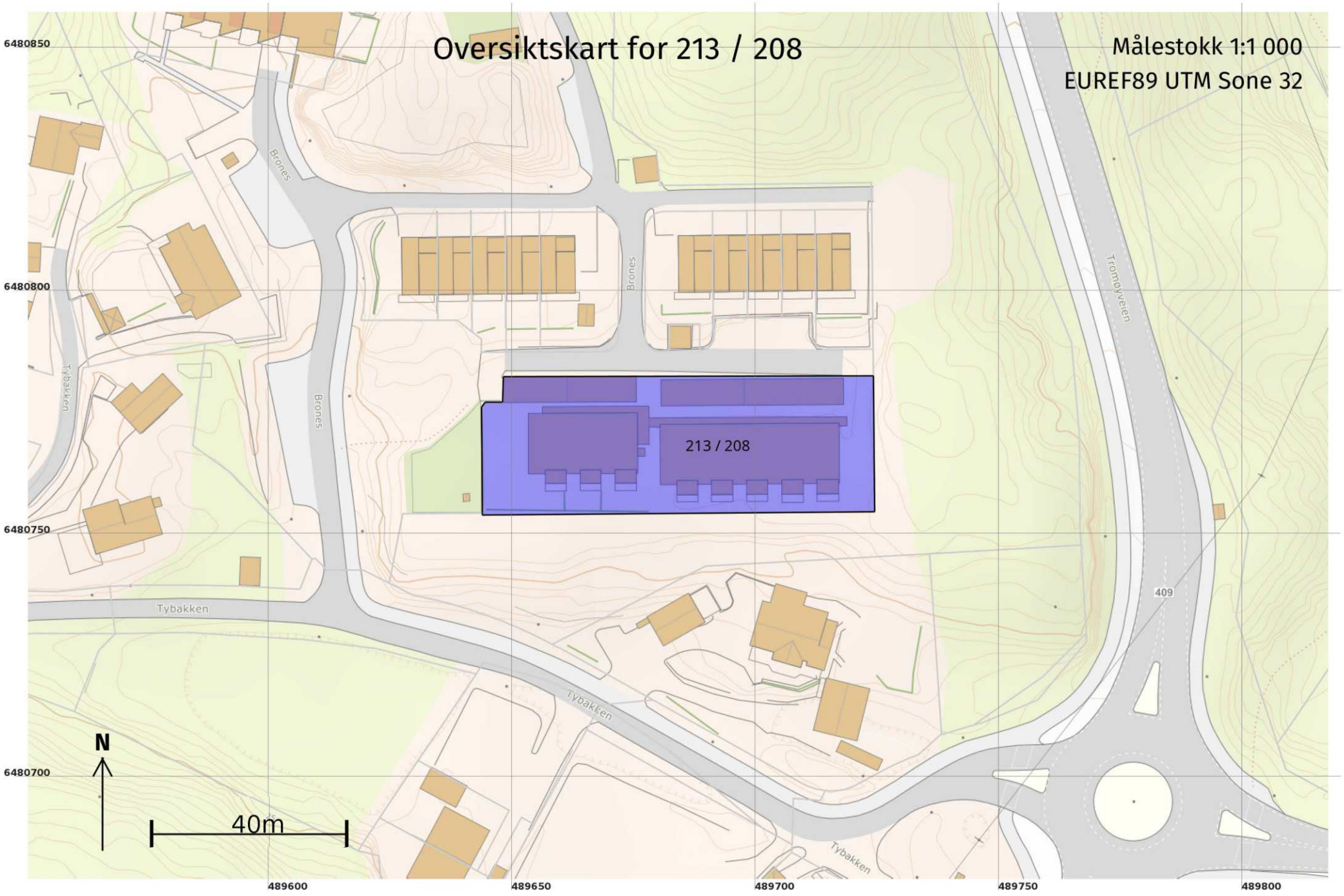
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	21	21	0	0	0

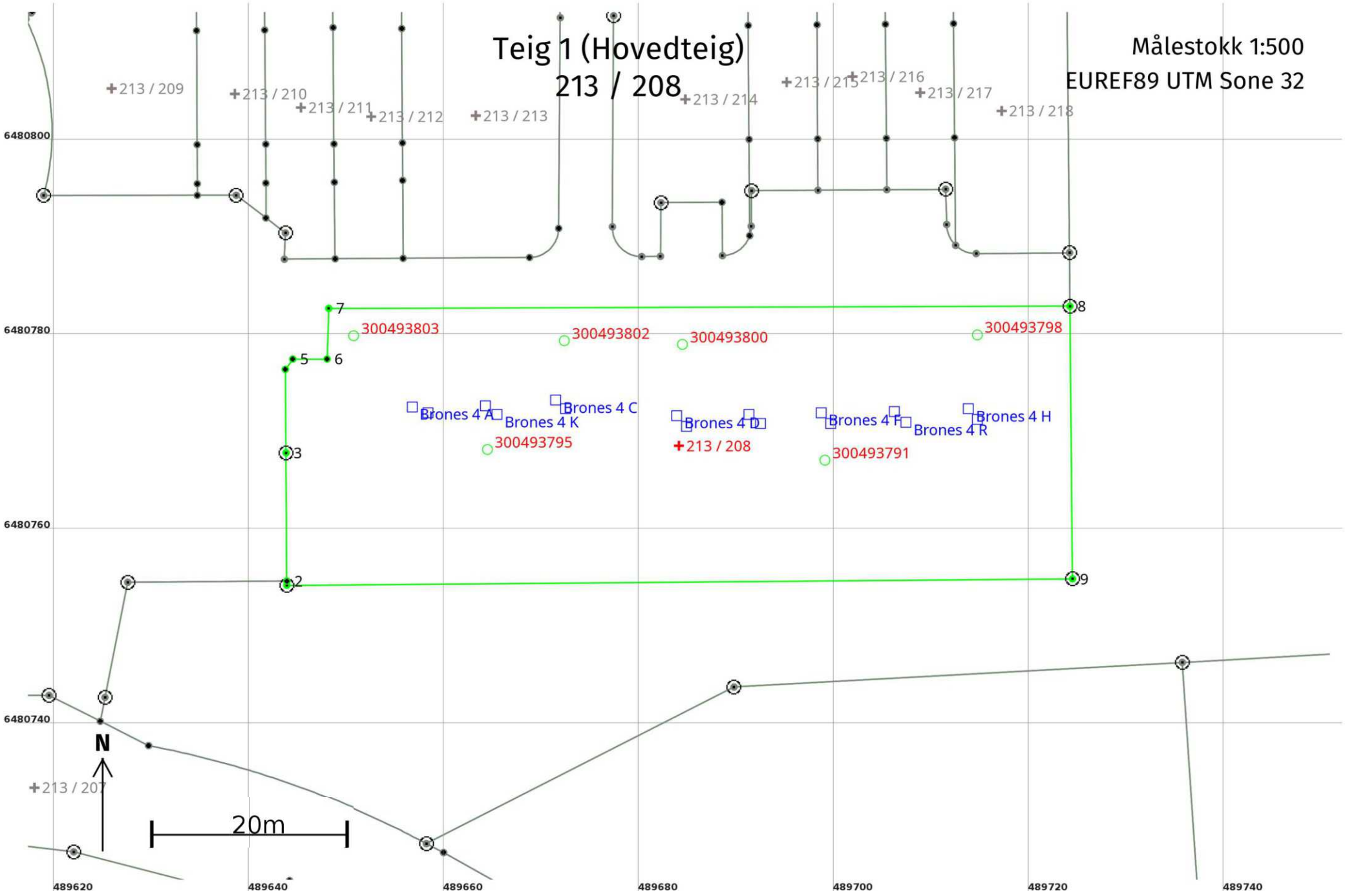
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	213/208

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	994860186	AGDERBYGG BRONESET AS		Gyldenløves gate 99 4614 KRISTIANSAND S


Oversiktskart for 213 / 208
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
213 / 208
Brones
Brones
Brones
Tybakken
Tybakken
Tybakken
Tybakken
Tromsøveien
409
N
40m
6480850
6480800
6480750
6480700
489600
489650
489700
489750
489800


Teig 1 (Hovedteig)
213 / 208
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
213 / 209
213 / 210
213 / 211
213 / 212
213 / 213
213 / 214
213 / 215
213 / 216
213 / 217
213 / 218
213 / 207
6480800
6480780
6480760
6480740
489620
489640
489660
489680
489700
489720
489740
1
2
3
5
6
7
8
9
300493803
300493802
300493800
300493798
300493795
300493791
Brones 4 A
Brones 4 K
Brones 4 C
Brones 4 D
Brones 4 F
Brones 4 R
Brones 4 H
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 2 247,5 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480769 **Øst:** 489684

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480754,57	489643,95	Jord 0,44	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6480755,01	489643,95	13,17	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6480768,18	489643,87	Jord 8,56	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6480776,74	489643,79	1,31	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
5	6480777,81	489644,55	3,52	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6480777,81	489648,07	5,20	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6480783,01	489648,25	75,95	Hushjørne	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6480783,23	489724,20	Jord 28,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6480755,23	489724,47	Fjell 80,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Skatteetaten

Dato
02.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN HJØRNEVIK
Havoddveien 20 H0101
4823 NEDENES

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 213 Bnr 208 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Brones 4B, 4818 FÆRVIK

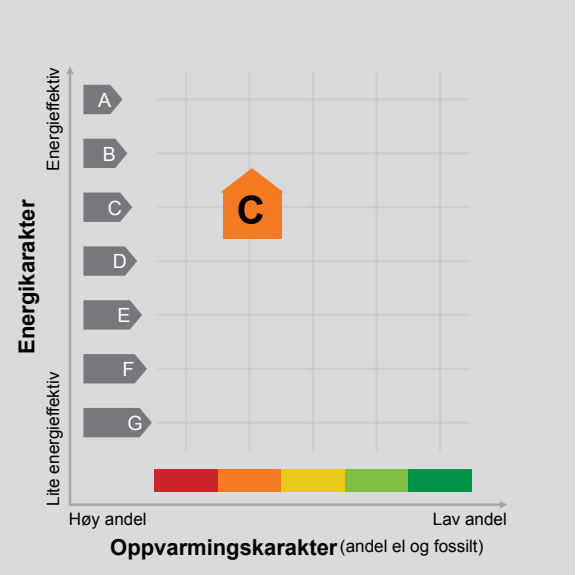
Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 753 314
Som sekundærbolig:	kr 3 013 255

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ENERGIATTEST

Adresse	Brones 4B
Postnummer	4818
Sted	FÆRVIK
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300493795
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-195737
Dato	05.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 102 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 102 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

Telefon: 37 00 54 50
E-post: post@arendal.bbl.no

Bankforbindelse: Nordea
Org.nr.: NO 954 768 465 MVA
Del av Norske Boligbyggelag

Dette boligselskapet har ikke ordensregler som er kjente for Arendal Boligbyggelag .

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:
Brones 4B, 4818 Færvik
Gnr. 213, Bnr. 208, Snr. 2, Arendal kommune.

Oppdragsnummer:
307250216

Meglerforetak: PrivatMegleren Arendal

Saksbehandler: Bjørn Hjørnevik

Telefon / Mobil: 46 88 42 00 / 468 05 022

E-post: bjorn.hjornevik@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.
