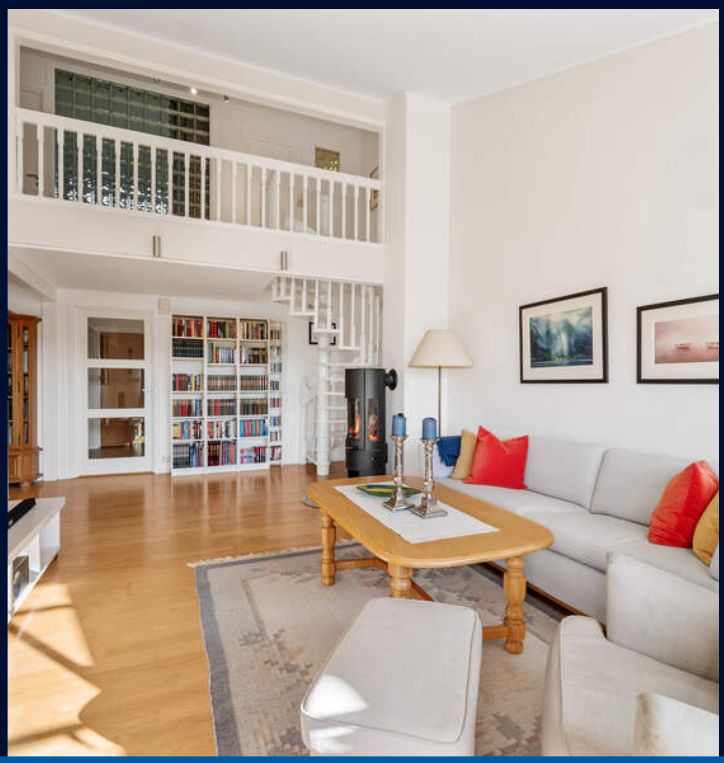






Velkommen til

Nordre Kirkefjell 34
4843 Arendal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nordre Kirkefjell 34
4843 Arendal

Andelsleilighet over to plan | Balkong på ca. 16 m² | Peisovn i stue | Garasje | Gode lagringsforhold

Velkommen til Nordre Kirkefjell 34. Andelsleilighet over to plan med peisovn og balkong.

Boligen har en etablert beliggenhet med kort gangavstand til bussholde plass, matbutikk med post og flotte turområder. I første etasje finner du en stue med peisovn og god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til balkongen med gode solforhold og fri utsikt. Kjøkkenet er utstyrt med glatte fronter, laminatbenkeplate og ventilator med avtrekk ut.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	640 622
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 931 712
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	9 265
BRA/BRA-I		118/100 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1988
Etasje		1
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Caroline Dalene
Eiendomsmegler

909 62 124
caroline.dalene@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 290 000**
Andel fellesgjeld pr 06.10.2026	kr	**640 622**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 931 712**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**9 265**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 9 265 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Månedlige felleskostnader er spesifisert som følger:
Rentekostnader andel fellesgjeld: kr 2 940,-
Avdrag andel fellesgjeld: kr 1 208,-
Fellesutgifter: kr 4 381,-
TV/Internett: kr 736,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 06.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Lånenummer: 94957043482, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2022: 2.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 109.8
Saldo per 24.02.2022: 3 010 495
Andel av saldo: 176 161
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.05.2049)
Annuitetslån, flytende rente

Lånenummer: 94957043490, Handelsbanken Eiendomskreditt
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.02.2022: 2.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110.2
Saldo per 24.02.2022: 3 034 963
Andel av saldo: 177 593
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.06.2049)
Annuitetslån med fastrente
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 9 635 671,- pr. 06.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer: 94807282829
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.10.2026: kr 9 635 671,-
Andel av saldo: kr 640 622,-
Restløpetid: 91 terminer (siste termin 30.06.2049)
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,55 % pa.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 5 i Kirkefjell Borettslag, org. nr. 943151830 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Kirkefjell Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Bosør Bbl..
Innskudd: Kr 293 000

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning for dekning av felleskostnader.

Om borettslaget
Kirkefjell Borettslag (org.nr. 943 151 830) er et borettslag bestående av 16 andeler. Borettslaget er tilknyttet forretningsfører Bosør (tidligere Arendal Boligbyggelag). Eiendommen ligger i Arendal kommune på gnr. 508, bnr. 831.

Hovedpunkter fra generalforsamlinger:
- Ordinær generalforsamling 11.03.2026: Årsregnskap for 2025 ble godkjent. Det ble vedtatt tillegg til vedtektenes punkt 5-1 om at andelseier har vedlikeholdsansvar for egne installasjoner (varmepumpe, markise, levegg, platting m.m.), samt spesifikke retningslinjer for montering og plassering av varmepumper.
- Ekstraordinær generalforsamling 19.11.2025: Deloitte Spinco AS ble valgt som ny revisor for borettslaget.
- Ordinær generalforsamling 17.03.2025: Årsregnskap for 2024 ble godkjent. Endring i husordensregler og vedtektsendring vedrørende vedlikeholdsansvar for maling av garasjeport ble vedtatt.
- Ordinær generalforsamling 18.03.2024: Styret ble gitt fullmakt til å ta opp lån for å utbedre drenering og overvannsavløp ved nr. 34–36 etter vanninntrenging. Det ble vedtatt vedtektsendring om at utskifting og bekostning av varmtvannsbereder er andelseiers ansvar.

Planlagt vedlikehold (2026):
- Maling av husene på framsiden
- Maling av de grå murene
- Fjerning av kratt og trær på nedsiden av verandaene
- Oppgradering/fiksing ved parkeringsplassen

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget har boder, fellesrom/ganger, garasjer, felles avfallsdunker og gjesteparkering.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Det skal være ro i og utenfor leiligheten og fellesarealene etter kl. 23.00 alle dager.
- Radio, TV og musikkanlegg må dempes av hensyn til naboene.
- Matlaging og grilling utendørs må foregå uten sjenanse for andre beboere.
- Ytterdører skal være låst hele døgnet, og lys i garasjene skal slukkes når ingen oppholder seg der.
- Sykler, barnevogner, kjelker o.l. må ikke henstilles i fellesgangene. Kroken ved trappen i 1. etasje må holdes fri for tilgang til hovedstoppekran.
- Montering av varmepumpe krever forhåndssøknad til styret og må plasseres på veranda mellom kjøkkenvindu og verandadør med forskriftsmessig bortledning av kondensvann og rørkanaler. Det er ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

Eierforhold og medlemskap:
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) som er medlemmer i Bosør kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Kjøper må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted.

Forretningsfører
Bosør Bbl

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 100 m2
BRA-e: 18 m2
BRA total: 118 m2

1. etasje
BRA-i: 67 m2.
BRA-e: 18 m2.
TBA: 16 m2.

2. etasje
BRA-i: 33 m2.

Ikke målbare arealer
Bod i 2. etasje er ikke måleverdi på grunn av lav takhøyde. Gulvareal er 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Bod i 2. etasje er ikke måleverdi på grunn av lav takhøyde. Gulvareal er 5 kvm.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel

stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Boligen disponerer garasje. Det er for øvrig gjesteparkering i borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 508, Bnr. 831 (Ideel andel 1/1) i Arendal kommune.

Tomteareal er 5 128 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsarealer, inkludert gjesteparkering. Uteområdene omfatter for øvrig fellesganger, inngangspartier, fellesbed og beplantet skråning mot omkringliggende terreng.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjonen kan bare gis etter skriftlig søknad. I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
- Trapp- og gangvask foretas én gang i uken: andelseiere i toppetasjen vasker gangen oppe,

andelseier nede har ansvar for trappevask og gangen nede.
- Andelseierne plikter å holde rent ved egen inngang. Andelseiere i 1. etasje med bruksrett til uteareal ved terrassen plikter å holde dette i orden.
- Fellesarealer skal holdes i orden i fellesskap (rydding/feiing ved inngangspartier, snørydding ved inngang, postkasser, søppeldunker, samt fjerne snø og is fra sluk ved nr. 34–36).
- Alle andelseiere er ansvarlige for å holde fellesbed og skråning ved parkeringsplassen i orden.
- Snørydding på verandaen i 2. etasje er den enkelte andelseiers ansvar.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere skal kontrolleres jevnlig, og batteri byttes én gang i året (desember).

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026. Disse kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 369 305,- (mot et underskudd på kr -390 815,- i 2024).
- Driftsinntekter for 2025: kr 1 653 248,- (driftskostnader kr 730 516,-).
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 215 136,-.
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 201 644,- (kr 25 766,- i 2024).
- Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -437 159,- (kr -806 463,- i 2024). Styret opplyser i regnskapets note 8 at negativ bokført egenkapital skyldes at eiendelene føres til historisk kost, og at borettslagets reelle eiendomsverdier vurderes å være høyere enn balanseført verdi slik at den faktiske egenkapitalen er positiv.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0002010180

Byggeår
Ca. 1988

Innhold
Leilighet over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, rom innredet som soverom, bad, stue og kjøkken.
1. etasje BRA-e: Bod, bod 2 og garasje på 18 m².
2. etasje BRA-i: Gang, to soverom, bad og bod.
Balkong på 16 m² med utgang fra stuen.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Rommet som i dag er innredet som soverom i 1. etasje, er på de godkjente byggetegningene angitt som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt et søknadspliktig tiltak.

Dagens planløsning avviker videre fra byggetegningene ved at veggen mot det opprinnelige soverommet ved stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, slik at arealet i dag inngår som en del av stuen/spisestuen. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Leilighet over to plan beliggende i en flermannsbolig fra 1988. Boligen har en funksjonell planløsning med romslig stue, ekstra takhøyde og åpen himling mot overetasjen, peisovn og utgang til en solrik balkong med rekkverk i metall og glass.

Entré:
Entréen tar imot med flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy og plassering av skotøy. Fra entréen er det direkte adkomst til bad, et soverom og videre inn til oppholdsrommene.

Stue:
Stuen preges av god takhøyde og åpen himling som strekker seg opp mot andre etasje. En peisovn tilknyttet elementpipe gir god varme i rommet. Veggen mot opprinnelig soverom er fjernet, slik at arealet i dag inngår som en romslig spisestuedel i åpen forbindelse med stuen. Fra stuen er det utgang til balkongen, og en malt tretrapp leder opp til overetasjen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, og i et av kjøkkenskapene er det plassert en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2023. Kjøkkenet har også fin plass til et frokostbord ved vinduet.

Balkong:
Balkongen har utgang fra stuen og er utført med betongdekke og terrassebord på underliggende lekter. Rekkverket i metall og glass gir fritt utsyn over de grønne omgivelsene og nærområdet.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje har fliser på gulv og vegger samt malte plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, toalett, plastsluk og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via ventil i tak og mekanisk avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Gang 2. etasje:
Fra stuen fører den åpne trappen opp til gangen i andre etasje. Gangen har rekkverk med utsyn ned mot stuen og gir adkomst til etasjens to soverom, badet og en innvendig bod.

To soverom 2. etasje:
I overetasjen ligger to soverom plassert under skråtaket. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, mens det tilstøtende soverommet passer godt som barnerom eller gjesterom.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje har vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med badekar, toalett, baderomsinnredning med servant og plastsluk. Ventilering skjer via ventil i vegg og mekanisk avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Tapetserte flater og malte plater.
Himling: Malte plater.

Lagring:
Eiendommen har to eksterne boder og garasje i 1. etasje på til sammen 18 m². I 2. etasje er det en bod med gulvareal på 5 m² (ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- 2. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og tilbaketrukket beliggenhet på Kirkefjell i Arendal, plassert i et etablert og rolig boligstrøk på en høyde. Fra boligen og uteplassen er det et åpent og fritt utsyn over trekronene, det omkringliggende landskapet og nærområdet. Området preges av lite trafikk og blindveier, noe som gir fredelige boforhold med naturen og skogkledde åser tett innpå.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt i nærområdet, med Coop Extra Havstad innenfor en kort spasertur og Kiwi Nyli en kort biltur unna. Kollektivtransporten er godt tilrettelagt med bussholdeplass på Heia snuplass kun en kort gåtur unna. Til Arendal sentrum og Arendal stasjon er det en kort kjøretur på under ti minutter. I sentrum finner man et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturopplevelser ved Arendal Kulturhus og et hyggelig bymiljø rundt Pollen og Tyholmen, samtidig som Raet nasjonalpark på Tromøy byr på kyststier og naturopplevelser en kort kjøretur unna.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter. Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke, trebjelkelag i 2. etasje.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.03.1988, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger rammetillatelse datert 13.05.2022 for fasadeendringer og rehabilitering (utskifting av rekkverk på terrasser til glass og rustfritt stål, takflater, vinduer og terrassedører). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Vedfyring. Peisovn.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan Kirkefjell, nord (plan-ID 2217r3), ikrafttrådt 15.04.1982. Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og områder for boliger med tilhørende anlegg, samt felles lekeareal for barn og kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) (plan-ID 42032022-8), ikrafttrådt 27.04.2023. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen berøres av hensynssone for støy (H290_12 Kp Støysone) i kommuneplanen.

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat internvei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 660 277 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 641 109 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andel felles formue
Kr 13 824 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

I henhold til vedtektene er fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier. Fristen er fem hverdager dersom det foreligger skriftlig forhåndsvarsel.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

I henhold til vedtektene må melding om nektelse av godkjenning komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Eier
Stein Erik Olsen
Hans Christian Olsen
Bente Oveland
Hilde Salvesen
Torun Bogenes

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Provisjon* 2,25% (forutsatt salgssum kr 2 200 000,-), kr 49 500,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke digital, kr 17 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Salgsoppgave, kr 2 500,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 6 450,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 144,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Totalt, kr 119 469,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan Arild Tallaksen den 07.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler

eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Caroline Dalene
Eiendomsmegler
Telefon: 909 62 124
E-post: caroline.dalene@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33
4876 GRIMSTAD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























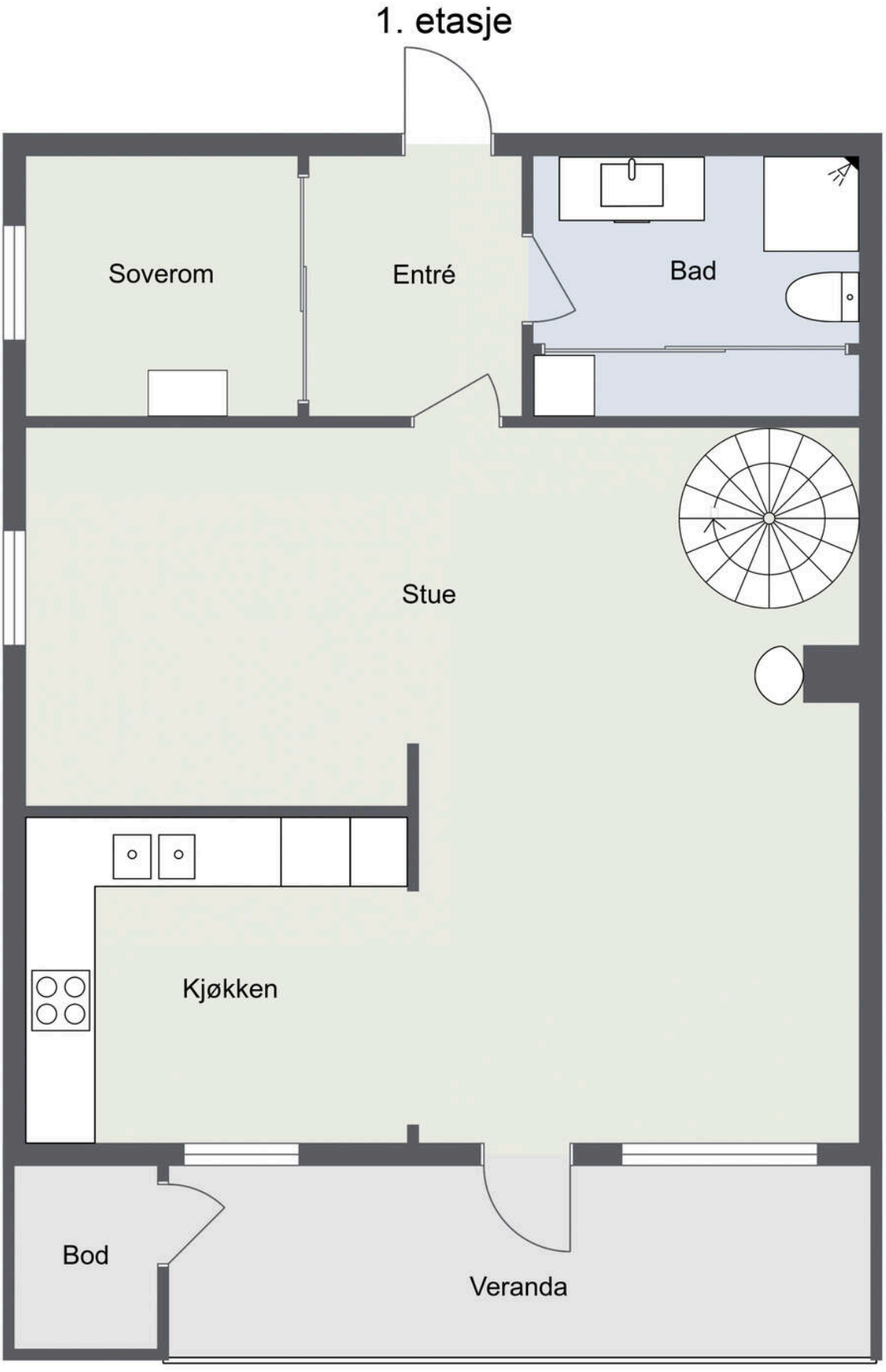



34

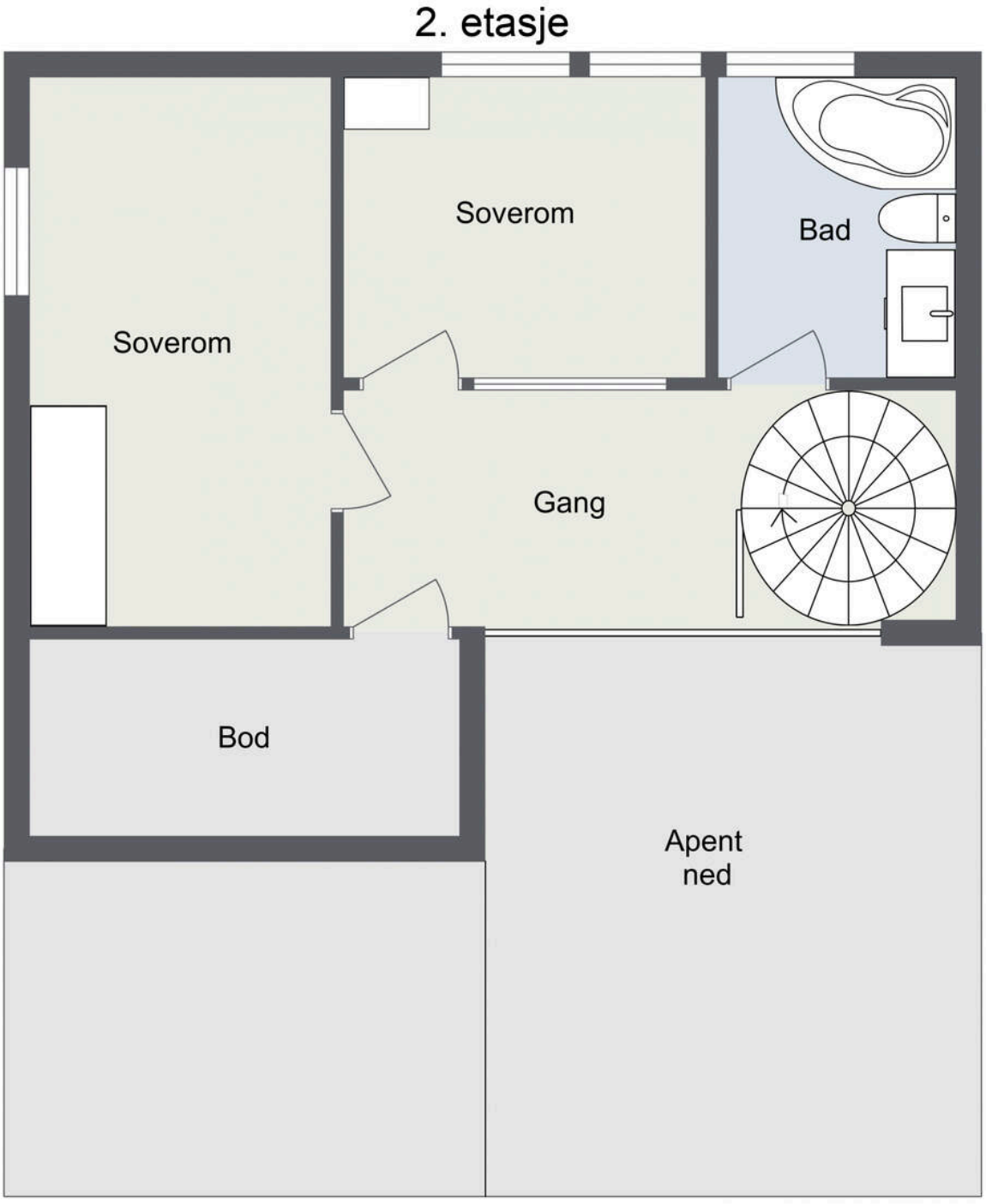








Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

NORDRE KIRKEFJELL 34

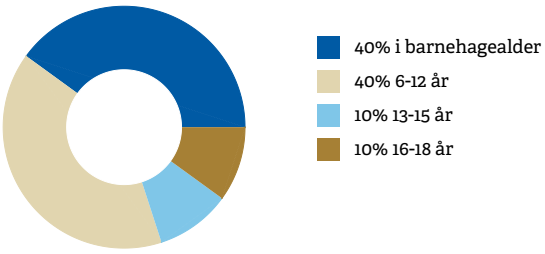
OFFENTLIG TRANSPORT

Heia snuplass Linje N110, 111	**4 min** 0.3 km
Arendal stasjon Linje R50	**7 min** 2.9 km
Kristiansand Kjevik	**56 min**

SKOLER

Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	**11 min** 1 km
Arendal vgs - Mølleheia	**8 min**
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	**10 min** 3.9 km

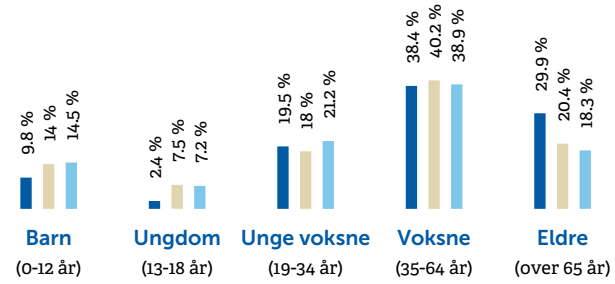
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**41%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kirkefjell	163	80
Kommune: Arendal	45 509	22 198
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gullfakse barnehage (1-5 år) 62 barn	**7 min** 0.6 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5 år) 32 barn	**10 min** 0.8 km
Nyli barnehage (1-5 år) 41 barn	**17 min** 1.5 km

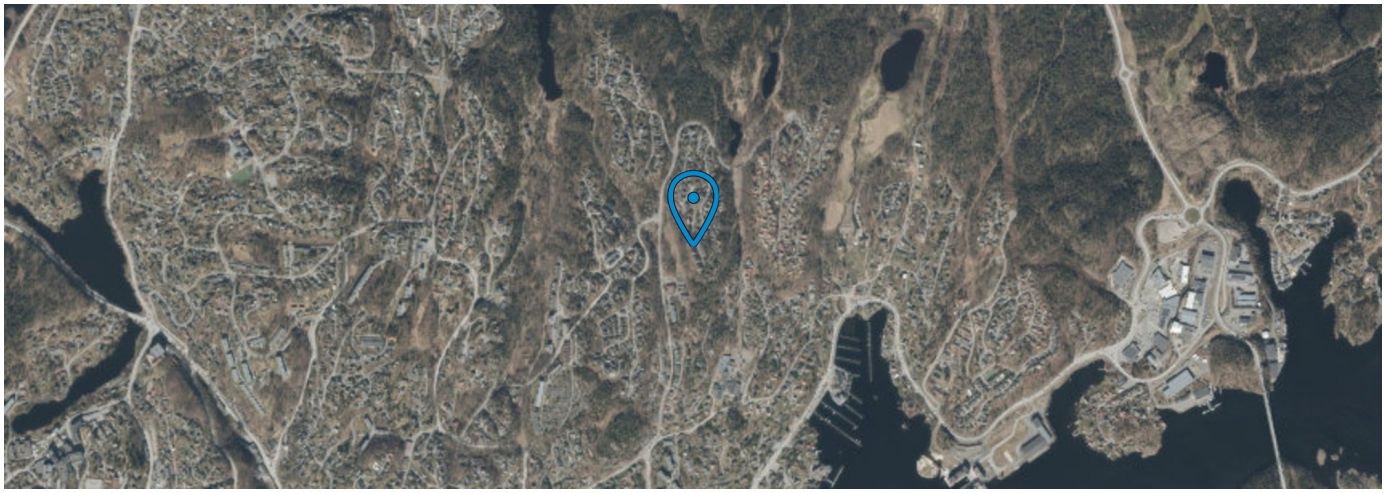
DAGLIGVARE

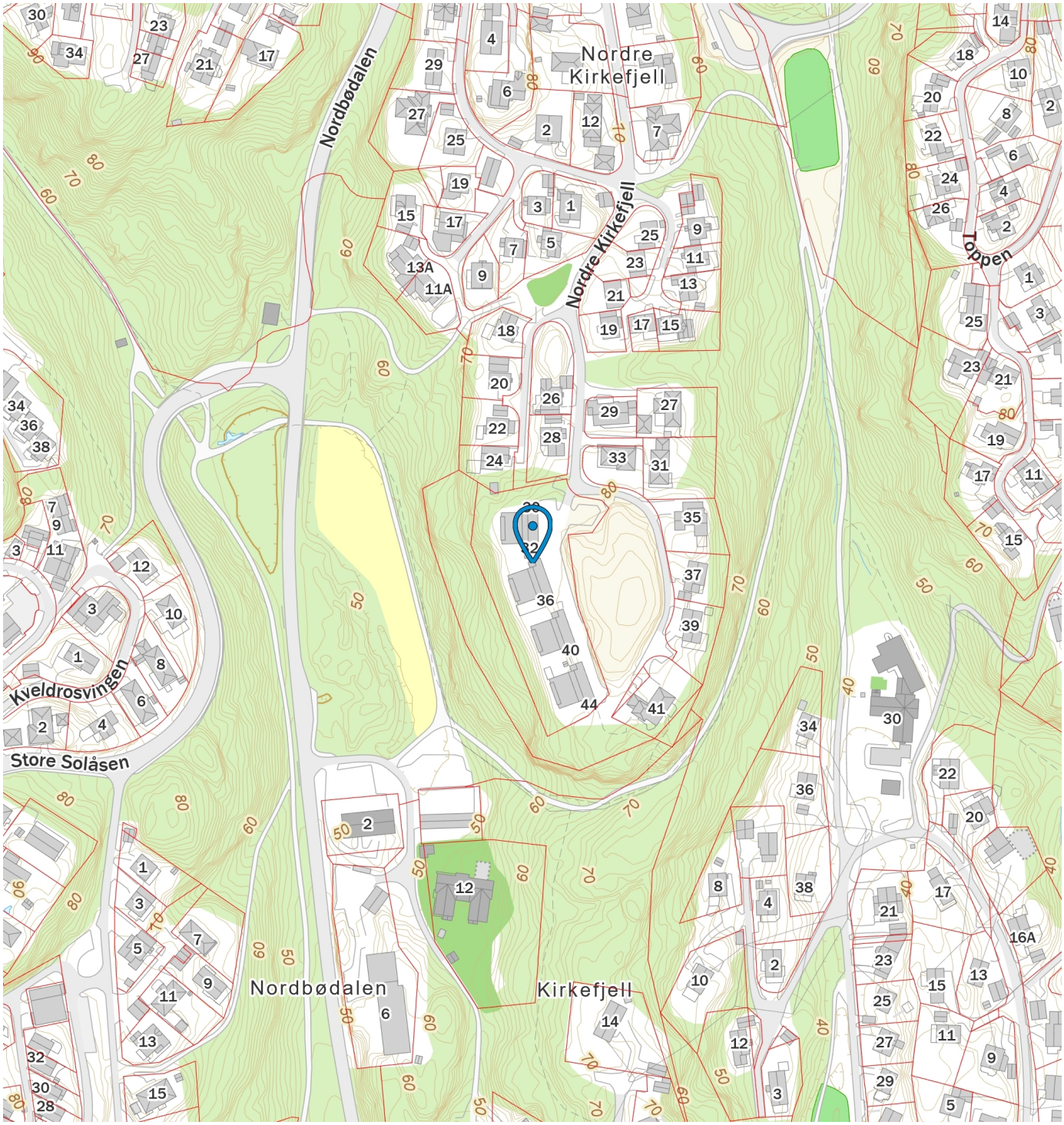
Coop Extra Havstad Post i butikk, PostNord	**12 min** 1.1 km
Kiwi Nyli PostNord	**6 min** 2.8 km

SPORT

Heitjern nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Songe heia - Toppen ballbinge Ballspill	**9 min** 0.8 km
MOVA Krøgenes	**8 min**
MOVA Arendal Sentrum	**10 min**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 508, bnr. 831
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1104 **Eiendomsverdi ref nr:** LP8906

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
gk@jatbygg.no
934 09 507

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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 som minimum 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

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av PVC med 3-lags isolerglass.
Ytterdørene består av brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 3-lags isolerglass.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett og laminat.
Veggene er tapetserte og har malte plater, og himlingen har malte plater.
Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke, trebjelkelag i 2. etasje.
Bygget er ikke oppført med radonsperre.
Det er elementpipe og peisovn.
Innvendig trapp er en malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Det er ifølge eiers representant ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM Gå til side

1.Etasje › Bad
Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.
Gulv og vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.
Det er sluk av plast.
Rommet er ventilert via ventil i tak.
Badet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. Etasje › Bad
Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.
Gulv har overflater av vinylbelegg. Vegger har overflater av tapet.
Himling er utført med malte plater.
Det er sluk av plast.
Rommet er ventilert via ventil i vegg.
Badet inneholder badekar, toalett og baderomsinnredning med servant.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon i badene. Spalteventiler i vinduer.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter montert i kjøkkenskap.
Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Det er brannslukker og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

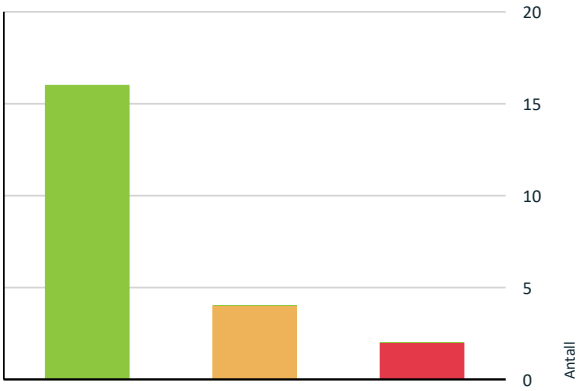
Veggen mot soverommet ved stue/kjøkken er fjernet, og arealet inngår i dag som en del av spisestuen. For øvrig samsvarer planløsningen med godkjente byggemeldte tegninger.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 07.10.2026 Klokka 10.30
Det var overskyet og 14 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av PVC med 3-lags isolerglass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justering og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene består av brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør med 3-lags isolerglass.
Ytterdør og balkongdør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong med terrassebord på underliggende lekter. Rekkverk av metall og glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets fellesdeler.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og laminat.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetserte og har malte plater, og himlingen har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke, trebjelkelag i 2. etasje.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygget er ikke oppført med radonsperre.

Radon er en naturlig forekommende, usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for forhøyede radonkonsentrasjoner kan være helseskadelig. Den eneste sikre måten å avdekke radonnivået på er ved måling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peisovn. Kun pipens overflater i tilknytning til denne leiligheten er vurdert.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.
Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eiers representant ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av membran/tettesjikt.
Gulv og vegger har overflater av fliser. Himling er utført med malte plater.
Det er sluk av plast.
Rommet er ventilert via ventil i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning. Det er ikke dokumentert at gulv- og veggkonstruksjonene har fuktsikring som tilfredsstiller dagens krav. Fliser og fuger er ikke vanntette i seg selv, og fukt vil over tid kunne transporteres ned i underliggende konstruksjoner.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

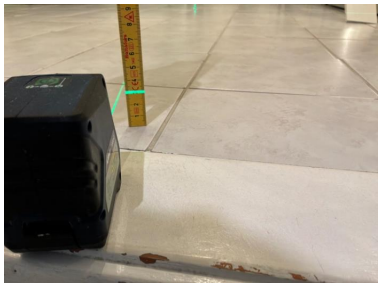
Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

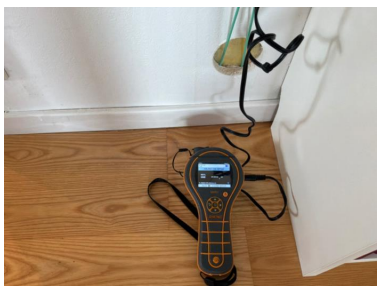
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (stue), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinge

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

av membran/tettesjikt.
Gulv har overflater av vinylbelegg. Vegger har overflater av tapet. Himling er utført med malte plater.
Det er sluk av plast.
Rommet er ventilert via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

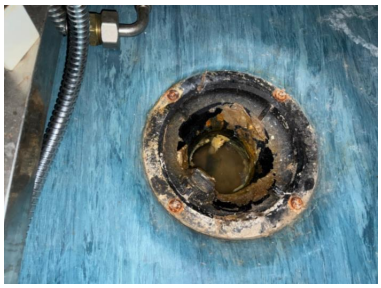
Ved kontroll av sluk ble det registrert en eldre slukløsning med synlige aldringstegn.

Badets alder innebærer at teknisk levetid for overflater, sluk og skjulte konstruksjoner er overskredet. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer øker vesentlig med alder, selv om det på befaringstidspunktet ikke ble registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.

Badet har nådd en alder hvor full rehabilitering må påregnes. Videre bruk innebærer økt risiko for fuktgjennomgang til underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Ved rehabilitering anbefales full utskifting av overflater, sluk og tekniske installasjoner, samt oppbygging av nytt våtrom i henhold til gjeldende forskriftskrav med dokumentert membran og fuktsikring.

Kostnadsestimat er satt til totalrenovering av våtrommet.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder badekar, toalett og baderomsinnredning med servant.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (soverom), måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

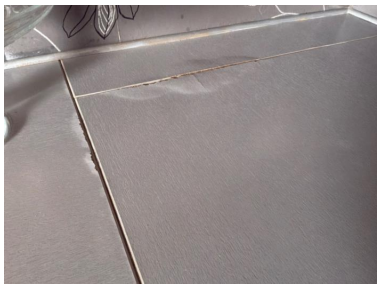
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:
• Er det påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Avviket er kun kosmetisk betydning, ny benkeplate bør påregnes.









1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledninger er av kobberrør.
Skjulte kobberrør innebærer risiko for omfattende følgeskader ved en eventuell lekkasje, da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages umiddelbart, slik de i større grad kan ved moderne rør-i-rør-systemer.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i badene. Spalteventiler i vinduer.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter montert i kjøkkenskap.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for. Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600). Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst til varmtvannsberederen slik at tilstand og eventuelle lekkasjer kan kontrolleres.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Installeringstidspunktet er ukjent. Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i leiligheten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

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

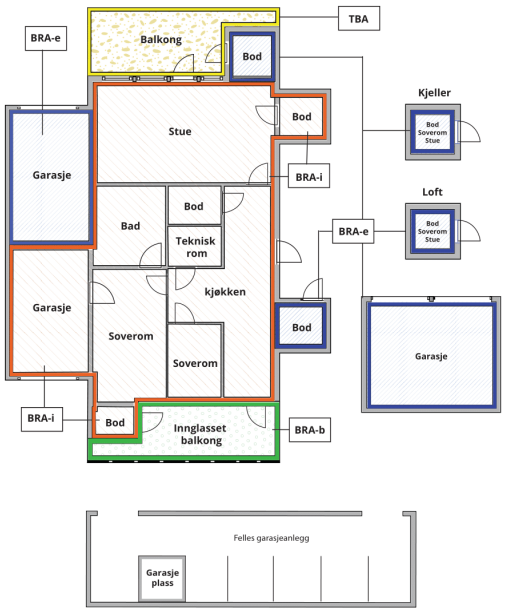
Hva er måleverdig areal?

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.

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	67	18		85	16		85
2. Etasje	33			33		5	38
SUM	**100**	**18**			**16**	**5**	**123**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken	Bod, bod 2, garasje	
2. Etasje	Soverom, bod, gang, soverom 2, bad		

Kommentar

Bod i 2. etasje er ikke måleverdi på grunn av lav takhøyde. Gulvareal er 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Veggen mot soverommet ved stue/kjøkken er fjernet, og arealet inngår i dag som en del av spisestuen. For øvrig samsvarer planløsningen med godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Hilde Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	508	831		0	5128.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordre Kirkefjell 34

Hjemmelshaver
Kirkefjell Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
943151830			Oveland Bente, Olsen Hans Christian, Salvesen Hilde, Olsen Stein Erik, Bogenes Torun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.10.2026		Gjennomgått		Nei

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nordre Kirkefjell 34 , 4843 ARENDAL
Gnr 508 - Bnr 831
4203 ARENDAL

JATBygg AS
Sagebakken 11
4618 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Hilde Salvesen
Boligen Nordre Kirkefjell 34 4843 ARENDAL 4203-508/831/0/0	◆ Boligen selges som et dødsbo ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen ◆ Boligen selges med fullmakt ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Ingen kjenskap

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan

Adresse: Nordre Kirkefjell 34, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/831/0/0

Planident: 2217r3
Ikrafttredelsesdato: 15.4.1982
Plannavn: Kirkefjell, nord

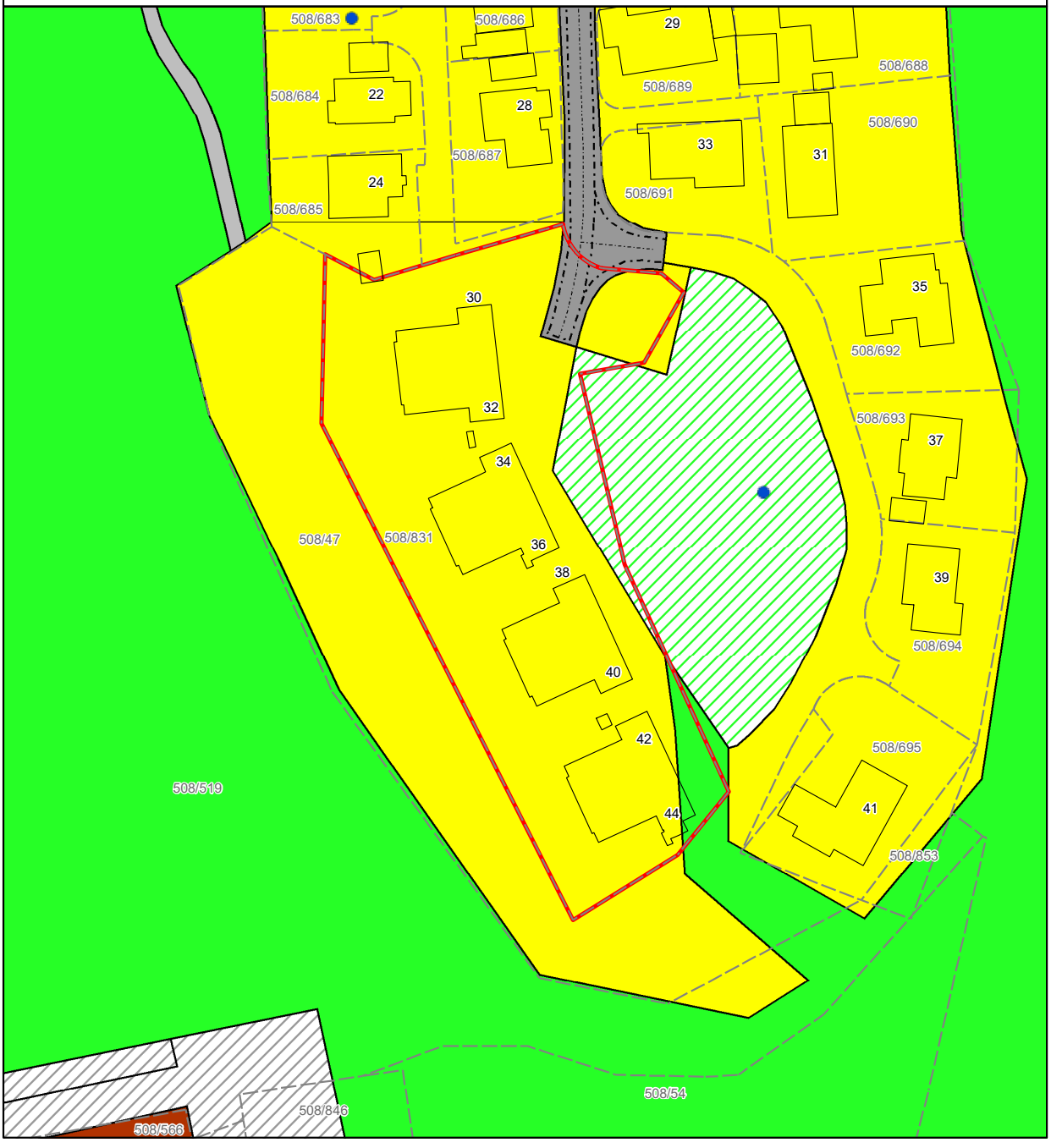
ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-10-06

N

Formål: Annet friområde, Blokkbebyggelse, Felles lekeareal for barn, Kjørevei, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gangveg
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
FLATEREGULERINGSPLAN
FOR "KIRKEFJELL NORD", AV 23.1.1980 I ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene nyttes til formål som angitt på planen.

§ 2

I samarbeid med andre, jfr. bygningslovens § 9, 2. avsnitt, jfr. også § 26 og kommunal vedtekt til § 69, nr. 3, fastsetter bygningsrådet delings- og bebyggelsesplaner.

Innen rammen av departementets normalbestemmelser, kan bygningsrådet også fastsette særbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplanene.

For byggeområdene skal særlige hensyn taes til utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terreng planering, gjerder og om bevaring av eksisterende vegetasjon, jfr. § 26, punkt i.

Det settes forbud mot virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan bli sjenerende for nærmiljøet eller til ulempe for offentlig ferdsel.

§ 3

Boligområdene på 53,5 da

På det regulerte boligareal skal det oppføres småhus (åpen villamessig bebyggelse) rekkehus, kjedehus o.l. Unntatt er et søndre areal i vestskråningen på ca. 8,2 da som kan bebygges med blokker eller terrassehus i inntil 5 etasjer.
Innen boligbebyggelsen skal lekearealer som løkker og sandlekeplasser samt gangveier m.v. ferdigstilles samtidig med boligene, jfr. § 26 h i bygningsloven.

§ 4

Mindre vesentlige endringer av den veiledende bebyggelsesplan kan foretas av bygningsrådet senest i forbindelse med søknad om byggetillatelse.

Rettet i henh. til bystyrets vedtak 12. januar 1981.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

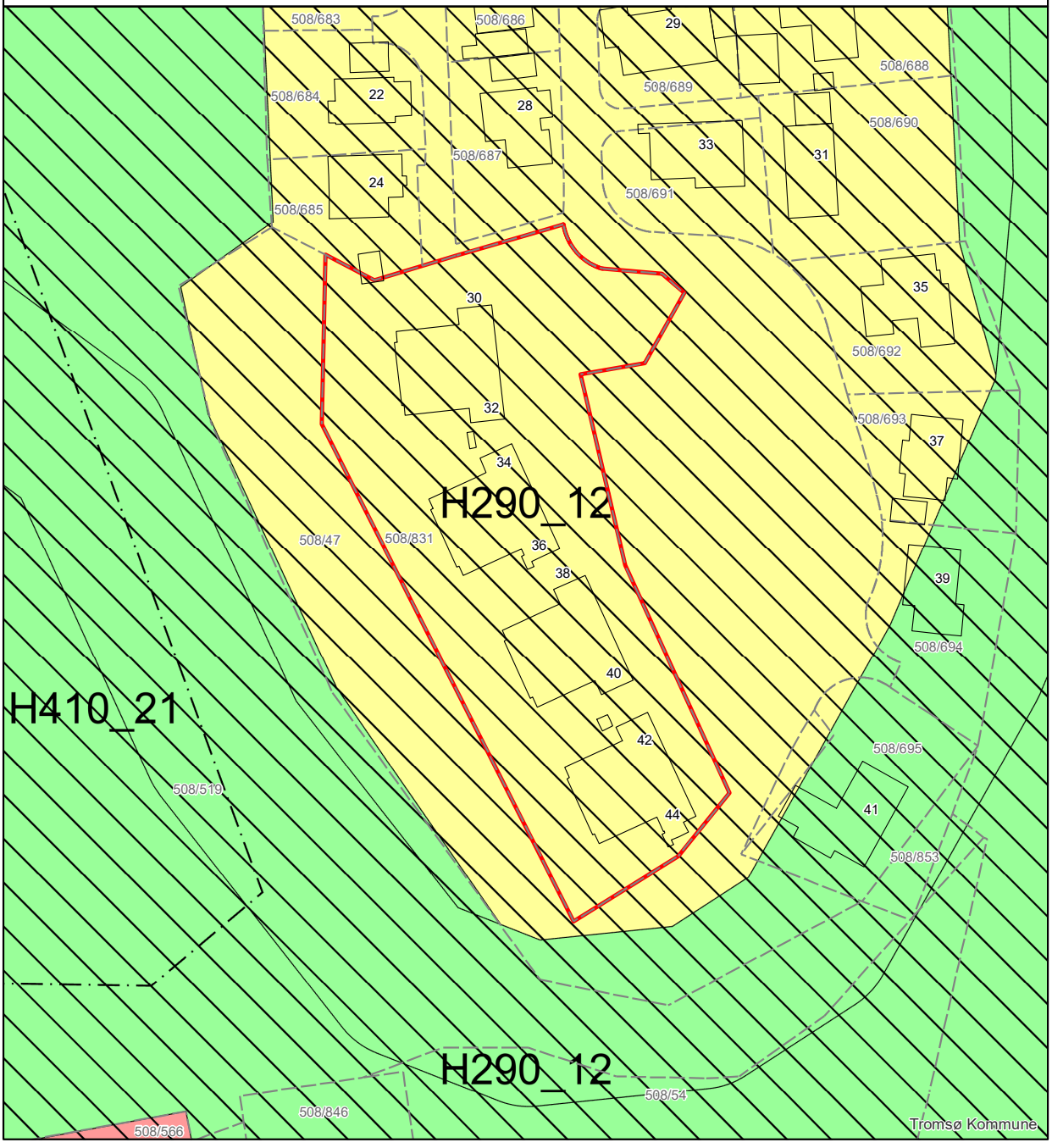
Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Nordre Kirkefjell 34, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/831/0/0

Planident:	42032022-8	Målestokk:	1:1,000
Ikrafttredelsesdato:	27.4.2023	Dato:	2026-10-06
Plannavn:	Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)		
Bestemmelser:	https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0		
Formål:			
Hensynssone:	Kp Støysone		

N



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Fjernveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Samleveg N
- Samleveg F
- Adkomstveg N
- Adkomstveg F
- Gang- og sykkeveg N
- Gang- og sykkeveg F
- Gangveg F
- Turvegtrase N
- Turvegtrase F
- Bane N
- Skipsled N
- KpRetningslinjeGrenseGmlLov
- KpRestriksjonGrenseGmlLov

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunedelplan

Adresse: Nordre Kirkefjell 34, 4843 ARENDAL
Gnr/Bnr: 508/831/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

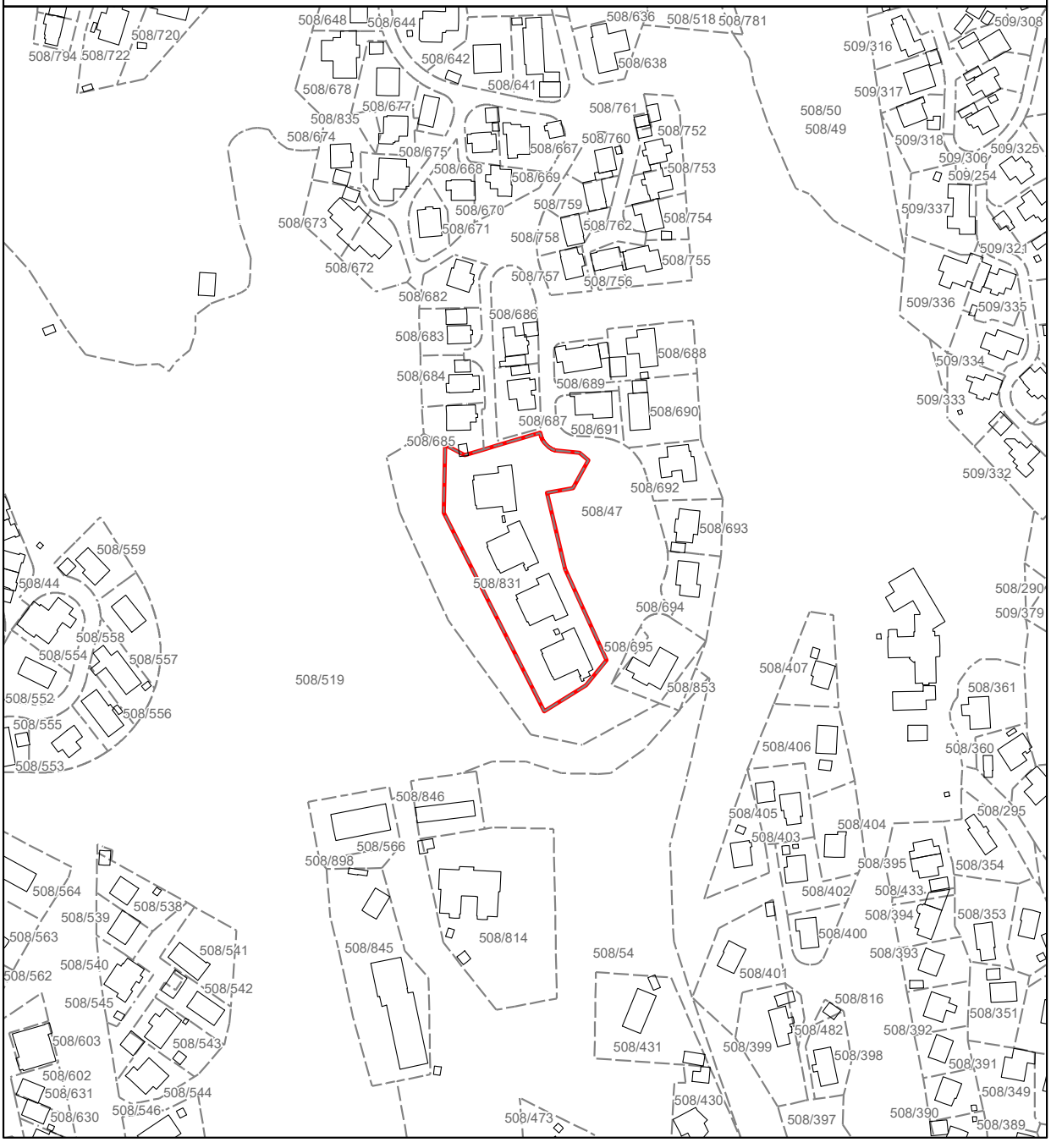
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-10-06



Vedlegg: Kommunalinformasjon

ARENDAL KOMMUNE

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F
Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

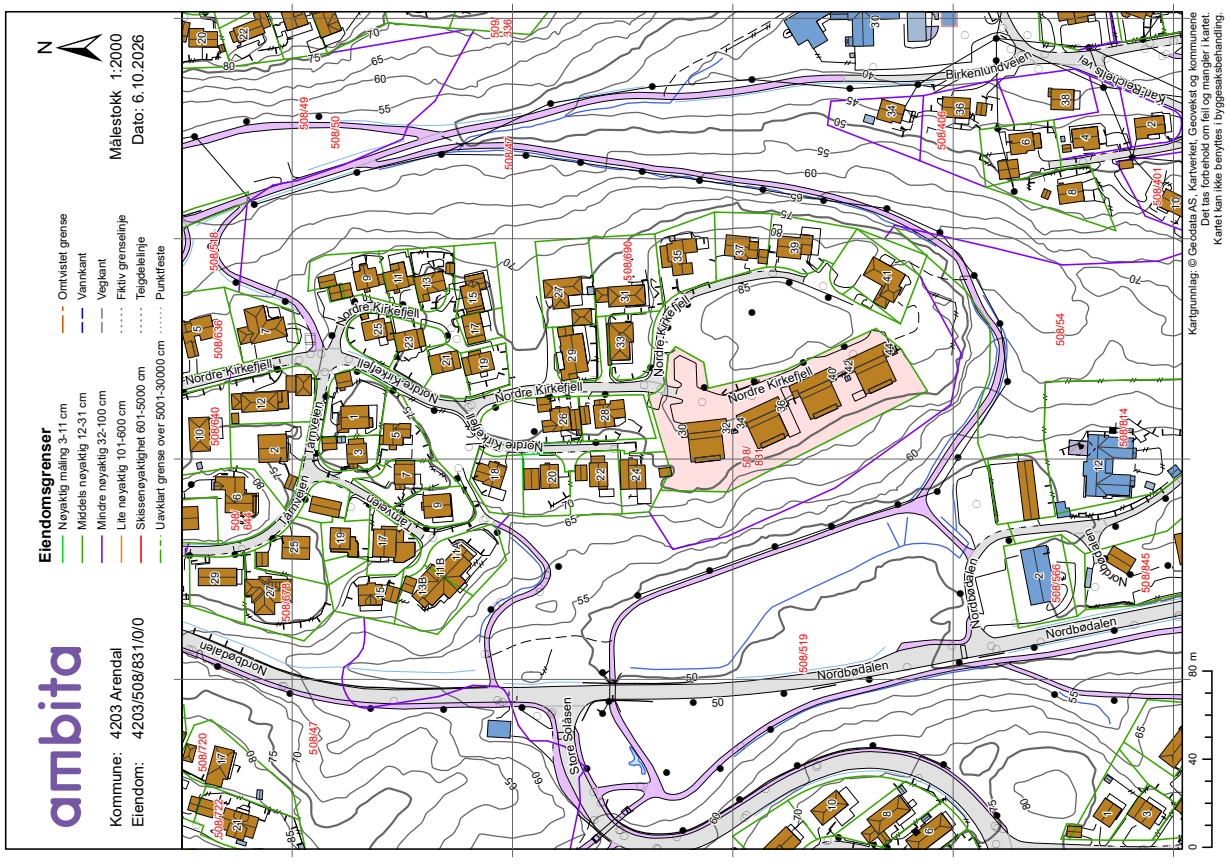
Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
NORDRE KIRKEFJELL 300 og 32			8/831	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGER	~~13.11.86~~	13.11.86	101/87B
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ARENDAL BOLIGBYGGELAG		VESTREGATE 21 B		25189
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
—		—		—
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
TERJE ERIKSEN A/S,		STOA, ARENDAL		21968

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

– ENDEL ARBEIDER GJENSTÅR

C 0 J 1 S / 20180080 Geomatikk
508/831 1984-09-07 Ferdig

– ANTALL LEILIGHETER 4. STK.
– — — PIPELØP 2. — —
– BRA 380 m²

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato		Stempel	
ARENDAL	21.3.1988		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ BYGGEMAPPE

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
NORDRE KIRKEFJELL 34og36			8/831	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGER		13.11.86	101/87R
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ARENDAL BOLIG B.LAG		VESTREGATE 21B		25189
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
TERJE ERIKSEN A/S		STOA, ARENDAL		21968

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

– ENDEL ARBEIDER GJENSTÅR

– ANTALL LEILIGHETER 4. STK.
– — " — PIPELØP 2. — " —
– BRA 380 m²

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato		Stempel
ARENDAL	21.3.1988	Dagfinn Skaff
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ~~☒ Ansvarshavende~~ ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ BYGGEMAPPE

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
N. KIRKEFJELL 38 OG 40			8/47	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGBYGG		13.11.86	10/87R
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ARENDAL BOLIGBYGGELAG		VESTRE GT. 21B		25189
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		— " —
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
TERJE ERIKSEN A/S		STOA, ARENDAL		21969

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- ENDEL ARBEIDER GJENSTÅR

- ANTALL LEILIGHETER 4. STK.
- — " — PIPELØP 2. — " —
- BRA 380 m²

Arbeidet må være utført innen: 19.2.88

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato		Stempel
ARENDAL	15.1.88	Dagfinn Pfaff
		Underskrift

Sendes til DRIFTSSJEFEN

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ BYGGEMAPPE

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Vedlegg: Kommunalinformasjon

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)	
NORDRE KIRKEFJELL 42 OG 44				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
NYBYGG	BOLIGER		13.11.1986	101/87 R
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
ARENDAL BOLIGBYGGELAG		VESTREGATE 21B		25189
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
TERJE ERIKSEN A/S		STOA, ARENDAL		21968

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- ENDEL ARBEIDER GJENSTÅR

- ANTALL LEILIGHETER 4. STK.
- —"— PIPELØP 2. —"—
- BRA 380 m2

Arbeidet må være utført innen: 15.1.1988

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Sted og dato		Stempel
ARENDAL	15.12.1987	Dagfinn Skaff
		Underskrift

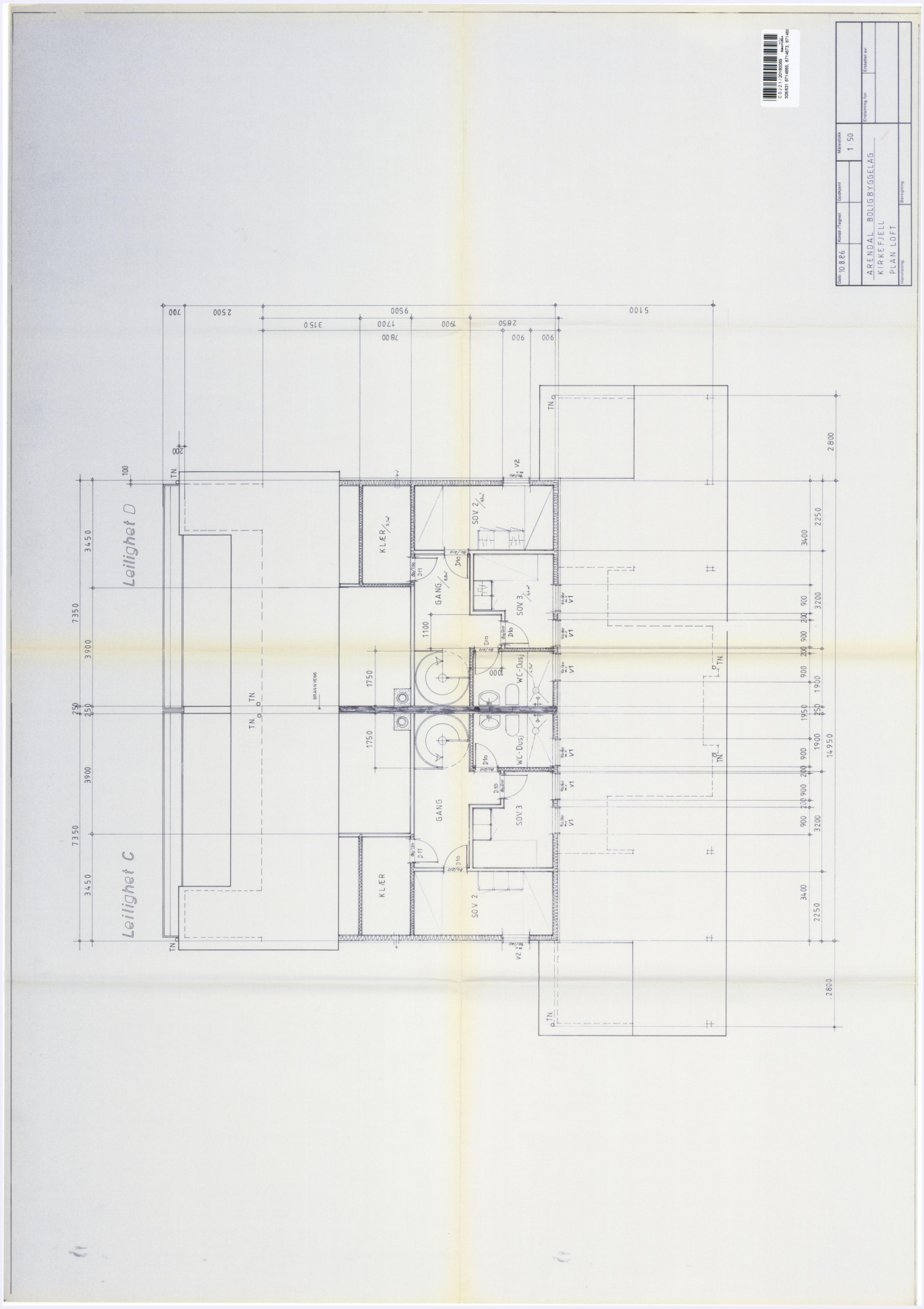
Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende (DRIFTSSJEFEN) ☐ Byggeløyvemyndighet ☒ BYGGEMAPPE

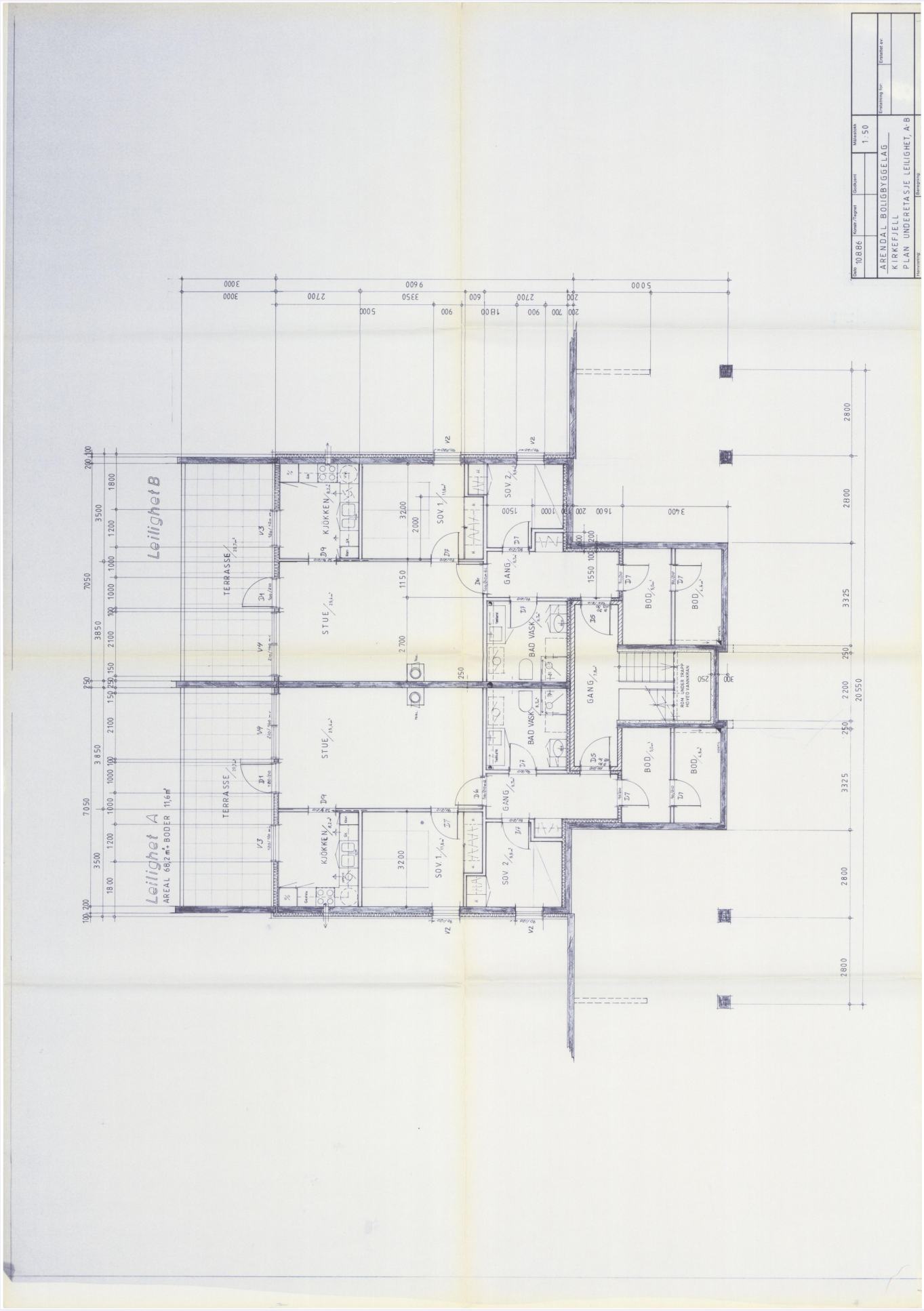
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

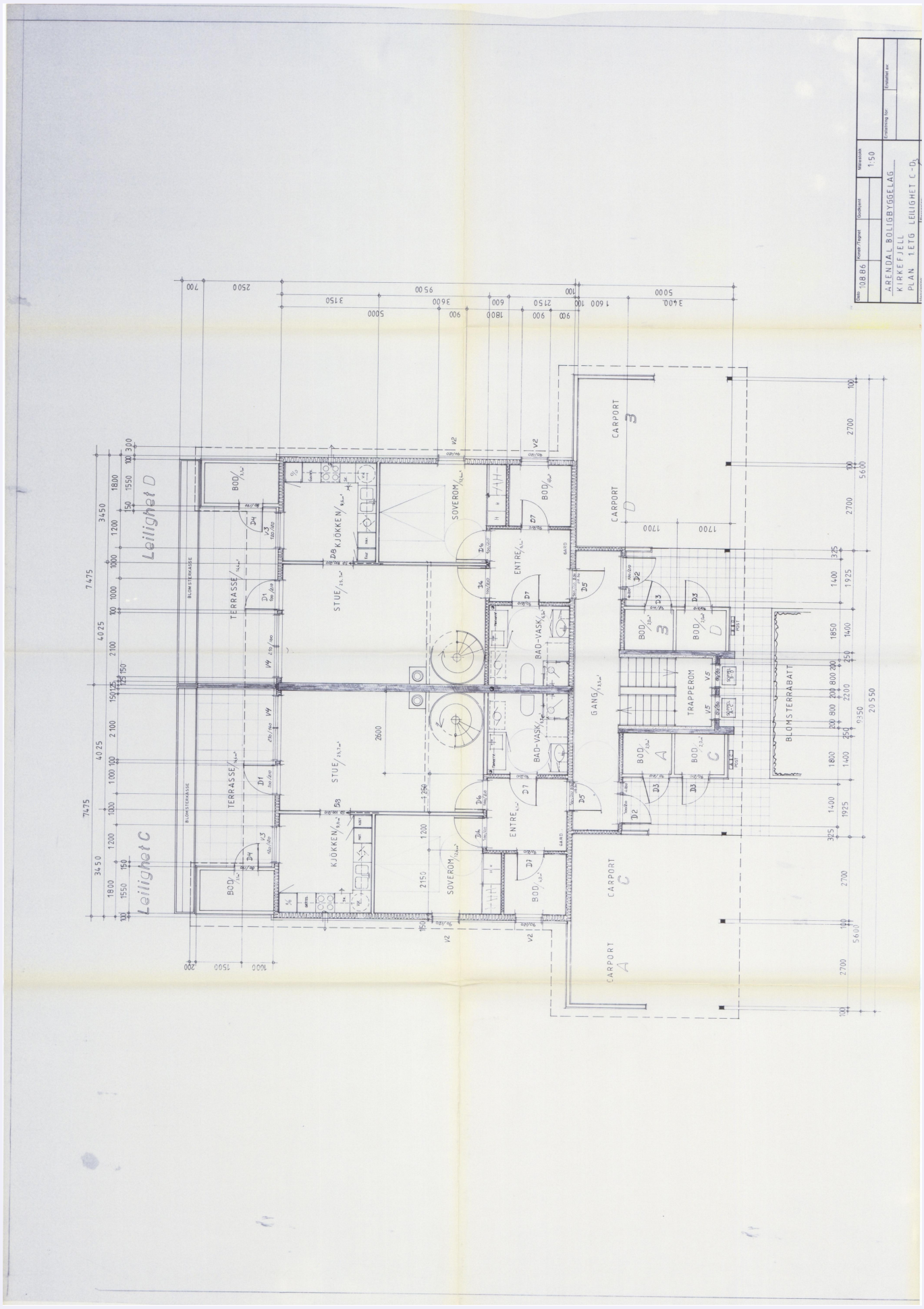
Vedlegg: Kommunalinformasjon



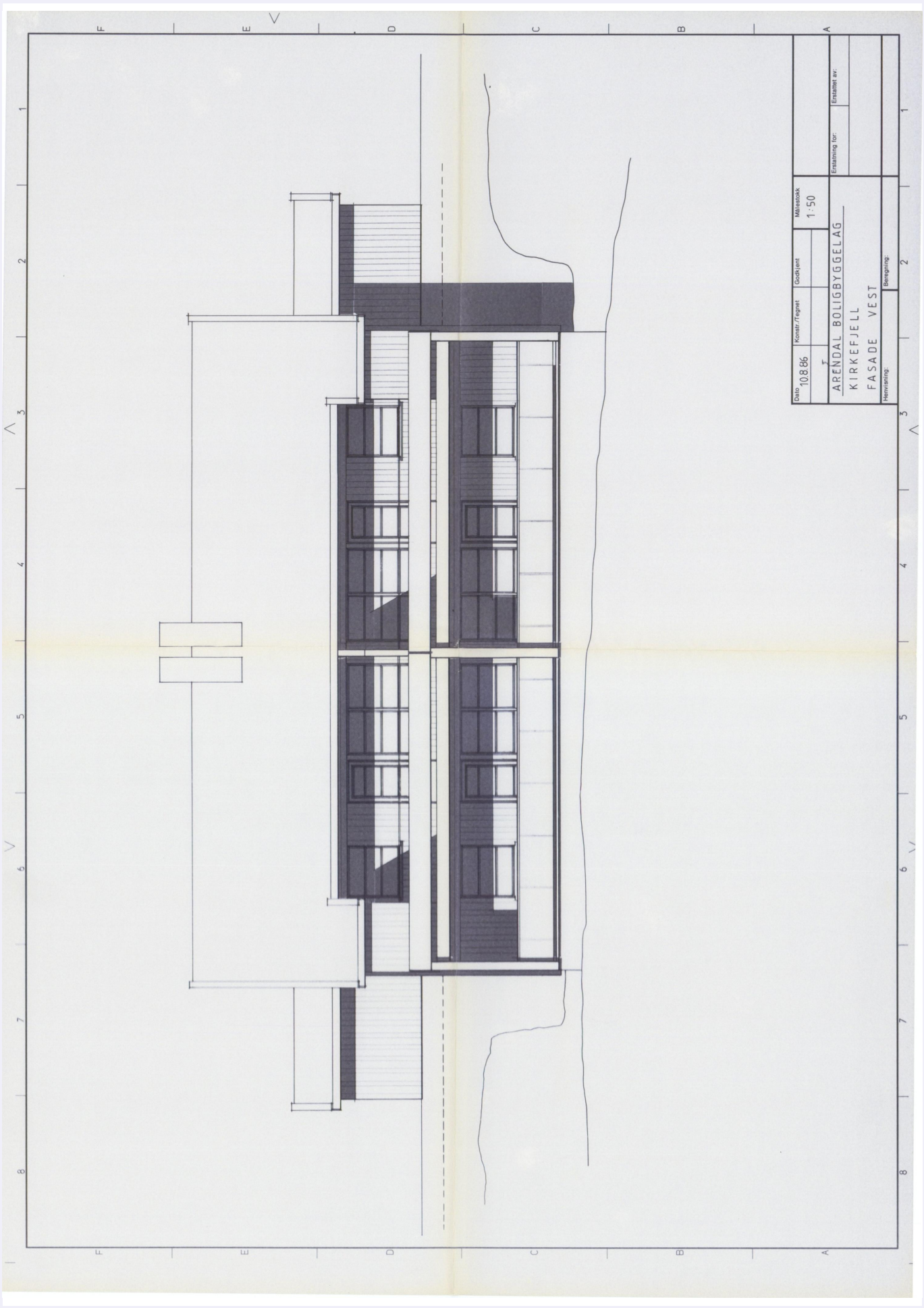
Vedlegg: Kommunalinformasjon



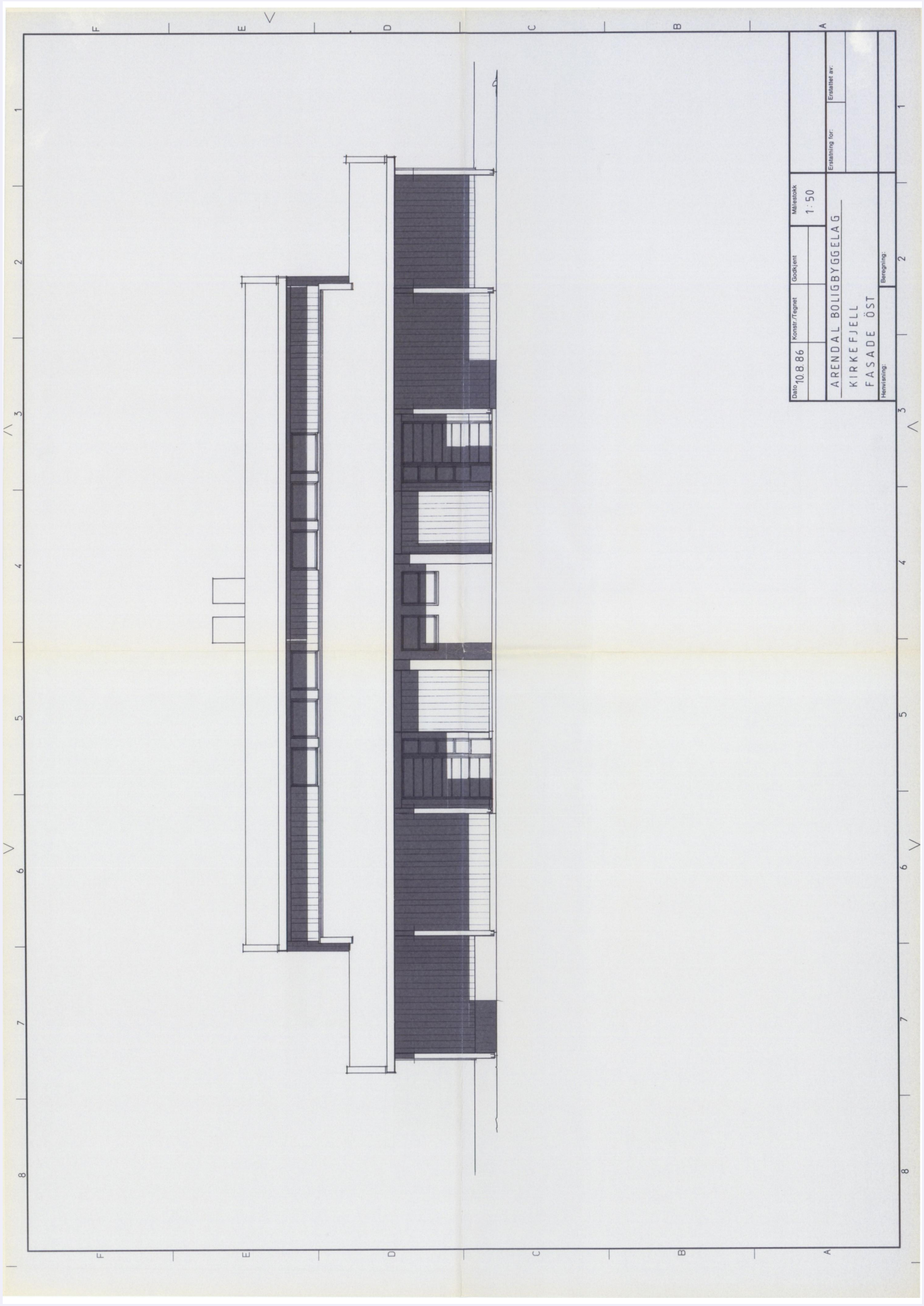
Vedlegg: Kommunalinformasjon



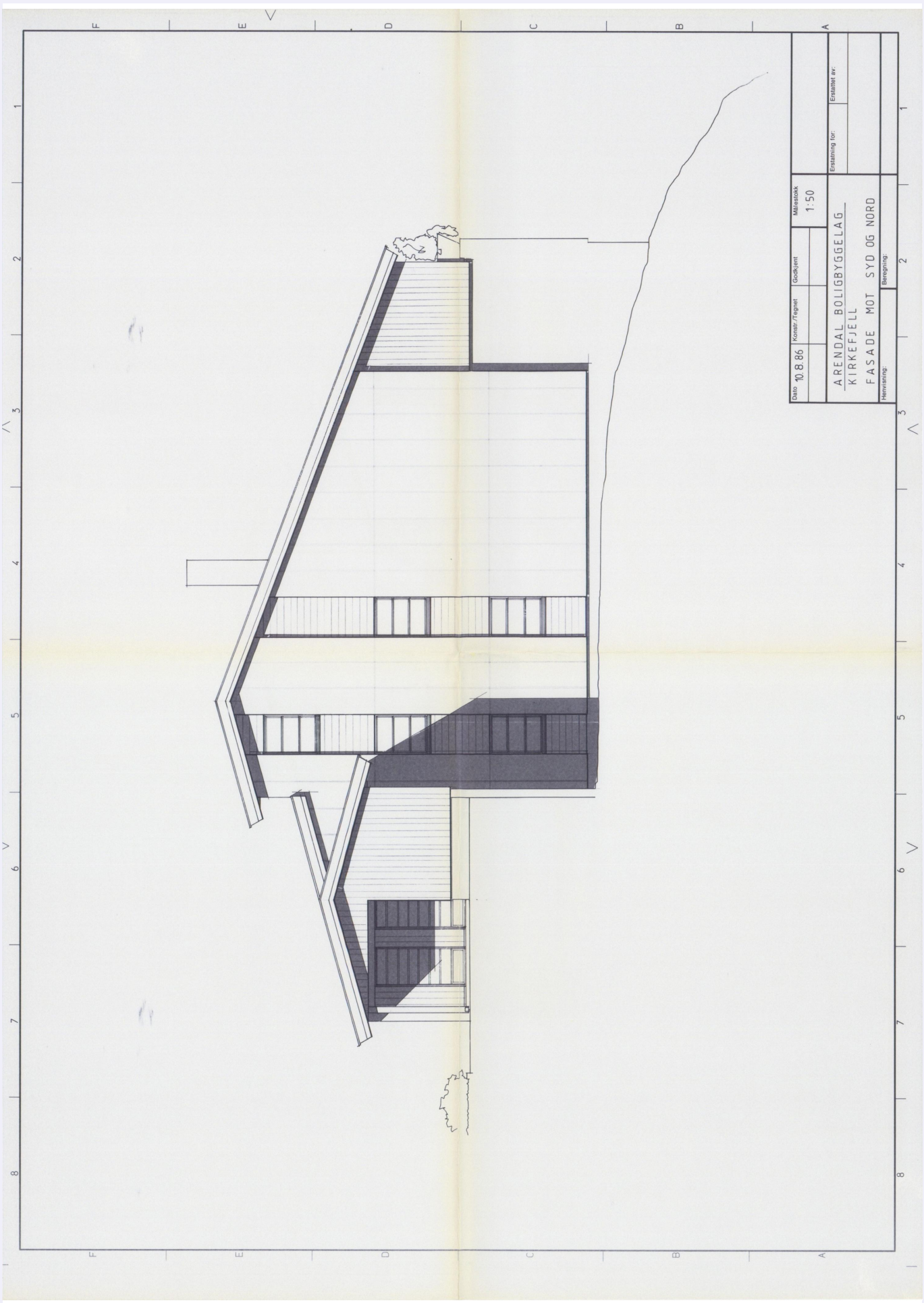
Vedlegg: Kommunalinformasjon



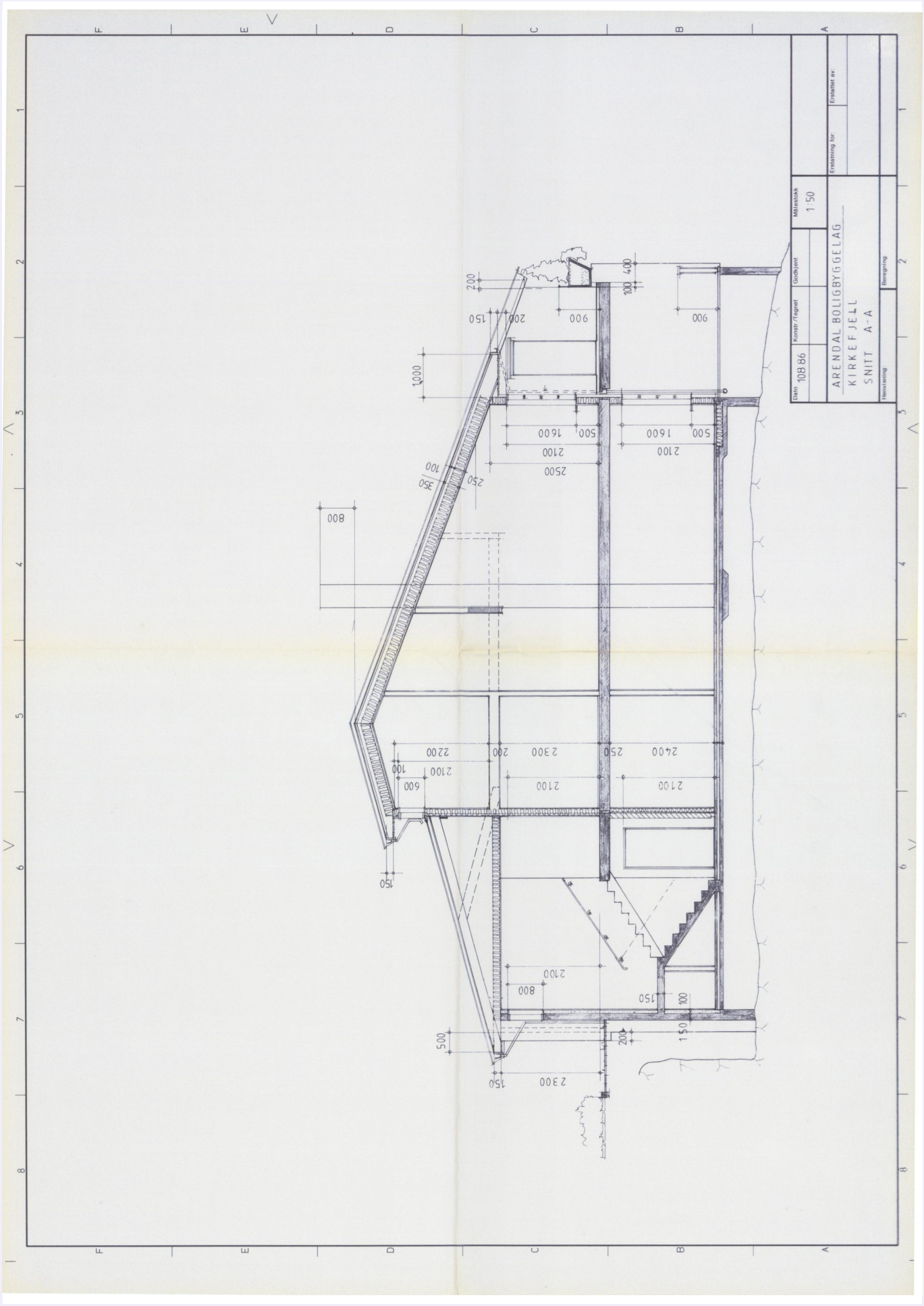
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

KVA BYGGTJENESTER AS
c/o Øystein Aslaksen Kirkeveien 20B
4816 KOLBJØRNSVIK

Dato: 13.05.2022
Vår ref: 22/964-4
Deres ref:
Saksbeh.: Iselin Ager-Wick Ravndal

RAMMETILLATELSE 508/831 - Nordre Kirkefjell 30 - Rehabilitering av takflater, vinduer, terrassedører samt rekkverk - Kirkefjell Borettslag/Arendal Boligbyggelag

Tiltakssted: Nordre Kirkefjell 30

Tiltakshaver: Ommund Edvard Noddeland, ARENDAL BOLIGBYGGELAG, Malmbryggen Vestre gate 2, 4836 ARENDAL
Søker: KVA BYGGTJENESTER AS

Tiltakstype/-art: Fasadeendringer / rehabilitering.

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse som omsøkt.

Gebyr
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 5000,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder
Det er søkt om tillatelse til endring av fasade ved at eksisterende betongrekkverk på terrasser erstattes med glassrekkverk. Eksisterende betongrekkverk er dårlige på på grunn av oppsprekking og korrosjon. Eksisterende rekkverk rives og nye rekkverk i glass og rustfritt stål monteres. Tiltaket omfatter alle 4 boliger på eiendommen.

Nabovarsling
Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Erklært ansvar

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
KVA Byggetjenester AS	PRO/1	Arkitekonisk utforming

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no
Telefon: +47 37 01 30 00
Postadresse: Postboks 123, 4891 GRIMSTAD
E-post: postmottak@arendal.kommune.no
Besøksadresse: Sam Eydes plass 2, 4836 ARENDAL
Org.nr.: 940493021

Terna Bygg AS	UTF/1	Bygningsmessige arbeider, rivning av eksisterende rekke og montering av ny

Kommunens vurdering

Ansvarlig søker
Søkerrollen er foreslått satt til tiltaksklasse 1. Kommunen slutter seg til dette, og søknaden tas med dette til behandling.

Naturmangfoldloven

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Saken er gjelder kun fasadeendringer. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag
Den aktuelle eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligformål. Eiendommen er videre omfattet av reguleringsplanen «Kirkefjell nord» vedtatt 12.01.1981. Den er regulert til boligbebyggelse , og ligger innenfor delområde for boligblokker. Tiltaket er i tråd med plan.

Utforming og visuelle kvaliteter:
Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Omsøkte tiltak har etter kommunens syn en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og innehar etter vår oppfatning gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.
Kommunen skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltaket og er plassert i riktige tiltaksklasser, jf. pbl § 21-4 annet ledd. Kommunen har ingen merknader knyttet til gjennomføringsplan, og valg av tiltaksklasser

For Arendal kommune

Iselin Ager-Wick Ravndal
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: ARENDAL BOLIGBYGGELAGv/Ommund Edvard Noddeland

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen
- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

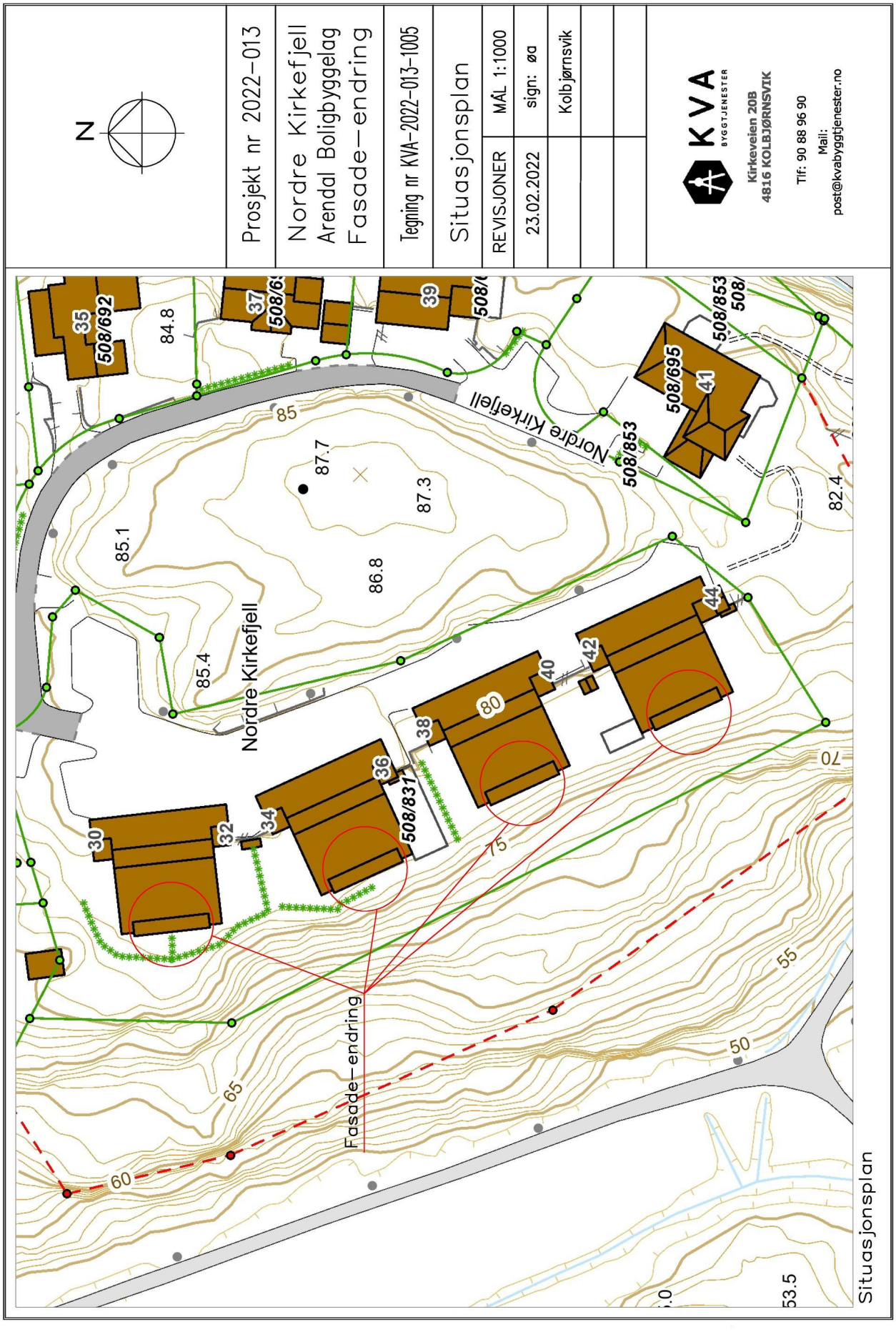
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Kirkefjell Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 17:00
Sted: Bosørs lokale

Hilsen styret i
Kirkefjell Borettslag.

BOSØR

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til ordinær generalforsamling i Kirkefjell Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026, kl. 17:00
Sted: Bosørs lokale.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Tillegg til vedtektenes punkt 5-1

Det foreslås at følgende legges inn i borettslagets vedtekter under punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr, som andelseieren eller tidligere andelseiere selv har montert. Dette omfatter installasjoner og utstyr som varmepumpe, markise, levegg, platting o.l som ikke fulgte med da bygget var nytt.

Andelseier som vil installere varmepumpe må sende søknad til styret dette gjelder både oppe og nede. Utedelen må stå på veranda mellom kjøkkenvindu og verandadør. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler. Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Forslag til vedtak: Endingen vedtas

5. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr: 25.000,- som fordeles internt.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Bodil Barsø
Styremedlem, Tone Vigdis Lundgren
Styremedlem, Grace Hansen
Varamedlem, Øyvind Knudsen

Styreleder og styremedlemmene ble valgt for to år i fjor.
Øyvind Knudsen er på valg.

6.1 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Øyvind Knudsen og Unni Eikeland

6.2 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Kirkefjell Borettslag onsdag 11.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Kirkefjell Borettslag 2025

Vedlikehold

Kirkefjell Borettslag (org. nr: 943151830) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Bodil Barsø, Nordre Kirkefjell 44
Styremedlem, Grace Hansen, Nordre Kirkefjell 38
Styremedlem, Tone Vigdis Lundgren, Nordre
Varamedlem, Øyvind Knudsen, Nordre Kirkefjell 3

Vedlikehold 2026

- Male husene på framsiden
- Male de grå murene
- Fjerne kratt og trær på nedsiden av verandaene
- Fikse opp ved parkeringsplassen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatrapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 522 016	1 143 512	1 522 080	790 752
Inndekning av renter		0	0	0	516 192
Innbetalt avdrag IN ordningen		0	0	0	215 136
Innbetalt tv/internett		131 232	118 928	125 184	133 632
Sum inntekter		**1 653 248**	**1 262 440**	**1 647 264**	**1 655 712**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 500	9 000	9 500	4 600
Styrehonorar	2	22 400	22 100	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		90 687	101 526	96 450	88 400
Rådgivningstjenester		7 500	7 500	7 500	7 500
Kontingent boligbyggelag		6 080	6 080	6 080	4 800
Vaktmestertjenester		0	0	7 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	3 158	3 116	3 525	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	4	116 762	496 196	293 250	313 800
Tv/internett		131 192	118 895	125 184	133 632
Forsikring		52 929	44 976	52 650	57 900
Kommunale avgifter		236 163	226 844	219 000	233 200
Strøm		19 206	28 572	30 000	22 000
Andre driftsutgifter	5	34 939	8 409	9 525	34 027
Sum driftskostnader		**730 516**	**1 073 214**	**884 664**	**928 384**
Driftsresultat		**922 732**	**189 226**	**762 600**	**727 328**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 141	15 721	4 000	4 000
Rentekostnad		559 568	595 762	575 400	516 192
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-553 427**	**-580 041**	**-571 400**	**-512 192**
Årsresultat	**6, 7**	**369 305**	**-390 815**	**191 200**	**215 136**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-369 305	390 815	191 200	215 136
Sum disponering av resultat		**-369 305**	**390 815**	**191 200**	**215 136**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	13 433 000	13 433 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**13 433 000**	**13 433 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		47 549	86 241
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		180 693	191 192
Sum omløpsmidler	**6**	**228 242**	**277 432**
SUM EIENDELER		**13 661 242**	**13 710 432**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanserapport klient 1020 Kirkefjell Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Annen egenkapital		-808 063	-808 063
Årets resultat		369 305	0
Sum egenkapital	**7, 8**	**-437 159**	**-806 463**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen lagsiktig gjeld	10, 11	9 797 203	9 990 629
Borettsinnskudd	10, 11	4 274 600	4 274 600
Sum langsiktig gjeld		**14 071 803**	**14 265 229**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 151	243 405
Påløpne renter		2 846	3 166
Annen kortsiktig gjeld		9 600	5 096
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**26 597**	**251 667**
Sum gjeld		**14 098 400**	**14 516 896**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 661 242**	**13 710 432**

Kirkefjell Borettslag

06.02.2026

(Signert elektronisk)

Bodil Barsø	Tone Vigdis Lundgren	Grace Hansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	9 500	9 000
Sum	**9 500**	**9 000**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	22 400	22 100
Sum	**22 400**	**22 100**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	3 158	3 116
Sum	**3 158**	**3 116**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	38 824	60 412
6603 Vedlikehold vvs	6 154	11 112
6604 Vedlikehold elektro	44 174	49 794
6605 Vedlikehold utv. anlegg	4 736	12 291
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	22 875	45 413
6640 Rep overvann	0	307 174
Sum	**116 762**	**496 196**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7710 Kostnader vedr.styret	2 672	2 641
7720 Generalforsamling	1 025	1 430
7770 Bankomkostninger	2 942	2 895
7790 Andre kostnader	28 300	1 444
Sum	**34 939**	**8 409**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**25 766**	**595 805**
Årets resultat	369 305	-390 815
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-193 426	-179 225
B. Årets endringer i disponible midler	**175 879**	**-570 040**
C. Disponible midler UB	**201 644**	**25 766**
Omløpsmidler	228 242	277 432
- Kortsiktig gjeld	26 597	251 667
Disponible midler 31.12	**201 644**	**25 766**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	1 600	1 600
Annen egenkapital 01.01	-808 063	-417 249
Årets resultat	369 305	-390 815
Sum egenkapital 31.12	**-437 159**	**-806 463**

Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 8 - Negativ egenkapital

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 433 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 433 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 433 000
Anskaffelsesår :	1986
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 071 803	14 265 229
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 433 000	13 433 000

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**
Formål:	Refinansiering
Lånenummer:	**94807282829**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	10 169 854
Lånesaldo 01.01:	9 990 629
Avdrag i perioden:	193 426
Lånesaldo 31.12:	**9 797 203**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94807282829	8	651 361	5 210 888
	8	573 289	4 586 312

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Kirkefjell Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kirkefjell Borettslag

Styreleder	Bodil Barsø (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Grace Hansen (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Tone Vigdis Lundgren (sign.)	12.02.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Cedra | Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Kirkefjell Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Kirkefjell Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 12. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-12 21:50:15 UTC+01:00
Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 846bd632-b449-4eb7-a6af-1f0138249c6a

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Side 14 av 14

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kirkefjell Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 17:00 - Bosør sine lokaler, Vestre gate 2 - Malmbryggen 3 etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Anne Maren Fjærbu valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Anne Maren Fjærbu valgt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble May Andersen valgt.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 11

Antall fullmakter: 2

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Tillegg til vedtektenes punkt 5-1

Det foreslås at følgende legges inn i borettslagets vedtekter under punkt 5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr, som andelseieren eller tidligere andelseiere selv har montert. Dette omfatter installasjoner og utstyr som varmepumpe, markise, levegg, platting o.l som ikke fulgte med da bygget var nytt.

Andelseier som vil installere varmepumpe må sende søknad til styret dette gjelder både oppe og nede. Utedelen må stå på veranda mellom kjøkkenvindu og verandadør. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler. Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Vedtak:
Endingen ble enstemmig vedtatt.

5. Styrehonorar

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 25.000,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Både varamedlem Øyvind Knudsen og Kathrine Knudsen er på valg.

Følgende 2 varamedlemmer ble enstemmig valgt for ett år, Øyvind Knudsen og Unni Eikeland.

6.2 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:
Bodil Barsø ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Kirkefjell Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Maren Fjærbu (sign.)	12.03.2026
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	12.03.2026
Protokollvitne	May Andersen (sign.)	12.03.2026

Vedtekter

For Kirkefjell Borettslag org nr 943 151 830 tilknyttet

Bosør (tidligere Arendal Boligbyggelag)

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 1. oktober 1986, **sist endret den 11.mars 2026.(**Vedtektene er basert på NBBL`s mønsterdokument av 19.01.2004. Lokale endringer er skrevet med kursive typer.)

1.Innledende bestemmelser

1-1Formål
Kirkefjell Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom

gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseiere som har fått godkjenning av styret etter søknad om oppsett av ulike formål, gis en frist på 2 år til å få det utført. Deretter må andelseier søke styret på nytt.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Utskifting og bekostning av varmtvannsberedere er dog andelseiers ansvar. Innvendig vedlikehold av garasjene er andelseiers ansvar. Dør inn til balkong, innglassing og utvendige boder vedlikeholdes av andelseier.

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

(3) *Den enkelte andelseier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr, som andelseieren eller tidligere andelseiere selv har montert. Dette omfatter installasjoner og utstyr som varmepumpe, markise, levegg, platting o.l som ikke fulgte med da bygget var nytt.*

Andelseier som vil installere varmepumpe må sende søknad til styret dette gjelder både oppe og nede. Utedelen må stå på veranda mellom kjøkkenvindu og verandadør. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler. Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.

Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

*Borettslagets vedlikeholdsplikt skal også omfatte utskifting av verandadør(er). Borettslaget plikter å vedlikeholde balkongens inn-/ og utvendige flater***.**

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, **krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.**

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler.
Revidert på Generalforsamlingen 17. mars 2025.

FOR KIRKEFJELL BORETTSLAG

§ 1
Hver andelseier plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet, og for at husstanden, fremleietaker og alle som gis adgang til leiligheten eller gården for øvrig ikke volder støy eller ulempe for noen.

§ 2
Radio, TV og musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Det skal være ro i og utenfor leiligheten og fellesarealene etter kl. 23.00 på alle dager.

§ 3
Ytterdørene skal være låst hele døgnet. Lyset i garasjene skal være slukket når ingen oppholder seg der. Når besøkende forlater bygget må vedkommende andelseier påse at ytterdøren er låst.

§ 4
Trapp- og gangvask foretas en gang i uken. Andelseiere i toppetasjen vasker gangen oppe. Andelseier nede har trappevask og gangen nede.

§ 5
Avfall anbringes i avfallsdunkene. Andelseierne plikter å behandle avfallet slik reglene for kildesortering tilsier. En viser for øvrig til renovasjonsreglementet for Arendal kommune.

Juletrær må ikke kastes på eiendommen.

§ 6
Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og kloakkledninger ikke fryser. Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet (filler, kluter, bleier, bind, m.m.).

Sykler, barnevogner, kjelker eller annet utstyr må ikke henstilles i fellesrom, d.v.s. gangene (dette stilles f. eks. i bod(er) eller garasje).

Kroken ved trappa i 1. etg. må ikke brukes til frasetting av ting, da det må være fri adgang til hovedvannrør/stoppekran.

§ 7
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige dispensasjon. Dispensasjonen kan bare gis etter skriftlig søknad.

§ 8
Andelseierne må holde rent ved sin inngang.

Andelseierne i 1. etg. som har disposisjons-/bruksrett til utearealet i tilknytning til terrassen, plikter å holde dette i orden.

Resterende fellesareal må alle være med på å holde i orden., som f eks. feiing/rydding i og ved inngangspartiene, samt med rydding av snø ved inngangen, postkassene og søppeldunkene, og påse at snø og is fjernes fra sluk nr 34/36.

Rydding av snø på verandaen i 2.etg. er andelseiers ansvar. Blir ikke verandaen ryddet vil styret engasjere en person til å utføre dette arbeidet. Kostnadene for dette faktureres direkte til andelseier.

Alle er også ansvarlig for og holde fellesbed og skråning ved parkeringsplassen fine.

§ 9
Det skal ikke være permanent parkering mellom husene, foran garasjene og langs fjellet. Andelseiere med flere biler skal parkere disse på gjesteparkeringen, likeså besøkende.

§ 10
Brannslukningsapparat og røykvarslere skal kontrolleres jevnlig og batteriet byttes en gang i året (desember).

§ 11
Andelseier har ikke lov til å montere egne parabolantenner og/eller varmepumper.

§ 12
Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2602260113 / Caroline Dalene, tlf. 90962124
Nordre Kirkefjell 34, 4843 Arendal
Andels nr. 5 i Kirkefjell Borettslag, org.nr. 943151830

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

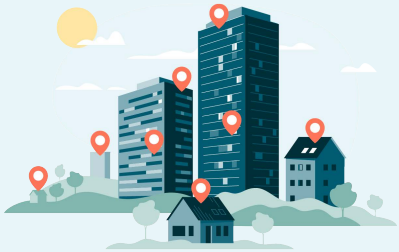
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2602260113
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Caroline Dalene
Eiendomsmegler

909 62 124
caroline.dalene@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Grimstad
Storgaten 33, 4876 GRIMSTAD

eiendomsmegler1.no