# NEDENES

BLÅKLOKKESVINGEN 135B

Lys og tiltalende 3-roms endeleil. | God planløsning | Solrik balkong | Carport | Fine omgivelser





**Prisantydning: 2 750 000,- + omk**

exbo



## Meglers kommentar

Velkommen til Blåklokkesvingen 135B! Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med attraktiv endebeliggenhet på Engene. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning, store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og et gjennomgående pent uttrykk med nymalte overflater.

Boligen inneholder en hyggelig stue med gasspeis, varmepumpe og utgang til balkong, kjøkken med god skap- og benkeplass, to soverom, flislagt bad og innvendig bod. I tillegg medfølger carport med tilhørende bod.

Her bor man i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skole, barnehager, dagligvarebutikk og flotte turområder. Kort kjøreavstand til både Arendal og Grimstad.

| | |
|---|---|
| **Adresse** | Blåklokkesvingen 135B |
| **Prisantydning** | 2 750 000,- + omk. |
| **Totalpris** | 2 750 000,- |
| **Felleskostnader** | Kr 1 800,- |
| **BRA-i/BRA Total** | 60/65 kvm |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2012 |
| **Tomt** | 4205.5 kvm |
| **Soverom** | 2 |

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



# INNHOLD








4 Salgsoppgave

21 Egenerklæring

26 Tilstandsrapport

45 Nabolagsprofil

67 Boligkjøperforsikring

70 Budskjema



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044


Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

## OM BOLIGEN

### Areal
BRA - i: 60 kvm
BRA - e: 5 kvm
BRA totalt: 65 kvm
TBA: 6 kvm

### Boligbygg med flere enheter
Bruksareal fordelt på etasje
2. etasje
BRA-i: 60 kvm. Bad/vaskerom, bod / tekniskrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje
2. etasje
6 kvm

### Carport med bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 kvm. Bod

### Tomtetype
Eiet

### Tomtestørrelse
4205.5 kvm

### Tomtebeskrivelse
Eiendommen ligger på en felles eiet tomt som er opparbeidet med plenarealer, beplantning og asfalterte adkomst- og parkeringsarealer. Sameiet har grønne fellesområder mellom bebyggelsen, med innslag av busker, trær og øvrig vegetasjon. Leiligheten har en hyggelig balkong med plass til utemøbler og grill. Det medfølger også carport.

### Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Engene, i et etablert og hyggelig boligområde mellom Arendal og Grimstad. Her bor man i rolige og naturskjønne omgivelser, med nærhet til både sjøen, flotte turområder og daglige servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barnehager og Nedenes skole med 1.-10. trinn. Nærområdet byr på gode oppvekstvilkår med lekeplasser, idrettsanlegg og fine turmuligheter i skog og mark. For den som setter pris på sjø og badeliv, finnes det flere flotte badeplasser og rekreasjonsområder i nærheten.

Beliggenheten er også praktisk med tanke på pendling, med enkel adkomst til E18 og gode bussforbindelser. Både Arendal og Grimstad sentrum ligger innen kort kjøreavstand og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og øvrige fasiliteter.

Her får man en fin kombinasjon av fredelige omgivelser og en sentral beliggenhet, med det meste man trenger i hverdagen innen rekkevidde.

### Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

### Bygningssakkyndig
Steffen Stiansen

### Type takst
Tilstandsrapport

### Selger
Roger Valborgland

### Byggemåte
Boligbygg med flere enheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG
Liggende kledning fra byggeåret. Det er laget vedlikeholdsplan via sameie. Åpningvinduer i alle rom, i tillegg et fastkarms vindu i stue og et på det store soverommet. Inngangsdør fra byggeåret. Balkong med terrassedekke. Tett terrasse, montert med protanbelegg(sveisebelegg). Terrassedekke ligger flytende over. Felles trapp opp til felles terrasse ved inngang. Ståltrinn og branntettet under. Det er opprettet et sameie, bestående av et styret som sørger for vedlikehold av fellesdeler. Eier selv er med i styret.

INNVENDIG
Parkett i alle rom, fliser på badet og vinylbelegg på teknisk rom. Litt knirk i hovedsoverom, anses som normalt på 14 år. Litt skjevhet i gulv på hovedsoverom, høydeforskjell på 9 mm fra midten av gulv til ytterhjørne

mot inngang. Malte gipsplater i alle rom, fliser på bad. Malt våtromstapet på tekniskrom. Alle flater er nymalt i 2026. Trebjelkelag bestående av flere lag da det er bygget som en konstruksjon for lyddemping. Litt svikt i gulv kan registreres, dette er normalt pga flere lag med flytende gulv for å begrense trinnlyd. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet, noe som er normalt for Sørlandet. Malte heltre dører fra byggeåret. Ikke opplevd noen skadedyr eller fuktkrevende insekter. Har vært skjeggkre i annen leilighet i sameie. Pelias var å behandlet alle leiligheter sommeren 2026 som forebyggende arbeid.

VÅTROM
Badet er fra byggeåret. Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Block Watne som utbygger I 2012. Eier innhenter dokumentasjon fra Block Watne. Hvite 40x20 flis på vegg. Litt slitasje på fuger, spesielt i dusjsone. Anses som normalt. 15mm fra flis ved terskel til sluk. I dusjsone er fallet 8-9mm fra kant dusjdør til sluk. Vann vil ledes til sluk i våtrommet. Ikke mulig å kontrolle topp membran ved terskel da den ikke er synlig. Eikelist montert imot terskel som igjen er fuget i bunn med silikon. Innredning med nedfelt porselens vask, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Flexit ventilasjon montert i bod/teknisk rom. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen.
Fuktigkvotemåling (vekt%) i konstruksjon ble målt til 8.

KJØKKEN
Kjøkken fra byggeåret. Ny oppvaskmaskin i 2025.
Ventilator fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør-i-rør-system fra byggeåret. Balanserer ventilasjon fra byggeåret. Flexit ventilasjon. Varmepumpe montert på terrasse. Har hatt service på pumpen i 2024. Ble montert gasspeis under etablering av bolig. Det er uttak til gasskomfyr på kjøkkenet. Inntaket til gassen er plombert av autorisert fagpersonell etter montering av varmepumpe. Varmtvannsbereder fra byggeåret. Vannmåler montert ved vannskap. Sentralstøvsuger fra byggeåret. Eier kommenter at den fungerer fint, kjøpt ny slange nylig. Ikke funksjonstestet ved befaring.

## Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Entré/gang, stue med utgang til balkong, kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod.

I tillegg medfølger carport med tilhørende utvendig bod.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.

## Standard
Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

## Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

## Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

## Parkering
Det medfølger carport med tilhørende utvendig bod. Det er installert elbillader.
Sameiet har også gjesteparkering i umiddelbar nærhet til leiligheten.

## Forsikringsselskap
Storebrand

## Polisenummer
9816363

## Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

## Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Styreleder opplyser om at det har vært registrert skjeggkre i flere leiligheter i sameiet. Pelias gjennomførte befaring i april 2026 og anbefalte behandling med åte i samtlige leiligheter. Ifølge selger er slik behandling gjennomført. Det er ikke opplyst om funn av skjeggkre i Blåklokkesvingen 135 B.

## ENERGI

### Oppvarming
Oppvarmingskilder: elektrisk oppvarming og varmepumpe.

Gasspeisen i stuen er ikke i bruk, da gassinntaket er plombert. Ved ønske om bruk må gassen kobles til på nytt og peisen ha service, og det påløper da fast nettleie.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### Info strømforbruk
Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

### Energikarakter
C

### Energifarge
Ikke angitt

### Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G.

## ØKONOMI

### Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 2 750 000

### Kommunale avgifter
Kr 13 740

### Kommunale avgifter år
2026

### Info kommunale avgifter
Beløpet for kommunale avgifter består av avgifter til kommunen og renovasjon.
Kommunale avgifter utgjør kr. 13 740,- pr. år. Dette omfatter: vann og avløp.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

I tillegg kommer eiendomsskatt på kr. 4 709,-.

### Eiendomsskatt
Kr 4 709

### Eiendomsskatt år
2026

### Formuesverdi primær
Kr 580 277

### Formuesverdi primær år
2024

### Formuesverdi sekundær
Kr 2 321 106

### Formuesverdi sekundær år
2024

### Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du
som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

## BOENHETEN
### Eierbrøk
1/24

### Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer blant annet vedlikehold, brøyting, renovasjon og oppsparing.

Styreleder opplyser om at sameiet planlegger vedlikeholdsarbeider i 2027. Arbeidene omfatter utskifting av vinduer i enkelte leiligheter, herunder to vinduer i Blåklokkesvingen 135B, samt maling av samtlige hvite vinduer og terrassedører. Det er innhentet pristilbud på deler av arbeidene, mens tilbud på utskifting av vinduene i 135B foreløpig avventes.

Det fremgår av årsmøteprotokollen fra mai 2026 at sameiet har en sunn økonomi med et godt overskudd. Felleskostnadene økes fra kr 1 300,- til kr 1 800,- per måned fra 20.10.2026, blant annet for å dekke vedlikehold og oppsparing til fremtidige utgifter. Det er foreløpig ikke avklart hvordan de planlagte arbeidene skal finansieres, eller om dette vil medføre ytterligere kostnader for seksjonseierne.

### Felleskostnader pr. mnd
Kr 1800

## SAMEIET
### Sameienavn
Sameie Blåklokkesvingen 113A-135B

### Organisasjonsnummer
999151744

### Vedtekter/husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

### Dyrehold
Det er tillatt med dyr.

## FORRETNINGSFØRER
### Forretningsfører
Robert Nesse

## OFFENTLIGE FORHOLD
### Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 428, bruksnummer 899, seksjonsnummer 2 i Arendal kommune.

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

4203/428/899/2:
01.09.2011 - Dokumentnr: 694327 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/24

01.01.2020 - Dokumentnr: 84700 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:428 Bnr:899 Snr:2

### Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 31.10.2012.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i bebygd område som er godkjent for områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Reguleringsplan: Engene boligområde del 1 - byggetrinn 2, Engene boligområdet del 1, byggetrinn 2,
Stadfestet/sist endret: 21.12.2010, 24.04.2008.
Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

## KONTRAKTSGRUNNLAG

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Etter avtale med selger.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
10 200,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
68 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 750 000,00))

80 040,- (Omkostninger totalt)

2 830 040,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

## Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

## Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 49 500,-
1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,- Tilretteleggingspakke kr. 15 900,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket ( grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,- )
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 94 006,-

## Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
bs@exbo.no
Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

## Salgsoppgavedato

13.11.2026


















Panasonic
R32












135B


133B
133A





# PLAN TEGNING




Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| EXBO Lillesand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1006260137 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Roger Valborgland |

| Gateadresse |
| --- |
| Blåklokkesvingen 135B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| NEDENES | 4823 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260137

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har Easee lader tilkoblet felles-anlegget.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260137

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært meldinger om skjeggkre i noen leiligheter. Pelias behandlet derfor alle leilighetene i sameiet 21.05.2026.

Document reference: 1006260137

## Tilleggskommentar

Bygget er forsikret av sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006260137

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Roger Valborgland | 1887014623bc60666e9a-9a7017c70dcfb08c1c84 | 04.11.2026 16:24:16 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1006260137

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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere enheter
Blåklokkesvingen 135 B, 4823 NEDENES
ARENDAL kommune
gnr. 428, bnr. 899, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²**




**Befaringsdato:** 02.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22822-1004 **Referansenummer:** EU1745

**Autorisert foretak:** Sikra AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Stiansen **Vår ref:** Steffen Stiansen

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Sikra AS

Taksering og rådgivning. Bygningssakkyndighet for tryggere beslutninger

**Rapportansvarlig**

Steffen Stiansen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@sikraas.no
930 04 883

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

# 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

# Beskrivelse av eiendommen

### Boligbygg med flere enheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Liggende kledning fra byggeåret.
Det er laget vedlikeholdsplan via sameie
Åpningvinduer i alle rom, i tillegg et fastkarms vindu i stue og et på det store soverommet
Inngangsdør fra byggeåret.
Balkong med terrassedekke. Tett terrasse, montert med protanbelegg(sveisebelegg). Terrassedekke ligger flytende over.
Felles trapp opp til felles terrasse ved inngang. Ståltrinn og branntettet under.
Det er opprettet et sameie, bestående av et styret som sørger for vedlikehold av fellesdeler. Eier selv er med i styret.

INNVENDIG Gå til side

Parkett i alle rom, fliser på gulv i vaskerom og badet.
Litt knirk i hovedsoverom, anses som normalt på 14 år.
Litt skjevhet i gulv på hovedsoverom, høydeforskjell på 9 mm fra midten av gulv til ytterhjørne mot inngang.
Malte gipsplater i alle rom, fliser på bad. Malt våtromstapet på tekniskrom.
Alle flater er nymalt i 2026.
Trebjelkelag bestående av flere lag da det er bygget som en konstruksjon for lyddemping. Litt svikt i gulv kan registreres, dette er normalt pga flere lag med flytende gulv for å begrense trinnlyd.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet, noe som er normalt for Sørlandet.
Malte heltre dører fra byggeåret.
Ikke opplevd noen skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Har vært skjeggkre i annen leilighet i sameie. Pelias var å behandlet alle leiligheter sommeren 2026 som forebyggende arbeid.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret. Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Block Watne som utbygger I 2012. Eier innhenter dokumentasjon fra Block Watne.
Hvite 40x20 flis på vegg.
Litt slitasje på fuger, spesielt i dusjsone. Anses som normalt.
15mm fra flis ved terskel til sluk. I dusjsone er fallet 8-9mm fra kant dusjdør til sluk.
Vann vil ledes til sluk i våtrommet
Ikke mulig å kontrolle topp membran ved terskel da den ikke er synlig. Eikelist montert imot terskel som igjen er fuget i bunn med silikon.
Innredning med nedfelt porselens vask, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Flexit ventilasjon montert i bod/teknisk rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom bak våtsone for dusjen. Fuktigkvotemåling (vekt%) i konstruksjon ble målt til 8.
Våtrom er utført av fagfolk, bekreftende e-post fra utførende Ing. Trygve Jensen AS er vedlagt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra byggeåret.
Ny oppvaskmaskin i 2025
Ventilator fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system fra byggeåret.
Balanserer ventilasjon fra byggeåret. Flexit ventilasjon.
Varmepumpe montert på terrasse. Har hatt service på pumpen i 2024
Ble montert gasspeis under etablering av bolig. Det er uttak til gasskomfyr på kjøkkenet.
Inntaket til gassen er plombert av autorisert fagpersonell etter montering av varmepumpe
Varmtvannsbereder fra byggeåret
Vannmåler montert ved vannskap
Sentralstøvsuger fra byggeåret. Eier kommenter at den fungerer fint, kjøpt ny slange nylig. Ikke funksjonstestet ved befaring.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Carport med bod**

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

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

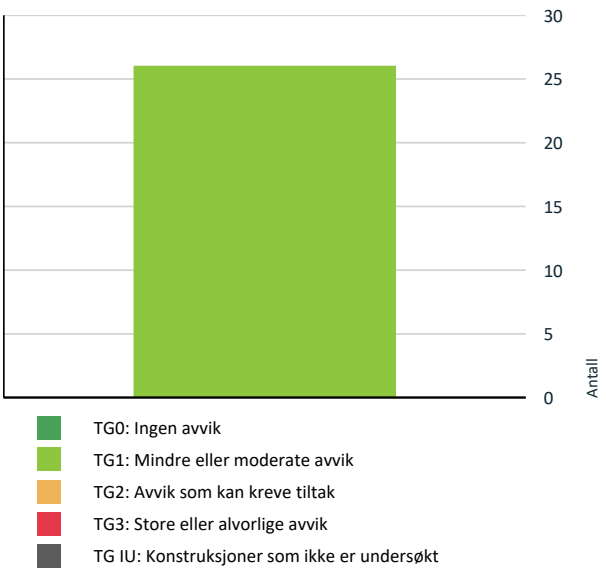
**Boligbygg med flere enheter**

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

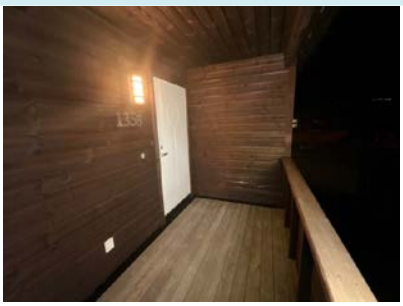
## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere enheter**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE ENHETER



**Byggeår**
2012

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Varmepumpe monter | Varmepumpe monter |

## UTVENDIG

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Liggende kledning fra byggeåret.
Det er laget vedlikeholdsplan via sameie

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Åpningsvinduer i alle rom, i tillegg et fastkarms vindu i stue og et på det store soverommet.
Det er observert råte utvendig i bunnen av 2 stk stuevinduer. Det er ikke satt TG feil dem da det allerede er planlagt bytte av dem via sameie i Mai. 2027 ifølge eier.
Se bilde vindu.



### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Inngangsdør fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Terrasse

**Beskrivelse**

Balkong med terrassedekke. Tett terrasse med Protan-belegg (sveisebelegg). Terrassedekke ligger flytende over.





## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Felles trapp opp til felles terrasse ved inngangen. Ståltrinn og branntettet under.

## TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er opprettet et sameie med et styre som sørger for vedlikehold av fellesdeler. Eier selv er med i styret.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Parkett i alle rom, fliser på gulv i vaskerom og på badet.
Det er noe knirk i gulvet på hovedsoverommet. Dette anses som normalt ut fra bygningens alder på 14 år.
Det er noe skjevhet i gulvet på hovedsoverommet. Høydeforskjellen er målt til 9 mm fra midten av gulvet til ytterhjørnet mot inngangen.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Malte gipsplater i alle rom, fliser på bad. Malt våtromstapet på tekniskrom.
Alle flater er nymalt i 2026.

## TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

**Beskrivelse**

Trebjelkelag bestående av flere lag da det er bygget som en konstruksjon for lyddemping. Litt svikt i gulv kan registreres, dette er normalt pga flere lag med flytende gulv for å begrense trinnlyd.

# Tilstandsrapport

### Radon

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet, noe som er normalt for Sørlandet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte heltre dører fra byggeåret.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Ikke opplevd noen skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Har vært skjeggkre i annen leilighet i sameie. Pelias behandlet alle leiligheter sommeren 2026 som forebyggende arbeid.

## VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er fra byggeåret. Flislagt bad med dusjhjørne, vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Block Watne var utbygger i 2012.
Våtrommet / badet er utført av Ing. Trygve Jensen AS. Dokumentasjon vedlagt under dokumenter.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Hvite fliser på 40 × 20 cm på veggene.
Litt slitasje på fuger, spesielt i dusjsone. Anses som normalt.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Det er målt 15 mm høydeforskjell fra flisen ved terskelen til sluket. I dusjsonen er det målt 8–9 mm høydeforskjell fra kanten av dusjdøren til sluket.
Vann ledes til sluket i våtrommet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er ikke mulig å kontrollere membranens avslutning ved terskelen, da denne ikke er synlig. Det er montert en eikelist mot terskelen, med silikonfuge i underkant. Våtrom utført av Ing. Trygve Jensen AS.







## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med nedfelt porselensservant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.

## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Flexit ventilasjon montert i bod/teknisk rom.

# Tilstandsrapport







## 2.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod/tekniskrom bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt-%) i konstruksjon ble målt til under 6%

## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken fra byggeåret.
Ny oppvaskmaskin i 2025



## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator fra byggeåret.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Rør-i-rør-system fra byggeåret.



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Rør fra byggeåret.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon fra byggeåret. Flexit ventilasjon.

### TG 1 Varmepumpe

**Beskrivelse**

Varmepumpe montert på terrasse.
Selger hadde sist service på varmepumpe i 2022.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier



### TG 1 Gasspeis

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Ble montert gasspeis under etablering av bolig. Det er uttak til gasskomfyr på kjøkkenet.
Inntaket til gassen er plombert av autorisert fagpersonell etter montering av varmepumpe

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder fra byggeåret



## TG 1 Vannmåler

**Beskrivelse**

Vannmåler montert ved vannskap

## 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**

Montert ved byggeåret, eier har perm med dokumentasjon på FDV fremvist ved befaring.



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Observert brannsluknings apparat i bod / tekniskrom

## TG 1 Sentral støvsuger

**Beskrivelse**

Sentralstøvsuger fra byggeåret. Eier kommenter at den fungerer fint, kjøpt ny slange nylig. Ikke funksjonstestet ved befaring.



# Bygninger på eiendommen

## Carport med bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2012

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Carport med bil oppstillingsplass med bod innerst. Det er montert elbillader på bodveggen som er tilkoblet felles elnett med lastregulering.
Boden er av bindingsverk med kledning rett på stolpene på veggen, åpent mellom takbjelker slik at boden har naturlig lufting.
Støpt gulv inni bod og ute carport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

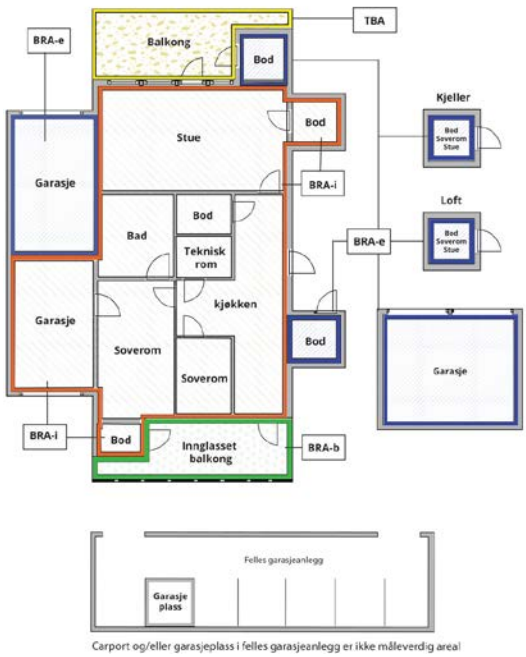
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Carport med bod

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

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | | Bod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Boligbygg med flere enheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2.etasje | 60 | | | 60 | 6 |
| **SUM** | **60** | | | | **6** |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.etasje | Bad/vaskerom, bod / tekniskrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.11.2026 | Steffen Stiansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4203 ARENDAL | 428 | 899 | 0 | 2 | 4205.5 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Blåklokkesvingen 135 B

**Hjemmelshaver**
Valborgland Roger

**Eierandel**
1 / 24

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 02.11.2026 | | Fremvist | | Ja |
| Brukstillat./ferdigatt. | 04.11.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Tegninger | 04.11.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Egenerklæring | 05.11.2026 | Levert dagen etter befaring. | Gjennomgått | | Ja |
| Ferdigmelding | 04.11.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| Situasjonskart | 04.11.2026 | | Gjennomgått | | Ja |
| FDV membran bad | 10.11.2026 | Mottatt av Ing. Trygve Jensen AS | Fremvist | | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Nabolagsprofil

Blåklokkesvingen 135B - Nabolaget Nedenes - vurdert av 115 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Engene kirke<br>Linje 100, N100, 101, N101 | 5 min<br>0.4 km |
| Vikkrysset/Fjære skole<br>Totalt 11 ulike linjer | 11 min<br>7.1 km |
| Guldsmedenga ferjekai<br>Linje 191 | 13 min<br>8 km |
| Bråstad stasjon<br>Linje R50 | 14 min<br>9.5 km |
| Norodden ferjekai<br>Linje 191 | 14 min<br>8.6 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nedenes skole (1-10 kl.)<br>487 elever, 30 klasser | 5 min<br>2.7 km |
| Asdal skole (1-10 kl.)<br>464 elever, 23 klasser | 9 min<br>5 km |
| Drottningborg videregående skole<br>200 elever, 7 klasser | 16 min<br>10.3 km |
| Sam Eydes videregående skole<br>951 elever | 16 min<br>10.9 km |

«Meget vakkert og grønt område, nær sjø og strender. Fredelig og trygt nabolag. Barnevennlig og god kollektivtrafikk. Midt i mellom to byer; Arendal og Grimstad (ca en mil hver vei).»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

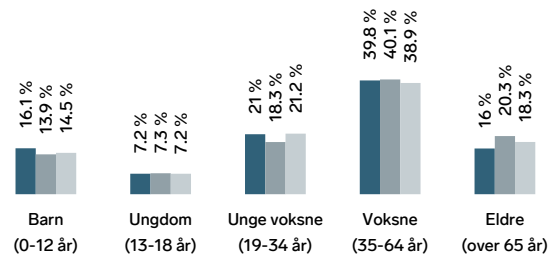
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nedenes | 2 481 | 1 120 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Engene barnehage (0-5 år)<br>54 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Hasla Solkollen barnehage (0-5 år)<br>37 barn | 5 min<br>2.9 km |
| Haugenes barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 5 min<br>2.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Nedenes | 18 min |
| Kiwi Nedenes | 4 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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Støynivået
Lite støynivå 92/100

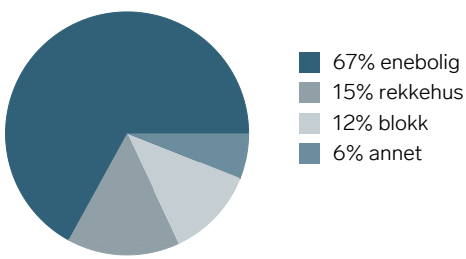
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Vestre Nedenes - Balløkke<br>Ballspill | 13 min<br>0.9 km | |
| Nedenes barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... | 22 min<br>2 km | |
| SKY Fitness Fevik | 5 min | |
| Friskis & Svettis Arendal | 11 min | |

## Boligmasse



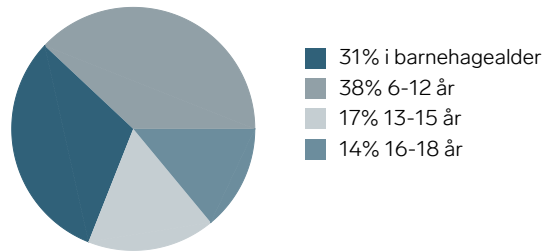

«Sentralt boligstrøk i Aust Agder»

Sitat fra en lokalkjent

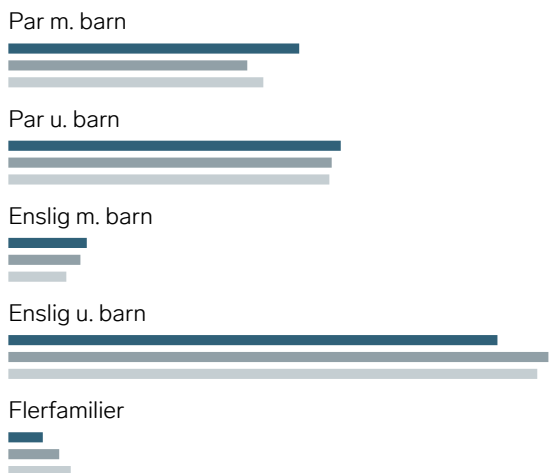
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Fevik Senter | 5 min |
| Apotek 1 Nedenes | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

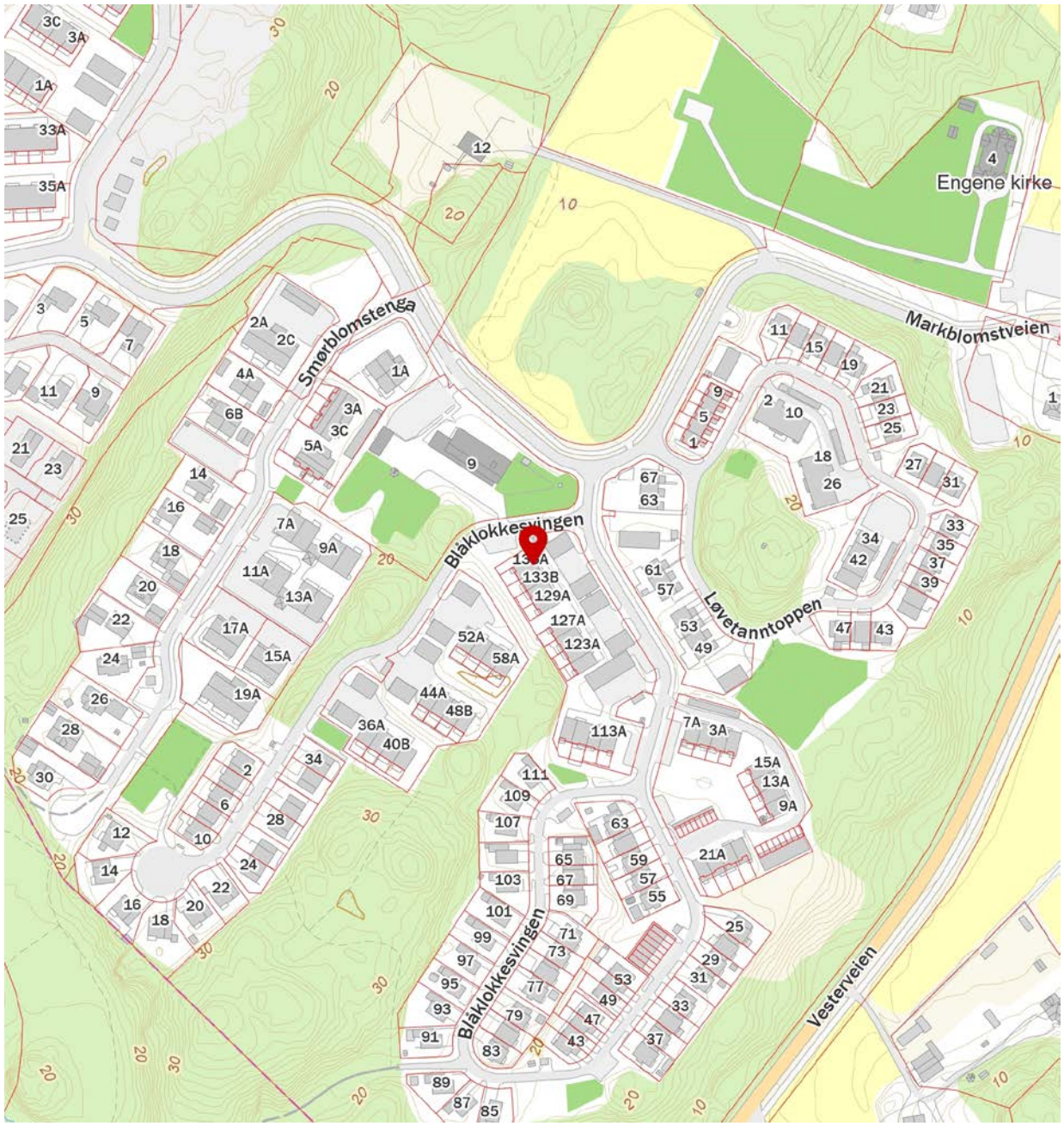



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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

ambita

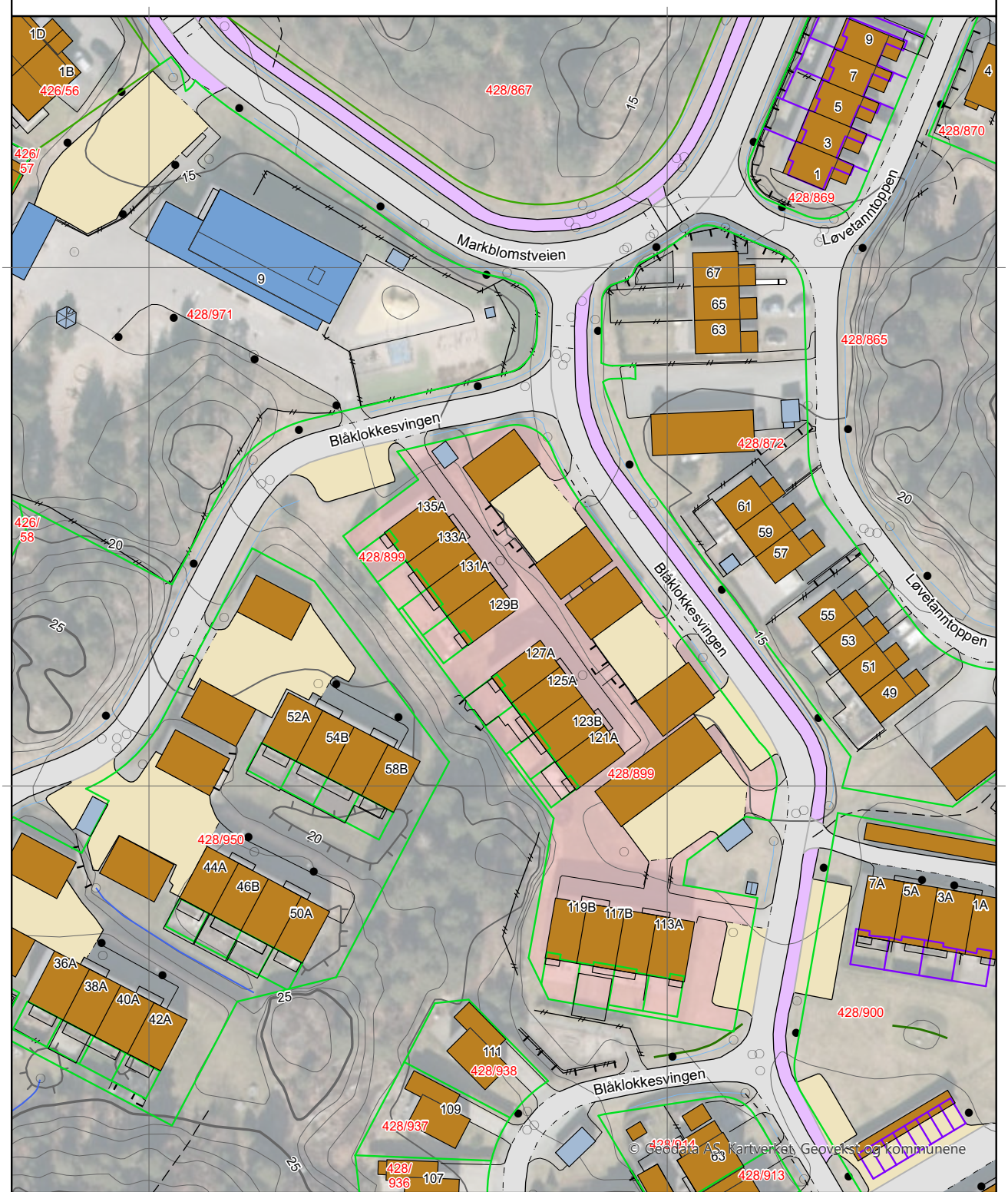
Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/428/899/0/8

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026




0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

Kommune: 4203 Arendal
Eiendom: 4203/428/899/0/8

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.9.2026




Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring


Adressepunkt


Kulturminne - punkt


Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate


Bygningslinjer


Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**


Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm


Mindre nøyaktig, 31-199 cm


Lite nøyaktig, 200-499 cm


Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm


Stolpe


Anlegg


Veglinje


Sti


Traktorveg


Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**


Metersnivå


5-metersnivå


25-metersnivå


Forsenkning terreng


Hjelpekurve


Dybdekurve


Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon


Parkeringsområde


VegGåendeOgSyklende


Trafikkøy


VegKjørende


Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

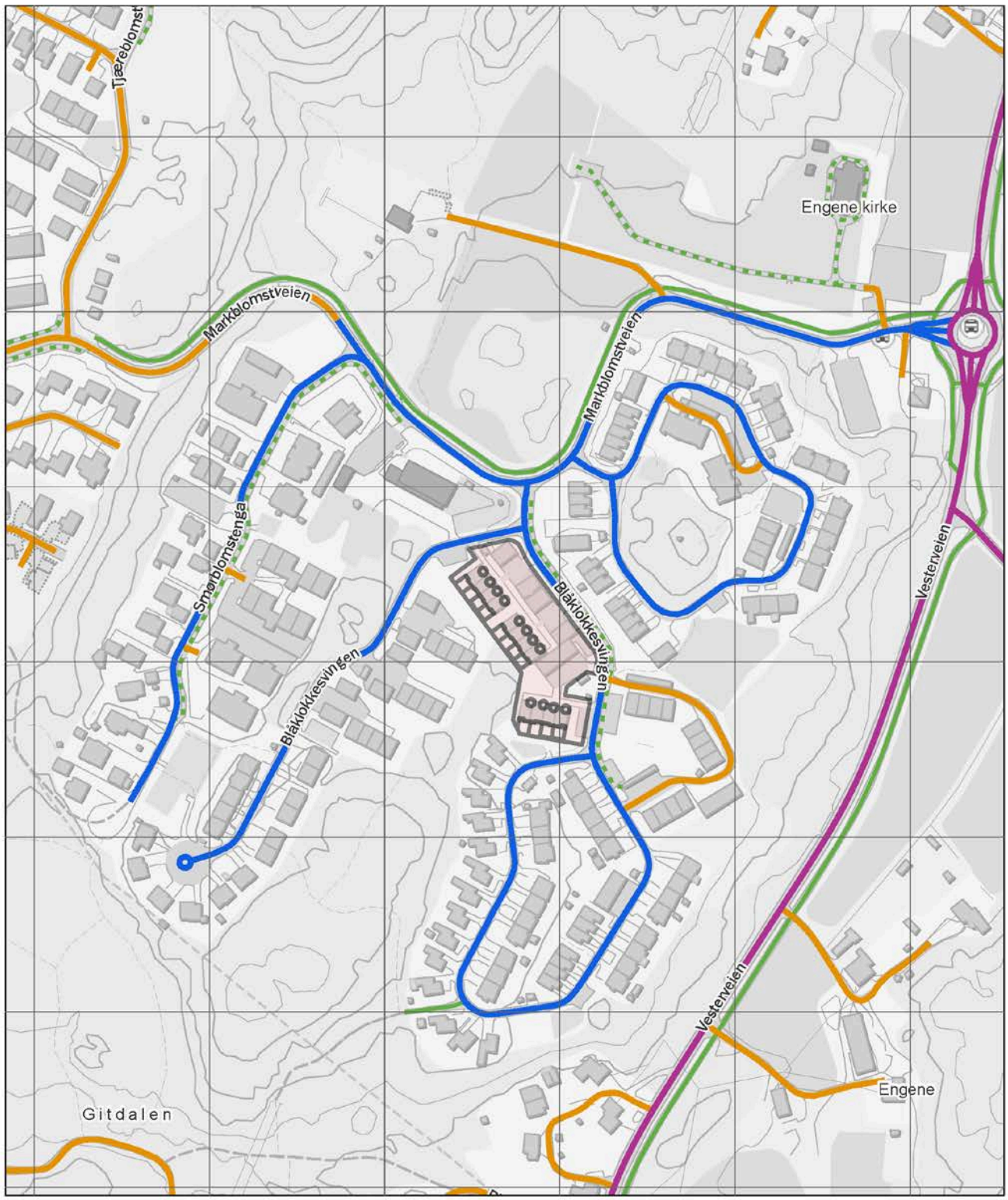

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

# Vegstatuskart

**Kommune:** Arendal
**Gnr/Bnr/Fnr/Snr:** 428/899/0/8
**Adresse:** Blåklokkesvingen 129B, 4823 NEDENES

**Målestokk v/A4:** 1:3000
**Dato:** 28/09/2026




Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

# Reguleringsplan

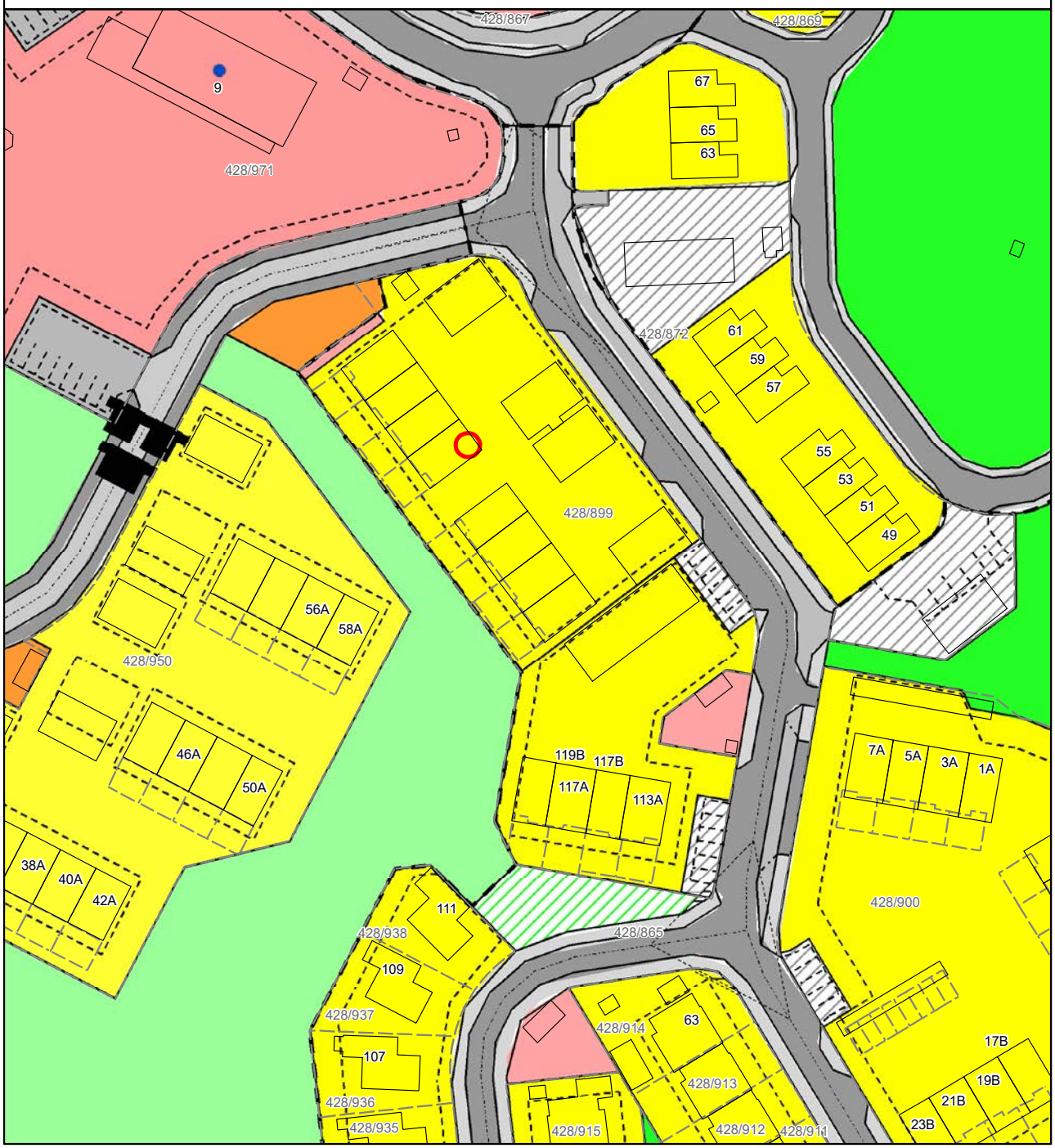
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Blåklokkesvingen 129B, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/899/0/8

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planident: | 1502r3e1,1502r3 | Målestokk: | 1:1,000 |
| Ikrafttredelsesdato: | 21.12.2010,24.4.2008 | Dato: | 2026-09-28 |
| Plannavn: | Engene boligområde del 1 - byggetrinn 2, Engene del 1, byggetrinn 2 | | |

Formål: 1550 - Renovasjonsanlegg, Felles parkeringsplass,
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Grav- og urnelund
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Offentlig / Allmennyttig
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

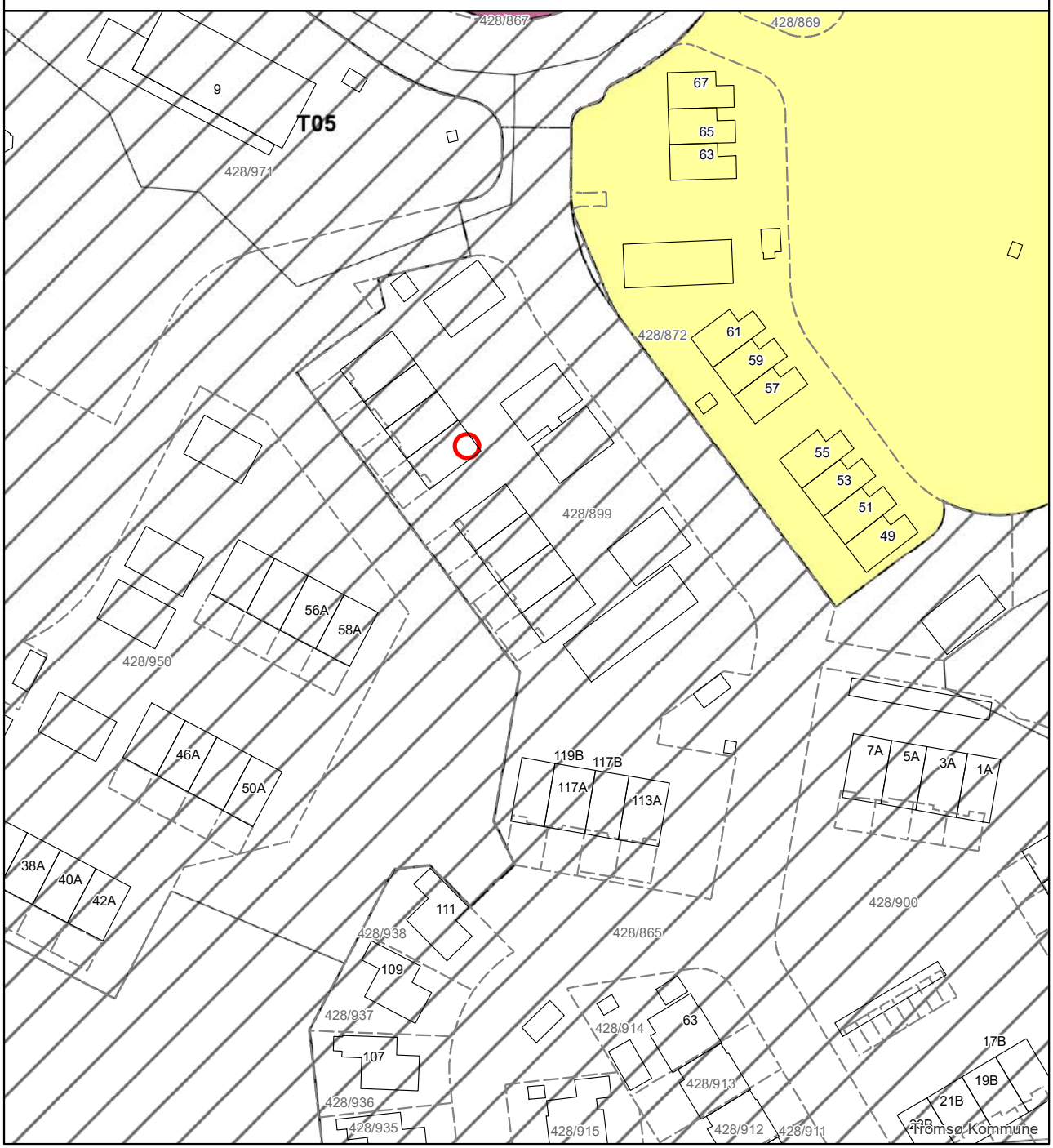
# Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Blåklokkesvingen 129B, 4823 NEDENES
Gnr/Bnr: 428/899/0/8

| | | | |
|---|---|---|---|
| Planident: | 42032022-8 | Målestokk: | 1:1,000 |
| Ikrafttredelsesdato: | 27.4.2023 | Dato: | 2026-09-28 |
| Plannavn: | Kommuneplan Arendal (2023 - 2033) | | |
| Bestemmelser: | https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0 | | |
| Formål: | | | |

Hensynssone: Kp Detaljeringssone



# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

# V E D T E K T E R

**For**

**Sameiet SAMEIE BLÅKLOKKESVINGEN 113A-135B**

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, med mindre korrigeringer på sameiemøte den 6. september 2012, og endringer fra Sameiemøte 19. mars 2014

## 1 Navn

Sameiets navn er **SAMEIE BLÅKLOKKESVINGEN 113A-135B**

## 2 Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen, bebyggelsen og tomten, med gnr 428 bnr 899 i Arendal kommune ligger i sameie mellom de 24 eierseksjonene som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ingen kan erverve mer enn to boligsseksjoner i sameiet med mindre det er tillatt i ht. eierseksjonsloven (esl.) § 22.

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære òg ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Støyende bruk av trampoline og musikkanlegg begrenses etter klokken 19.00 og det skal være helt stille etter klokken 22.00.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## 5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

## 6 Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forplikter. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7 Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. esl. § 25.

## 8 Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### *8.1 Berammelse og innkalling*

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes

vedtak i noe anleggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 *Deltakere*
Styremedlemmer, forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen, og forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11, har plikt til å være til stede.

Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

*8.3 Ledelse og protokoll*
Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere.

*8.4 Stemmeberegning og flertallskrav*
I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har èn stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karaktèr, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

*8.5 Ugildhet i sameiermøter*
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

*8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet*
Det ordinære sameiermøtet skal
1) behandle styrets årsberetning
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## *9* Styret

*9.1 Styrets oppgaver og myndighet*
Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

*9.2 Valg av styre*
Styret skal bestå av 6 medlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om de ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem valgt for to år.

Styremedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

*9.3. Styremøter*
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

*9.4 Ugildhet ved vedtak i styre*
Et styremedlem (eventuelt varamedlem) må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11.

*9.5 Representasjon*
Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av to styremedlemmer i felleskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren hvor slik er vedtatt jf. punkt 11 representere sameierne på samme måte som styret.

## *10* Mindretallsvern
Sameiemøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andres bekostning.

## *11* Forretningsfører og funksjonærer
Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

## *12* Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. esl. § 44. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

Sameiet skal ha revisor, jf. esl. § 45. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## *13* Mislighold
*13.1 Pålegg om salg*
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

*13.2 Krav om fravikelse (utkastelse)*
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

-o0o-

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

**Referat Årsmøtet i Sameie Blåklokkesvingen 113a-135b 05.05.2026**

Sak1: 8 fremmøtte eiere: 127b,135b,125b,125a, 131a, 121a, 123b, 115a. Innkalling godkjent

Bjørn Øyvind valgt til Referent og Elly Cathrine Andersen signerer sammen med Bjørn Øyvind.

Sak 2: Gikk gjennom regnskap, alle fornøyd med godt overskudd. Regnskap godkjent.

Sak 3 Valg:

Robert Nesse valgt til ny leder, Bjørn Øyvind går ut da han har solgt leilighet. Resten tar gjenvalg.

Nytt styre er da:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Leder: Robert Nesse | | 125B | |
| | Styremedlemmer: | Jon Skrove | 127A |
| | | Gro Jessen | 121B |
| | | Nils Erling Terjesen | 127B |
| | | Sandra Jacobs | 121A |
| | | Roger Valborgland | 135B |

Sak 4 eventuelt:

-Enighet om å øke Jon sitt honorar til 12000,- + mva

-Enighet om å kjøpe feiemaskin inntil kr 5000,-

-Styret undersøker om leie av mingraver for å fjerne buskas ved trappene, eventuelt sjekke pris fra firma på jobben.

-Sjekke muligheter for å fjerne litt trær ved blokk 2 og rydde skråning ved blokk3. Gro sjekker med kommunen.

-Finne dato til dugnad

-Snakket om å øke felleskostnader, da økonomien er sunn nå, så ble ikke det funnet nødvendig.

Snakk om innføre «konsekvenser» for de som ikke deltar på dugnad. Dette ble lagt på is da lovlighet om dette er litt uvisst.

# RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

## SAMEIE BLÅKLOKKESVINGEN 113A-135B

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Inntekter fellesutgifter** | | | |
| **3100** | Salg fritt | -345 600,00 | -316 800,00 |
| **3101** | Salgsinntekter ladestrøm | -30 407,56 | -21 197,60 |
| | | **-376 007,56** | **-337 997,60** |
| **Avskrivninger** | | | |
| **6000** | Avskrivning | 10 500,00 | 21 000,00 |
| | | **10 500,00** | **21 000,00** |
| **Andre driftskostnader** | | | |
| **6200** | Elektrisitet | 32 477,32 | 22 856,85 |
| **6320** | Renovasjon | 99 732,00 | 99 732,00 |
| **6330** | Brøyting | 29 088,00 | 31 225,00 |
| **6550** | Driftsmaterialer | 4 195,40 | 0,00 |
| **6600** | Reparasjon og vedlikehold bygninger | 9 424,00 | 1 618,90 |
| **6700** | Revisjonshonorar | 11 000,00 | 8 125,00 |
| **6705** | Regnskapshonorarer | 12 500,00 | 12 500,00 |
| **6710** | Regnskapsprogram | 4 130,00 | 3 886,25 |
| **7395** | Øreavrunding | -2,44 | -3,20 |
| **7500** | Forsikringspremier | 68 542,00 | 59 597,00 |
| **7770** | Bankomkostninger | 1 776,00 | 1 100,00 |
| **7830** | Tap på fordringer | 0,45 | 0,00 |
| | | **272 862,73** | **240 637,80** |
| **Rentekostnader** | | | |
| **8150** | Rentekostnader | 0,00 | 100,00 |
| | | **0,00** | **100,00** |
| **Avsatt til annen egenkapital** | | | |
| **8960** | Avsatt til annen egenkapital | 92 644,83 | 76 259,80 |
| | | **92 644,83** | **76 259,80** |

# BALANSE - SPESIFIKASJON

## SAMEIE BLÅKLOKKESVINGEN 113A-135B

| | | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Installasjon for ladere** | | | |
| **1292** | Ladeinstallasjon | 0,00 | 10 500,00 |
| | | **0,00** | **10 500,00** |
| **Restanser felleskostnader** | | | |
| **1500** | Kundefordringer | 4 067,00 | 6 647,00 |
| | | **4 067,00** | **6 647,00** |
| **Forskuddsbetalte kostnader** | | | |
| **1749** | Andre forskuddsbetalte kostnader | 40 911,00 | 35 691,00 |
| | | **40 911,00** | **35 691,00** |
| **Bankinnskudd** | | | |
| **1920** | Bankinnskudd | 345 797,84 | 244 214,06 |
| | | **345 797,84** | **244 214,06** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| **2050** | Annen egenkapital | -383 881,92 | -291 237,09 |
| | | **-383 881,92** | **-291 237,09** |
| **Leverandørgjeld** | | | |
| **2400** | Leverandørgjeld | -4 430,00 | -4 036,25 |
| | | **-4 430,00** | **-4 036,25** |
| **Annen kortsiktig gjeld** | | | |
| **2960** | Annen påløpt kostnad | -2 463,92 | -1 778,72 |
| | | **-2 463,92** | **-1 778,72** |

# 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

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 5 700 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 10 200 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 14 700 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 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.

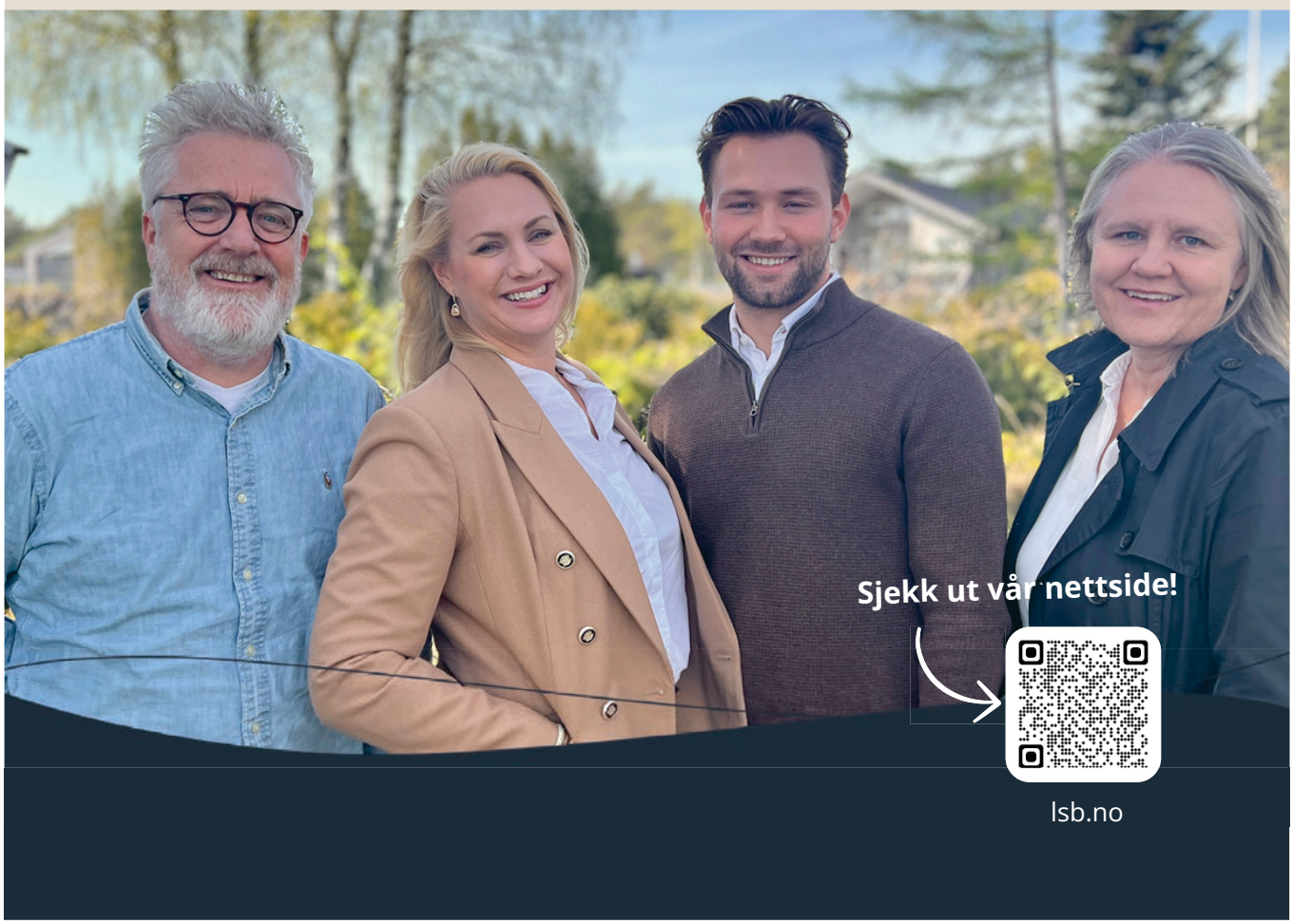
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.**

# SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN

LILLESANDS SPAREBANK

**Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.**

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.






| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning. | Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil. | Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen. | BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren. | Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen. |

# NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

# BUDSKJEMA

**Eiendom:**

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

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

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

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

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

**Finansiering av kjøpet:**

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

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

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

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

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

# Forbrukerinformasjon
# OM BUDGIVNING

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

exbo

HELE LIVET

# Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

**Benjamin Wold Stiansen**
T: 954 26 574
bs@exbo.no

Følg oss på

LILLESANDS SPAREBANK