

Lillebakken 6



Velkommen til

Lillebakken 6



Salgsoppgaven produsert 19. august 2025

Arendal sentrum

Stor og innholdsrik selveier med balkong på 12m² - Stor garasje - 4 soverom - Nærhet til sentrum - Lave felleskostnader

Prisantydning	2 950 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 951 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 200,-
BRA-i	114 kvm
Totalt BRA	162 kvm
Soverom	4
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1971

Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no
Megler	Stian Todd
Telefon	974 89 601
E-post	s.todd@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stian Todd i Nordvik i Nordvik presenterer Lillebakken 6!

- En stor og innholdsrik leilighet i 1.etasje med fire soverom. Her får man lyse, romslige oppholdsrom med pene, nøytrale overflater og god mulighet for møblement. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 12 kvm hvor man kan nyte en fin sommerdag. Beliggenheten er sentral, kun en kort spasertur ned til Arendal sentrum hvor man får alt byen har å tilby.

- Leiligheten passer svært godt for barnefamilier og førstegangskjøpere, og byr i tillegg på garasje samtidig nærhet til dagligvare butikker, apotek, frisør, servering og gode kollektivtilbud.

- 4 soverom
- Nærhet til sentrum
- Bad fra 2018
- Stor garasje
- Lave felleskostnader
- Balkong på 12m^2
- God standard
- Varmepumpe

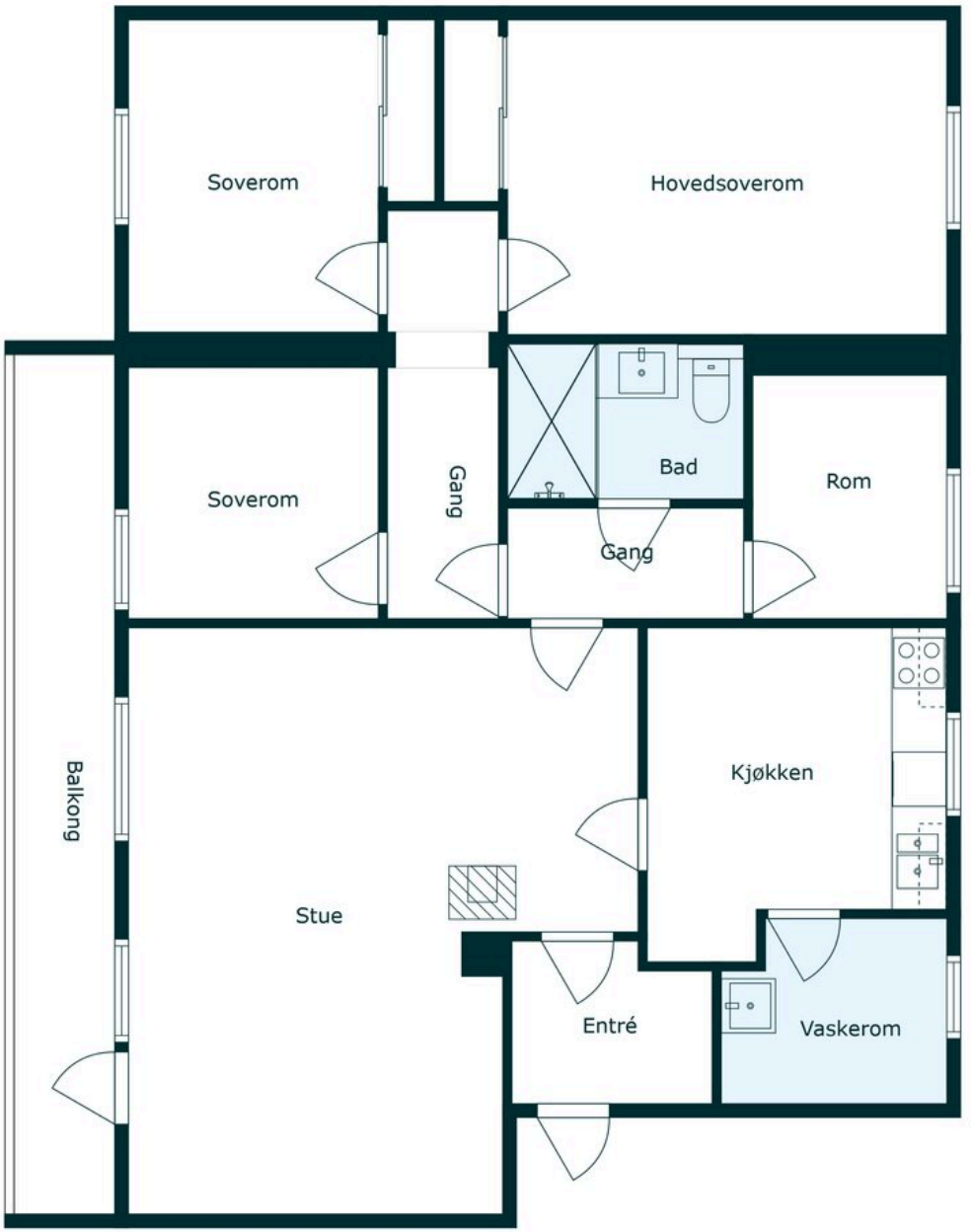
Arealer og innhold

BRA-i:	114 kvm
BRA-e:	48 kvm
Totalt BRA:	162 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Gang, stue, kjøkken, vaskerom, 4 soverom, bad
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 48 kvm. Bod, garasje
Total BRA: 48 kvm.



Forklaring av bilde/rommet








BLÅ ELEFANT










Brafab








meraki
















OSO
HOTWATER











Informasjon

Lillebakken 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0130/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501, bnr 417, snr 2 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Ena Cecilie Thorbjørnsen

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 951 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 960 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1971

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 162 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Gang, stue, kjøkken, vaskerom, 4 soverom, bad
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 48 kvm. Bod, garasje

Total BRA: 48 kvm.

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

Solforhold

Dagtid: sol på balkongsiden. Kveld: sol på baksiden ved garasjen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, Stue, Kjøkken, balkong, vaskerom, fire soverom og Bad. Det er også egen bod og garasje som følger med leiligheten.

Standard

Entré:
Enkel adkomst via trapp opp til leiligheten i 1. etasje. Når ankommet, møter man en hyggelig entre med lyse farger og praktisk laminat gulv hvor man får plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gjør at det slipper inn rikelig med lys. Stuen har en romslig planløsning med god plass til sofagruppe. Fra stuen er det utgang til en fin balkong hvor det er plass til en liten sittegruppe. Balkongen er på 12 kvm.

Kjøkken:
Lyst og åpent kjøkken med fine fronter. kjøkkenet har en praktisk løsning med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er velutstyrt med stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad:
Pent og moderne bad med lyse toner. Innredningen består av servant med underskap og speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Soverom:
Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Det er godt med skapplass i den store skyvedørsgarderoben som medfølger.

Soverom 2:
Flott soverom med god plass til dobbelseng og nattbord. Her er det også skyvedørsgarderobe som gir rikelig med skapplass.

Soverom 3 og 4:
God størrelse på soverommene hvor man kan få plass til en dobbelseng. Store vinduer som gir rikelig med dagslys.

Parkering

Det er egen garasje tilhørende leiligheten.

Modernisering og påkostninger

Bad fra 2018: Nytt gulv, nye fliser på vegger, nytt servant skap, nytt vegghengt toalett og dusj hjørne.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. juli 2002
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp 0002201086
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skilsø Bygg.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skilsø Bygg AS. Alt nytt ,flisebelagt, ca. 2018.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal tak.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Lindstøl AS.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? Ca.6 år siden.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Lindstøl as
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma avviklet.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja, Kommunalt vann og avløp.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja, Tank gravd opp og destruert.

Feil og mangler
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja, Sprekk i gulv trappinngang, samt sprekk i gulv i bod.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja, alt avløp og vann er lagt nytt i fjor. Olav Lindstøl as
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, Varmepumpe, balansert ventilasjon i mellomgang og to soverom.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja, His Bygg 31/7. 2025

Bygningssakkyndig
His Bygg AS

Byggemåte
Leilighet

Utvendig
Dører,TG2
Enkel funksjonstest av dører, det er ikke utført vurderinger av vindtetting/tetthet da dette innebærer inngrep i konstruksjoner.
Vurdering av avvik:
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Eldre balkongdør.

Tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Betong balkong med treheller.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilbyggsdel med 2 soverom med terrasse over (leilighet over), konstruksjonen er ikke inspisert eller inspiserbar pga. lukket konstruksjon.

Tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Utbytting av tre heller må vurderes individuelt.

Andre utvendige forhold,TG2
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport, vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter, vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

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

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

Garasje,TG2
Garasje Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Betongblokker grunnmur, betongsåle. Synlig fuktproblematikk med kapillært oppsug fra grunn. Mangler på fuktsikring/drenering vurderes årsaksammenheng. Murpusset fasade Leddet garasjeport fungerende normalt på befaringsdagen.

Tiltak:
Helhetsvurdering av garasje som vurderes fungerende med helhetsvurdering tilstandsgrad 2
Innvendig

Overflater,TG2
Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Varierende grad av alder på overflater der grad av oppgraderinger må vurdere individuelt. Murpusset blokker med utforet vegger innvendig vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk.

Tiltak:
Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov. Videre undersøkelser av utforet vegger på murpussede overflater anbefales vurdert men ikke en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Det er utført visuell undersøkelse og enkel nivellering på tilfeldig valgte plasser.

Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon,TG2
Bygget er ikke oppført med radon duker utfra byggeår og normal utførelse. Det er ikke utført radonmålinger som er fremvist.

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

Tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

Innvendige dører,TG2
Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak:
Enkelte dører må justeres.

Våtrom
1. etasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2
Plater med tapet på vegger.

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

Tiltak
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG3
Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

1. etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Plastsluk med synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. etasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2
Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak:
Mekanisk avtrekk bør etableres.

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2
Fliser på vegger.

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

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Flislagt gulv. Visuell befaring med enkle undersøkelser som nivellering og undersøkelse av bom under fliser på tilfeldige plasser.

Vurdering av avvik:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Svertesopp er registrert
Dusjnisje med oppkant og manglende hjelpesluk

Tiltak:
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
Overflater må rengjøres.
Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring. Eier opplyser om eldre belegg der fliser er lagt oppå. Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak:
Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
rørgjennomføringer til vask er ikke av tett utførelse.

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate. Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Småskader på innredning der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt

Tiltak:
Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2
Røranlegg til vann av kobber Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:
Stoppekran i kjeller er for 2 leiligheter ifølge eier. Det er ikke montert egen stoppekran som anbefales. Vannmåler er ikke riktig plassert og måler ikke riktig.
Vannrør som er bendt opp i avløp til vaskemaskin må utbedres

Tiltak:
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det må anlegges egen stoppekran i leiligheten og vannmåler som er riktig plassert.

Avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast som er synlig. Det er ikke synlig stakeluke innvendig men sluk/avløp til toalett vil normalt kunne brukes til formålet. Det fremkommer ikke opplysninger om problematikk med avløpsanlegget på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank,TG2
Ca. 150 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg,TG2
Sikringskap med sikringer. Det skal overleveres tilstrekkelig dokumentasjon. For boliginstallasjoner vil normalt følgende dokumentasjon anbefales være tilgjengelig – Rapport fra risikovurdering – Rapport fra sluttkontroll – Utstyrsdokumentasjon for installert utstyr – Kursfortegnelse – Erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i FEL – FDV dokumentasjon (brukerveiledning av installasjonen) Utstyrsdokumentasjon kan bl.a. være: – Golv og takvarmedokumentasjon med bilde/tegning av systemet – Plassering av SELV strømkilder – Bruksanvisning for elektrisk utstyr som er montert inn i den elektriske installasjonen. For større boliger bør det også være tegninger med plassering av punkter, føringsveier og plassering av eventuelle overspenningsvern ute i installasjonen

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

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

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

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
Kommentar:

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

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
Kommentar:

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

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

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

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

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

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja
Kommentar: Boligens elektriske anlegg er oppgradert på forskjellige årstall. Eldre anlegg har ingen dokmentasjon utfra alder.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Opprinnelig bygningstegninger datert 1971 fremlagt Videre bygningstegninger i forbindelse med tilbygg datert 2005 Kjøkken rom som er oppdelt med rom til vaskerom. Vegg til det ene soverommet er ikke fjernet ifølge kommentar på tegninger datert 01.07. 2005 Det er ikke fremlagt ferdigattest på tiltaket med tilbyggsdel.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Leilighet
Standard :
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold :
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

Innbo og løsøre

Ny komfyr fra 2024 og oppvaskmaskin medfølger leiligheten.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisk varmepumpe
Vedovn
Naturlig ventilasjon

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker bygg forsikring, strøm felles områder, vask av fellesområde, forretningsfører

Kommunale avgifter
Kr 8 766,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og renovasjon

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 5 625,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 745 832,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 983 328,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er mulighet for bredbånd, men ingen abonnement per dags dato.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Lillebakken 6, orgnr. 994825976

Om sameiet
Sameiet Lillebakken 6, i Arendal, består av 4 - fire - boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon, av eiendommen gnr. 501, bnr. 417 i kommune 0906, med fellesanlegg av enhver art.

Det må ikke gjøres noen fasademessige endringer på seksjonene, herunder innebefattet utvendig farge, uten samtykke fra Styret.

De delene av tomta, som ikke er bebygd, er fellesareal. En del av tomtearealet inngår i vei over eiendommen. Tomtearealet forvaltes ellers av styret.

Hver enkelt sameier er forpliktet til å rette seg etter de ordensregler sameiermøte fastsetter.

Forretningsfører
Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
1. Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i huset, også i korridorer og inngangsparti.
Bruk av radio, tv etc. skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert.
Det må vises spesielt hensyn når terrassedører er åpne. Hvis mann på grunn av selskapligheter må regne med at det blir mer støy en vanlig, bør naboene varsles om dette.

2. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl 21:00.

4. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.

5. Trappevask er hver seksjons ansvar, turnus hver fjerde uke.

6. Fellesarealer skal ikke benyttes som oppbevaringsplass av gjenstander som tilhører beboere.

7. Utvendig fellesarealer vedlikeholdes ved dugnad.

8. Søppel skal sorteres, og legges i de dunker som er satt opp til dette formål.

9. Det pålegges beboerne å vise hensyn ved kjøring på fellesområde, unngå unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotor etc.

10. Parkering må skje uten ulempe for de andre seksjonseierne. Bilvrak, uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy uten gyldig kjennemerke skal ikke stå på parkeringsplass eller
gjesteparkeringsplass. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra Styret. Ved feilparkering vil styret varsle eier
skriftlig, det vil bli gitt en frist på maks 14 dager for fjerning av kjøretøy. Det er totalt 4 parkeringsplasser til disposisjon for gjester tilknyttet beboere i Sameiet Lillebakken 6. Disse plassene er merket. Gjesteparkeringen skal ikke brukes av beboere til parkering. Den enkelte sameier har opplysningsplikt overfor gjestene

om parkeringsreglene.

Dyrehold

Dyrehold tillates, men må ikke være til sjenanse for Sameiets øvrige beboere. Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når reglene ikke blir fulgt

Sameiets forsikring

If

Polisenr. Sp 0002201086

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 877 kvm (Eiertomt)

De delene av tomta, som ikke er bebygd, er fellesareal. En del av tomtearealet inngår i vei over eiendommen. Tomtearealet forvaltes ellers av styret

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Åpner du annonsen på hjem.no eller nordvikbolig.no, finnes kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til reiserute fra din starts destinasjon til boligen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet på Blødekjær med kort gangavstand til Arendal sentrum. Her får man alt hva Arendal har å tilby både butikker , servering og kultur. Beliggenheten gir en praktisk hverdag og et stille, tilbaketrukket bomiljø.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass Tinghuset, ca. 2 minutter i gåavstand fra boligen. Totalt 17 ulike linjer.

Arendal stasjon, ca. 12 minutter i gåavstand fra boligen

Kristiansand Kjevik, ca. 51 minutter med biltransport

Skoler og barnehager

Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år) ca. 8 minutter i gåavstand

Villa Matilda Strømsbu (1-5 år) ca. 10 minutter i gåavstand

St Franciskus barnehage (0-5 år) ca. 10 minutter i gåavstand

Barne- og ungdomsskole

Stinta skole (1-10 kl.) ca. 5 minutter i gåavstand

St. Franciskus skole (1-10 kl.) ca. 10 minutter i gåavstand

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) ca. 19 minutter i gåavstand

Moltemyr skole (1-10 kl.) ca. 24 minutter i gåavstand

Videregående skole

Arendal vgs - Mølleheia ca. 10 minutter i gåavstand

Arendal videregående skole ca. 10 minutter i gåavstand

Sam Eyde videregåendeskole ca. 8 minutter med biltransport

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.05.1972

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i

samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.
Tidligere åpen stue med kjøkken/vask er nå endret til separat stue, kjøkken og eget vaskerom. Dør fra opprinnelig soverom ved balkong er fjernet.

Opprinnelig bygningstegninger datert 1971 fremlagt
Videre bygningstegninger i forbindelse med tilbygg datert 2005
Kjøkken rom som er oppdelt med rom til vaskerom.
Vegg til det ene soverommet er ikke fjernet ifølge kommentar på tegninger datert 01.07. 2005
Det er ikke fremlagt ferdigattest på tiltaket med tilbyggsdel.

Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.
Endringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan: Gnr/Bnr: 501/417/0/2 , Planident: 42032022-8 , Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4203/501/417/2:
26.05.1972 - Dokumentnr: 3206 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:417
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte om felles bestemmelser. Se servitutt for utfyllende informasjon.

31.05.1972 - Dokumentnr: 3308 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:417
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte om felles bestemmelser. Se servitutt for utfyllende informasjon.

22.06.1972 - Dokumentnr: 3853 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:417
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte om felles bestemmelser. Se servitutt for utfyllende informasjon.

10.10.1972 - Dokumentnr: 6389 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelser om overdragelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:417
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Skjøte om felles bestemmelser. Se servitutt for utfyllende informasjon.

14.11.2003 - Dokumentnr: 9407 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/33
Betyr: Seksjonering med bestemmelser. se servitutt for utfyllende informasjon.

07.07.2011 - Dokumentnr: 534660 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 6/20
Betyr: En begjæring om reseksjonering av fellesbrøk i forbindelse med tilbygg og endring av boder/garasjer ifr. tegninger. Se servitutt for utfyllende informasjon.

01.08.2025 - Dokumentnr: 887513 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 29 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 570,-
Utlegg foto - boligfilm kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 110 330,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. august 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Eastwood, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 48502050

Ansvarlig megler

Stian Todd, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97489601

Meglerforetaket

Nordvik Arendal
Kirkegaten 5
4836 ARENDAL
Juridisk navn: Arendal Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932433192

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lillebakken 6

Lillebakken 6

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 185 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	24 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	10 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km

Offentlig transport

Tinghuset Totalt 17 ulike linjer	2 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	12 min 1 km
Kristiansand Kjevik	51 min

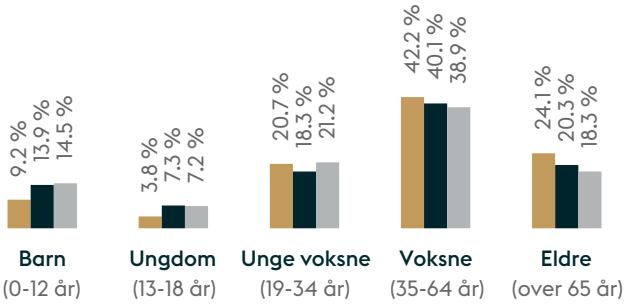
Barnehager

Springkleiv barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km
Villa Matilda Strømsbu (1-5 år... 50 barn	10 min 0.8 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 27 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Spar Arendal Sentrum	8 min
Kiwi Arendal Sentrum	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Tilstandsrapport

Leilighet
Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
ARENDAL kommune
gnr. 501, bnr. 417, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 20249-1893 **Referansenummer:** FQ1624

Autorisert foretak: His Bygg AS **Vår ref:** Jens Christian Edvardsen/His bygg AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

His Bygg AS

Org.nr 991059059

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1972 ifølge ferdigattes ombygd med tilbyggsdel 2 soverom og garasje i underetasje 2006 men foreligger ikke ferdig attest for tiltaket.
Det er selve leiligheten som er undersøkt, utvendig arealer er ikke undersøkt for feil eller mangler og er derfor ikke omtalt i denne rapporten
Gjøres oppmerksom på risikokonstruksjoner med utforet murkonstruksjon på vegger, terrasse over oppvarmet rom (soverooms tilbygg)
Varierende grad av utførelser og alder på innvendig overflater der grad av eventuelle oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.
Skjevheter i etasjeskille utover standardens krav til godkjente måleavvik registrert.
Våtrom med mangler på fallforhold, hjelpesluk på bad.
Eldre teknisk anlegg der oppgraderinger ved renovering av våtrom er påregnelig.

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

Se forøvrig punkter nedenfor og videre salgsoppgave med egenerklæring

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

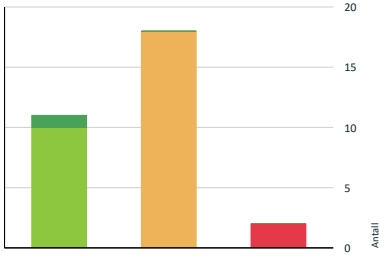
Opprinnelig bygningstegninger datert 1971 fremlagt
Videre bygningstegninger i forbindelse med tilbygg datert 2005
Kjøkken rom som er oppdelt med rom til vaskerom.
Vegg til det ene soverommet er ikke fjernet ifølge kommentar på tegninger datert 01.07. 2005
Det er ikke fremlagt ferdigattest på tiltaket med tilbyggsdel.

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Sammendrag av boligens tilstand

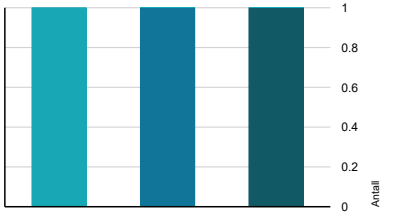
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Takstmann har ingen bindinger til rekvirent og er uavhengig.

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

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

Enkelte bilder er tatt med inn i rapporten som er eksempelbilder.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Utvendig > Garasje** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Videre vedlikehold og oppgraderinger utfra bygningsmessig beskrivelse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

Eldre vinduer med fastkarm men ikke synlig større skader på befaringsdagen.



TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong balkong med treheller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilbyggsdel med 2 soverom med terrasse over (leilighet over), konstruksjonen er ikke inspisert eller inspiserbar pga. lukket konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utbytting av tre heller må vurderes individuelt.

Tilstandsrapport







TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

TG 2 Garasje

Garasje
Tilleggs bygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstands grader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner men en helhetlig tilstandsgrad. Tilleggs bygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skade symptomer, bygningsmessige avvik og det visuelle inntrykket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongblokker grunnmur, betongsåle.
Synlig fuktproblematikk med kapillært oppsug fra grunn. Mangler på fuktsikring/drenering vurderes årsaksammenheng.
Murpusset fasade
Leddet garasjeport fungerende normalt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Helhetsvurdering av garasje som vurderes fungerende med helhetsvurdering tilstandsgrad 2



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er utført visuell befaring av innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varierende grad av alder på overflater der grad av oppgraderinger må vurdere individuelt.

Murpusset blokker med utforet vegger innvendig vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til kondensproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Grad av oppgraderinger må vurderes individuelt og etter den enkeltes behov.
Videre undersøkelser av utforet vegger på murpussede overflater anbefales vurdert men ikke en del av mandatet i en undersøkelse nivå 1 rapport.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

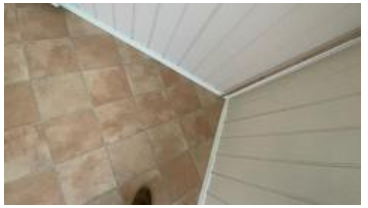
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Tilstandsrapport



TG 2 **Radon**

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved eventuelle forhøyede verdier må det eventuelt utføres sikring mot radon.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Mursteinspipe med Ildsted
Ved videre undersøkelser ang. pipeløp/ovn trengs det spesialkompetanse og dette er ikke vurdert i denne rapporten, videre undersøkelser kan gjøres av branntilsyn o.l.



TG 2 **Innvendige dører**

Fyllingsdører, ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte dører ble det ikke registrert skader utover påregnelig bruksslitasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom, ingen dokumentasjon fremlagt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Plater med tapet på vegger.

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

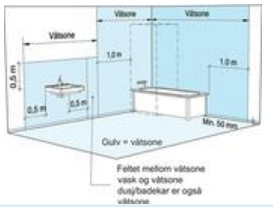
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Overflater Gulv**

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med synlig belegg klemt til klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold. Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelser eller hvilken type produkter som er brukt. Det gjøres oppmerksom ved manglende dokumentasjon vil det være vanskelig/umulig å si noe om det fagmessige som er utført i underliggende konstruksjoner da inspeksjonen er visuell og begrenset av overflate søk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Dusjnisje med oppkant og manglende hjelpesluk

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Overflater må rengjøres.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk, synlig slukmembran klemt til klemring.
Eier opplyser om eldre belegg der fliser er lagt oppå.
Ukjent videre underliggende konstruksjoner da dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

rørgjennomføringer til vask er ikke av tett utførelse.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnisje, toalett, vask med innredning.
Visuell undersøkelse viser ikke større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk, fungerende på befaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er foretatt i tilstøtende rom uten å påvise unormale forhold. Hullborring på en plass innebærer ikke garanti for at det ikke kan være fuktskader andre plasser på bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkplate.
Utstyr: kjøleskap, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin.
Ved visuell undersøkelse ble det ikke registrert større avvik utover påregnelig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Småskader på innredning der grad av oppgraderinger må vurderes individuelt

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, fungerende på befaringsdagen ved enkel funksjonstest.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg til vann av kobber
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi og må eventuelt rekvireres spesielt. Tilstandsgraden er derfor ikke vurdert på det skjulte anlegget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Stoppekran i kjeller er for 2 leiligheter ifølge eier. Det er ikke montert egen stoppekran som anbefales. Vannmåler er ikke riktig plassert og måler ikke riktig.
Vannrør som er bendt opp i avløp til vaskemaskin må utbedres

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må anlegges egen stoppekran i leiligheten og vannmåler som er riktig plassert.



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluker.
Boliger fra det aktuelle byggeåret vurderes utfra dagens forskrifter å være under ventilerte.
Aktiv bruk av mekanisk ventilasjon på våtrom og kjøkken ved bruk anbefales slik at varm fuktig luft transporteres ut av bygningen.

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport









TG 1 Varmesentral

Varmepumpe er ifølge eier nylig installert, manglende stikk til elektrisk men skal ifølge eier anlegges av autorisert elektro installatør.
Undertegnede har ikke inngående kunnskap om anlegget og baserer besiktelsen på fremlagt dokumentasjon og spørsmål til eier på befaringen.
Generelt så anbefales service på anlegget hvert 2-3 år. Normal levetid på varmepumpe er 10-15 år men vil være varierende utfra service og bruk.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 150 liters varmtvannstank

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringskap med sikringer.

Det skal overleveres tilstrekkelig dokumentasjon. For boliginstallasjoner vil normalt følgende dokumentasjon anbefales være tilgjengelig

– Rapport fra risikovurdering

– Rapport fra sluttkontroll

– Utstyrsdokumentasjon for installert utstyr

– Kursfortegnelse

– Erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i FEL

– FDV dokumentasjon (brukerveiledning av installasjonen)

Utstyrsdokumentasjon kan bl.a. være:

– Golv og takvarmedokumentasjon med bilde/tegning av systemet

– Plassering av SELV strømkilder

– Bruksanvisning for elektrisk utstyr som er montert inn i den elektriske installasjonen.

For større boliger bør det også være tegninger med plassering av punkter, føringsveier og plassering av eventuelle overspenningsvern ute i installasjonen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Boligens elektriske anlegg er oppgradert på forskjellige årstall. Eldre anlegg har ingen dokmentasjon utfra alder.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hele anlegget. Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse og tilstandsvurdering beror på dokumentasjon og visuell undersøkelse av tilfeldig komponenter i boligen.
Anbefaler gjennomgang på det elektriske anlegget med en utvidet el-kontroll før bruk.



Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

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

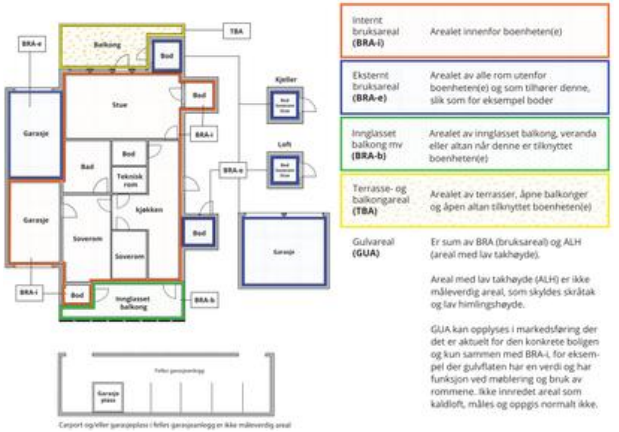
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	114			114	12
Kjeller		48		48	
SUM	**114**	**48**			**12**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, 4 soverom, Bad		
Kjeller		Bod, Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Opprinnelig bygningstegninger datert 1971 fremlagt
Videre bygningstegninger i forbindelse med tilbygg datert 2005
Kjøkken rom som er oppdelt med rom til vaskerom.
Vegg til det ene soverommet er ikke fjernet ifølge kommentar på tegninger datert 01.07. 2005
Det er ikke fremlagt ferdigattest på tiltaket med tilbyggsdel.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	114	0

Kommentar

Leilighet — Garasje og bod
BRA S-rom: 48 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Jens Christian Edvardsen	Takstingeniør
	Arnfinn Thorbjørnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	417		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lillebakken 6

Hjemmelshaver
Thorbjørnsen Ena Cecilie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr 501 - Bnr 417
4203 ARENDAL

His Bygg AS
Vikaveien 19
4817 HIS

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FQ1624

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorbjørnsen, Ena Cecilie	9578-5999-4-1197954	2025-07-30 13:07:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
39-0130/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lillebakken 6, 4838 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Ena Cecilie Thorbjørnsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2002

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp 0002201086
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skilsø Bygg.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skilsø Bygg AS. Alt nytt ,flisebelagt, ca. 2018.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal tak.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Lindstøl AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Richard Andersen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ca.6 år siden.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Lindstøl as

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma avviklet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløp.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Tank gravd opp og destruert.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Sprekk i gulv trappinngang, samt sprekk i gulv i bod.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Alt avløp og vann er lagt nytt i fjor. Olav Lindstøl as

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Varmepumpe, balansert ventilasjon i mellomgang og to soverom.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: His Bygg 31/7. 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 39-0130/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thorbjørnsen, Ena Cecilie	**2025-07-30**

Identifikasjon

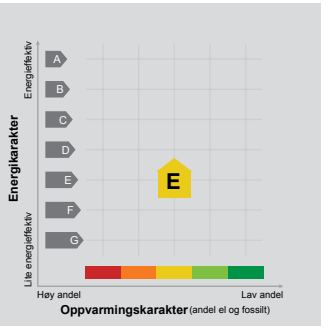
bankID Thorbjørnsen, Ena Cecilie

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lillebakken 6
Postnummer	4838
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	501
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	166989086
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-151944
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	114
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Sameiet Lillebakken 6

Husordensregler.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. Det påligger enhver seksjonseier å påse at den\de som er beboere overholder husreglene. ***Oppdatert 28.02.2023***

1. **Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro i huset, også i korridorer og inngangsparti. Bruk av radio, tv etc. skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det må vises spesielt hensyn når terrassedører er åpne. Hvis mann på grunn av selskapligheter må regne med at det blir mer støy en vanlig, bør naboene varsles om dette.**

2. **Banking eller hamring må ikke foregå etter kl 21:00.**

3. **Dyrehold tillates, men må ikke være til sjenanse for Sameiets øvrige beboere. Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når reglene ikke blir fulgt.**

4. **Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer.**

5. **Trappevask er hver seksjons ansvar, turnus hver fjerde uke.**

6. **Fellesarealer skal ikke benyttes som oppbevaringsplass av gjenstander som tilhører beboere.**

7. **Utvendig fellesarealer vedlikeholdes ved dugnad.**

8. **Søppel skal sorteres, og legges i de dunker som er satt opp til dette formål.**

9. **Det pålegges beboerne å vise hensyn ved kjøring på fellesområde, unngå unødvendig tomgangskjøring, rusing av bilmotor etc.**

10. **Parkering må skje uten ulempe for de andre seksjonseierne. Bilvrak, uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy uten gyldig kjennemerke skal ikke stå på parkeringsplass eller gjesteparkeringsplass. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene.**

    I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra Styret. Ved feilparkering vil styret varsle eier skriftlig, det vil bli gitt en frist på maks 14 dager for fjerning av kjøretøy.

    Det er totalt 4 parkeringsplasser til disposisjon for gjester tilknyttet beboere i Sameiet Lillebakken 6. Disse plassene er merket. Gjesteparkeringen skal ikke brukes av beboere til parkering.

    Den enkelte sameier har opplysningsplikt overfor gjestene om parkeringsreglene.

SAMEIET LILLEBAKKEN 6, ARENDAL

Vedtekter

§ 1 Sameiet Lillebakken 6, i Arendal, består av 4 – fire – boligseksjoner

§ 2 Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon, av eiendommen gnr. 501, bnr. 417 i kommune 0906, med fellesanlegg av enhver art.

§ 3 Styret skal, inklusive leder, telle 3 – tre – personer. Styreleder velges særskilt.

§ 4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift, av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret skal kreve inn forholdsmessige andeler av felleskostnader, herunder også offentlige avgifter, for hver seksjonseier. Det skal avsettes til et vedlikeholdsfond som hver seksjonseier plikter å betale inn til. Beløpets størrelse vedtas hvert år av et sameiermøte.

Sameiet har legalpant med beløp, inntil Folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon, for felleskostnader.

§ 5 Bebyggelsen på eiendommen skal ha brannforsikring. Forsikringspremien fordeles etter seksjonsbrøken, likevel slik at hver enkelt må belastes for høyere beløp ved spesiell bruk av sin seksjon.

§ 6 Det må ikke gjøres noen fasademessige endringer på seksjonene, herunder innebefattet utvendig farge, uten samtykke fra Styret.

§ 7 De delene av tomta, som ikke er bebygd, er fellesareal. En del av tomtearealet inngår i vei over eiendommen. Tomtearealet forvaltes ellers av styret.

§ 8 Hver seksjon har bod som tilleggsareal i underetasjen. Seksjon nr. 3 har også garasjeplass nr. 1 som tilleggsareal. Garasjeplass nr. 2 forvaltes av sameiet v/styret. Plassen disponeres f.t. av ekteparet Eklund, Lillebakken 4. Ved omdisponering skal seksjonseiere i Lillebakken 6 ha fortrinnsrett.

§ 9 Hver enkelt sameier er forpliktet til å rette seg etter de ordensregler sameiermøte fastsetter.

§ 10 Styret skal sørge for ordentlig, og tilstrekkelig, regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøte, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 11 Tvistigheter i sameiet, som ikke kan løses i minnelighet, skal løses av en voldgiftsnemnd bestående av tre personer. Vedkommende Sorenskriver er formann, og oppnevner de to andre.

§ 12 Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig med minst åtte, høyst tjue, dagers varsel. Om nødvendig kan ekstraordinært møte innkalles med kun tre dages varsel.

§ 13 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredeler av de avgitte stemmer.

Arendal 20. april 2004.04.

Ena C. Thorbjornsen Hans A. Iversen Sparebanken Sor Liv Stålesen Jan H. Gundersen

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	88 000	105 600	105 600	105 600
Andre driftsinntekter	262 980	0	0	0
Sum inntekter	**350 980**	**105 600**	**105 600**	**105 600**
Driftskostnader				
Årskontigent boligbyggelag	1 520	1 200	1 520	1 520
Forretningsførerhonorar bbl	21 755	24 174	26 108	27 150
Kommunale avgifter	0	600	0	0
Forsikring	17 136	18 695	20 565	23 504
Vedlikehold	277 815	21 674	16 000	16 000
Elektrisk energi	2 667	3 687	7 000	7 000
Andre driftskostnader	17 845	20 548	31 407	32 426
Sum driftskostnader	**338 737**	**90 579**	**102 600**	**107 600**
Driftsresultat	**12 243**	**15 022**	**3 000**	**-2 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	0	1 520	2 000	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**0**	**1 520**	**2 000**	**2 000**
Årsresultat	**12 243**	**16 542**	**5 000**	**0**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	16 542	0	0
Sum disponert	**0**	**16 542**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Arnfinn Thorbjørnsen	Hilde Malonæs	Liv Stålesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Til meglere / boligselgere

INFORMASJON FRA ARENDAL BOLIGBYGGELAG SOM FORRETNINGSFØRER

Dette informasjonsskrivet tar for seg prosedyrene ved salg av boliger forvaltet av Arendal Boligbyggelag, herunder avklaring av forkjøpsrett, meldinger til forretningsfører, sikringsordning og gebyrer i denne forbindelse.

Forretningsfører har ikke fullstendig arkiv over alle borettslag/sameiers styreprotokoller og det kan derfor være vedtak som ikke er kjent for oss.

Avklaring av forkjøpsrett i borettslag

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Dette gir andelseier borett til en bestemt bolig, borettslagsmodellen reguleres av borettslagslova.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysing der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan avklares på to måter:

Forhåndsavklaring: Boligen kunngjøres for medlemmene før den er solgt. Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen. Forhåndsavklaring kan være fordelaktig for å få kjøpere på banen i tidlig salgsfase eller ved salg av prisregulerte boliger.

Etterhåndsavklaring: Ved etterhåndsavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når bud er akseptert er melding om forkjøpsrett, levert innenfor fristen, bindende.

Bestilling av avklaring: Gjøres rett fra meglersystemet gjennom API, megler vil da få oppdateringer i sitt meglersystem om annonsering og frister for å benytte seg av forkjøpsretten. Når Boligbyggelaget har avklart forkjøpsretten, vil melding gå tilbake til meglersystemet.

Annonsefrister

Siste frist for bestilling av forkjøpsrettsutlysning er mandag klokken 12.00. Boligen blir annonsert påfølgende dag på hjemmesiden til Arendal Boligbyggelag. Frist for å hevde forkjøpsrett er tirsdager uken etter innen klokken 13.00. Vi gjør oppmerksom på at annonserings- og avklaringsfrister kan forskyves ved helligdager. Etter fristens utløp avklarer boligbyggelaget, og info om boligen er tatt på forkjøpsrett eller ikke legger seg på oppdraget.

Melding til forretningsfører

Når en andel har skiftet eier er Arendal Boligbyggelag avhengig av visse opplysninger for å kunne registrere eierskifte og avregne felleskostnadene korrekt.

Eierskiftet skal meldes digitalt fra meglersystemet gjennom API. Da får vi fullt fødsels- og personnummer, dato for overtagelse.

Målere: Er det manuelle målere uten automatisk avlesning (type strøm, tappevann, gass etc) som skal avregnes av Arendal Boligbyggelag må disse formidles på annet vis, eksempelvis e-post.

Godkjenning av andelseier

Når det sendes digital melding om eierskifte gjennom API, vil det også gå melding til styret og godkjenning av ny eier. Når styret har godkjent ny eier i portalen vil godkjenningen legge seg direkte inn i meglersystemet. Det vil også gå et e-postvarsel til megler.

Medlemskap

Medlemskap må tegnes i Arendal Boligbyggelag innen forkjøpsrettens frist utgår. Medlemskapet er først gyldig når innmeldingsavgiften på kr. 500,- er betalt. Eventuelt overføring av medlemskap med dokumentasjon av slektsforhold må være innlevert Arendal boligbyggelag innen meldefristen.

Sikringsordning

De fleste borettslag er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS. Denne ordningen har automatisk løpende fornyelse ett år avgangen. Om borettslaget er omfattet av sikringsordningen eller ikke, fremgår av boliginforapportens punkt ***1 : Felleskostnader***.
Hvis forsikringsselskapet byttes ut er det er en måneds oppsigelse, med informasjon om hvem som blir ny tilbyder.

Arendal Boligbyggelag | Malmbyggen, Vesmegate 1 | 4836 Arendal | Telefon: 37 00 54 30 | E-post: post@arendal.bbl.no | Bankforbindelse: Nordea | Org.nr.: NO 954 368 563 MVA | Del av Norske Boligbyggelag

Oversikt over gebyrer

Forhåndsavklaring forkjøpsrett:	kr. 8.212,-
Benytte forkjøpsretten:	kr. 8.212,-
Eierskiftegebyr borettslag:	kr. 6.570,-
Eierskiftegebyr sameier:	kr. 6.570,-
Innmelding Arendal Boligbyggelag:	kr. 500,-

Ved benyttelse av forkjøpsrett betales gebyr av kjøper. Selger betaler gebyr for forhåndsavklaring dersom boligen ikke tas på forkjøpsrett.

Satsene gjelder fra 01.01.2025
Satsene er inkl. mva.

Innbetaling for gebyrer til konto: 6311.05.52000

Med hilsen
Arendal Boligbyggelag

Arendal Boligbyggelag

Sameiet Lillebakken 6

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 26.02.2024 kl. 17:00
Sted: Sløyden

Hilsen styret i
Sameiet Lillebakken 6.

Arendal Boligbyggelag

Innkalling til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte i Sameiet Lillebakken 6.

Tidspunkt: Mandag 26.02.2024 kl. 17:00
Sted: SLØYDEN

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

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

Etter at årsmøtet er avsluttet konstituerer det nye styret seg.

Hilsen styret i
Sameiet Lillebakken 6

Regler for fullmakter:

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Lillebakken 6 mandag 26.02.2024

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:……

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av saksliste

1.6 Godkjenning av innkalling

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr:
Styremedlemmer honoreres med kr:

6. Valg til styret

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

Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen
Styremedlem, Liv Stålesen
Styremedlem, Olav Reiersølmoen

Ingen i styret er på valg.

Årsmelding for Sameiet Lillebakken 6 for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen, Skilsøtoppen 2
Styremedlem, Liv Stålesen, Lillebakken 6
Styremedlem, Olav Reiersølmoen, Eikelyveien 20

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 67,- i 2022 til kr 16 542,- i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 59 328,- (Omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet Lillebakken 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		105 600	105 600	105 600
Andre innbetalinger	1	0	31 000	0
Sum inntekter		**105 600**	**136 600**	**105 600**
Driftskostnader				
Årskontigent boligbyggelag		1 200	1 200	1 200
Forretningsførerhonorar bbl		24 174	22 698	24 174
Kommunale avgifter		600	0	0
Forsikring		18 695	16 482	18 691
Vedlikehold	2	21 674	71 356	16 000
Elektrisk energi		3 687	5 471	7 000
Andre driftskostnader	3	20 548	19 833	29 535
Sum driftskostnader		**90 579**	**137 039**	**96 600**
Driftsresultat		**15 022**	**-439**	**9 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		1 520	507	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 520**	**-507**	**-1 000**
Årsresultat		**16 542**	**67**	**10 000**
Overført opptjent egenkapital		16 542	67	0
Sum disponert		**16 542**	**67**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		19 607	17 422
Innestående på driftskonto		60 884	44 060
Sum omløpsmidler		**80 491**	**61 482**
SUM EIENDELER		**80 491**	**61 482**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	59 328	42 787
Sum egenkapital		**59 328**	**42 787**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 163	18 695
Sum kortsiktig gjeld		**21 163**	**18 695**
Sum gjeld		**21 163**	**18 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 491**	**61 482**

Sameiet Lillebakken 6

Arendal, 05.02.24

Arnfinn Thorbjørnsen	Olav Reiersølmoen	Liv Stålesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter Sameiet Lillebakken 6

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2023	2022
3608 Annen innbetaling	0	31 000
Sum	**0**	**31 000**

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	1 267	0
6602 Vedlikehold Elektro	1 582	356
6603 Vedlikehold Rør	1 415	0
6604 Vedlikehold Utvendig	17 410	0
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	71 000
Sum	**21 674**	**71 356**

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6360 Renhold, sanitærartikler	18 157	16 541
6619 Andre driftskostnader	0	908
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 391	2 384
Sum	**20 548**	**19 833**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	42 787	42 719
Årets resultat	16 542	67
Sum egenkapital 31.12	**59 328**	**42 787**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillebakken 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillebakken 6

Styreleder	Arnfinn Thorbjørnsen (sign.)	12.02.2024
Styremedlem	Olav Reiersølmoen (sign.)	08.02.2024
Styremedlem	Liv Stålesen (sign.)	07.02.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	105 600	105 600	105 600	105 600
Andre driftsinntekter	0	31 000	0	0
Sum inntekter	**105 600**	**136 600**	**105 600**	**105 600**
Driftskostnader				
Årskontigent boligbyggelag	1 200	1 200	1 200	1 520
Forretningsførerhonorar bbl	24 174	22 698	24 174	26 108
Forsikring	18 695	16 482	18 691	20 565
Vedlikehold	21 674	71 356	16 000	16 000
Elektrisk energi	2 732	5 471	7 000	7 000
Andre driftskostnader	20 548	19 833	29 535	31 407
Sum driftskostnader	**89 023**	**137 039**	**96 600**	**102 600**
Driftsresultat	**16 577**	**-439**	**9 000**	**3 000**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	1 520	507	1 000	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**1 520**	**507**	**1 000**	**2 000**
Årsresultat	**18 098**	**67**	**10 000**	**5 000**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	67	0	0
Sum disponert	**0**	**67**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Arnfinn Thorbjørnsen	Olav Reiersølmoen	Liv Stålesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lillebakken 6 mandag 26.02.2024 kl. 17:00 - Sløyden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Arnfinn Thorbjørnsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Liv Stålesen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges, Hilde Malonæs

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
3 seksjonseiere møtte og 1 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

1.6 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023

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

4. Budsjett

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 0
Styremedlemmer honoreres med kr:0

6. Valg til styret

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

Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen
Styremedlem, Liv Stålesen
Styremedlem, Olav Reiersølmoen

Vedtak:
Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen
Styremedlem, Liv Stålesen
Styremedlem, Hilde Malonæs

Protokoll for Sameiet Lillebakken 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arnfinn Thorbjørnsen (sign.)	01.03.2024
Sekretær	Liv Stålesen (sign.)	11.03.2024
Protokollvitne	Hilde Malonæs (sign.)	02.03.2024

Sameiet Lillebakken 6

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 25.02.2025 kl. 18:00
Sted: Sløyden

Hilsen styret i
Sameiet Lillebakken 6.

Arendal Boligbyggelag

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

.....

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg
på årsmøte til Sameiet Lillebakken 6 tirsdag 25.02.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 0,-

Styremedlemmer honoreres med kr: 0,-

6. Valg til styret

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

Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen
Styremedlem, Hilde Malonæs
Styremedlem, Liv Stålesen

Styreleder og styremedlem Liv Stålesen er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås:

6.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Som styremedlem for to år foreslås:

Årsmelding for Sameiet Lillebakken 6 for året 2024

Informasjon om året 2024

Styret har i perioden bestått av

Styreleder, Arnfinn Thorbjørnsen, Skilsøtoppen 2
Styremedlem, Hilde Malonæs, Lillebakken 6
Styremedlem, Liv Stålesen, Lillebakken 6

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 16.542,- i 2023 til kr 17.886,- i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 77.215,- (omløpsmidler minus kortsiktig gjeld)

Styret i Sameiet Lillebakken 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		105 600	105 600	105 600
Andre innbetalinger	1	819 858	0	0
Sum inntekter		925 458	105 600	105 600
Driftskostnader				
Årskontigent boligbyggelag		1 520	1 200	1 520
Forretningsførerhonorar bbl		26 106	24 174	26 108
Kommunale avgifter		0	600	0
Forsikring		20 563	18 695	20 565
Vedlikehold	2	835 474	21 674	16 000
Elektrisk energi		3 628	3 687	7 000
Andre driftskostnader	3	23 093	20 548	31 407
Sum driftskostnader		910 384	90 579	102 600
Driftsresultat		15 074	15 022	3 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		2 813	1 520	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 813	-1 520	-2 000
Årsresultat		17 886	16 542	5 000
Overført opptjent egenkapital		17 886	16 542	0
Sum disponert		17 886	16 542	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		22 543	19 607
Innestående på driftskonto		78 176	60 884
Sum omløpsmidler		100 719	80 491
SUM EIENDELER		100 719	80 491

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	77 215	59 328
Sum egenkapital		77 215	59 328
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 504	21 163
Sum kortsiktig gjeld		23 504	21 163
Sum gjeld		23 504	21 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 719	80 491

Sameiet Lillebakken 6

Arendal, 31.01.2025

Arnfinn Thorbjørnsen	Hilde Malonæs	Liv Stålesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3608 Annen innbetaling	817 644	0
3609 Andre inntekter	2 214	0
Sum	819 858	0

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	11 266	1 267
6602 Vedlikehold Elektro	3 162	1 582
6603 Vedlikehold Rør	2 831	1 415
6604 Vedlikehold Utvendig	573	17 410
6613 Per. vedlikehold Rør	817 642	0
Sum	835 474	21 674

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er ikke foretatt noen avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for mindre forefallende arbeid.

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	19 329	18 157
6619 Andre driftskostnader	1 418	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 346	2 391
Sum	23 093	20 548

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	59 328	42 787
Årets resultat	17 886	16 542
Sum egenkapital 31.12	77 215	59 328

Resultat og balanse med noter for Sameiet Lillebakken 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Lillebakken 6

Styreleder	Arnfinn Thorbjørnsen (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Liv Stålesen (sign.)	04.02.2025
Styremedlem	Hilde Malonæs (sign.)	06.02.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	105 600	105 600	105 600	105 600
Andre driftsinntekter	819 858	0	0	0
Sum inntekter	925 458	105 600	105 600	105 600
Driftskostnader				
Årskontigent boligbyggelag	1 520	1 200	1 520	1 520
Forretningsførerhonorar bbl	26 106	24 174	26 108	27 150
Kommunale avgifter	0	600	0	0
Forsikring	20 563	18 695	20 565	23 504
Vedlikehold	835 474	21 674	16 000	16 000
Elektrisk energi	3 628	3 687	7 000	7 000
Andre driftskostnader	23 093	20 548	31 407	32 426
Sum driftskostnader	910 384	90 579	102 600	107 600
Driftsresultat	15 074	15 022	3 000	-2 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	2 813	1 520	2 000	2 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	2 813	1 520	2 000	2 000
Årsresultat	17 886	16 542	5 000	0
Overført til/fra opptjent egenkapital	17 886	16 542	0	0
Sum disponert	17 886	16 542	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Arnfinn Thorbjørnsen	Hilde Malonæs	Liv Stålesen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lillebakken 6 tirsdag 25.02.2025 kl. 18:00 - Sløyden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Arnfinn Thorbjørnsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Liv Stålesen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Hilde Malonæs

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
3 seksjonseiere møtte

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

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

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styreleder honoreres med kr: 0,-

Styremedlemmer honoreres med kr: 0,-

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Liv Stålesen

6.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Arnfinn Thobjørnsen
Som styremedlem for to år velges: Hilde Malonæs

Protokoll for Sameiet Lillebakken 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arnfinn Thorbjørnsen (sign.)	18.03.2025
Sekretær	Liv Stålesen (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Arnfinn Thorbjørnsen (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Hilde Malonæs (sign.)	19.03.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 05.08.25 Side 1 av 2

Sameiet Lillebakken 6
Lillebakken 6
4836 ARENDAL

Vår ref.: 218/2
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Ena Cecilie Thorbjørnsen

Fødselsdato eier: 15.02.1949

Organisasjonsnr: 994 825 976
Seksjonsnr: 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 200**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 200

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Liv Stålesen
Adresse:	Lillebakken 6
Postnr/-sted:	4838 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 91130303
E-post:	liv@asniva.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	703
Annen formue:	19 304	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2003
Gårds/bruksnr:	501/417 - seksjon:2
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002201086

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.11.2003			SSBnr:	H0102
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot - Arendal boligbyggelag Dato utkjørt: 05.08.25 Side 2 av 2

Sameiet Lillebakken 6
Lillebakken 6
4836 ARENDAL

Vår ref.: 218/2
Type: Tilknyttet Sameie
Eiere: Ena Cecilie Thorbjørnsen

Fødselsdato eier: 15.02.1949

Organisasjonsnr: 994 825 976

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.
Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.
Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	501	Bnr.:	417	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Lillebakken 6, 4838 Arendal					Dato:	31.07.2025 UKN

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Privat avløpsanlegg		x
Vannmåler *Felles vannmåler med seksjon 4.*	x	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr.	10 657,56
Herav eiendomsskatt pr år	kr.	5 625,00

I tillegg kommer betaling for forbruk vann og avløp.

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

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

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

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER LIENE AS	Orgnr:	929432479
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	09.09.2014		
Målerstand ved innstallasjon:	0		
Plassering:	I garasje		
Tekst / kommentar:			

G 0 A U L / 26887917 Geomatikk
501/308, 501/417 Ferdig 1971-01-1

15. mai 1972

A.B. Jnr. 835/72
GAA/MA

NOR-AM SYSTEM A/S
v/Byggmester Terje Eriksen
Asdal
Øyestad

Vedr.: Matr. nr. 308 Arendal krets, Bakken 4.
A/S NOR-AM SYSTEM A/S.

De meddeles herved ferdigattest for 2 stk. 4-manns-boliger på overnevnte matr. nr.

Bebygget flate er (189 + 189) 378 kvm og husene er oppført etter godkjente tegninger.

Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftlig henvendelse til Stadsingeniøren. Målebrevet (konduktørforretningen) må vedlegges.

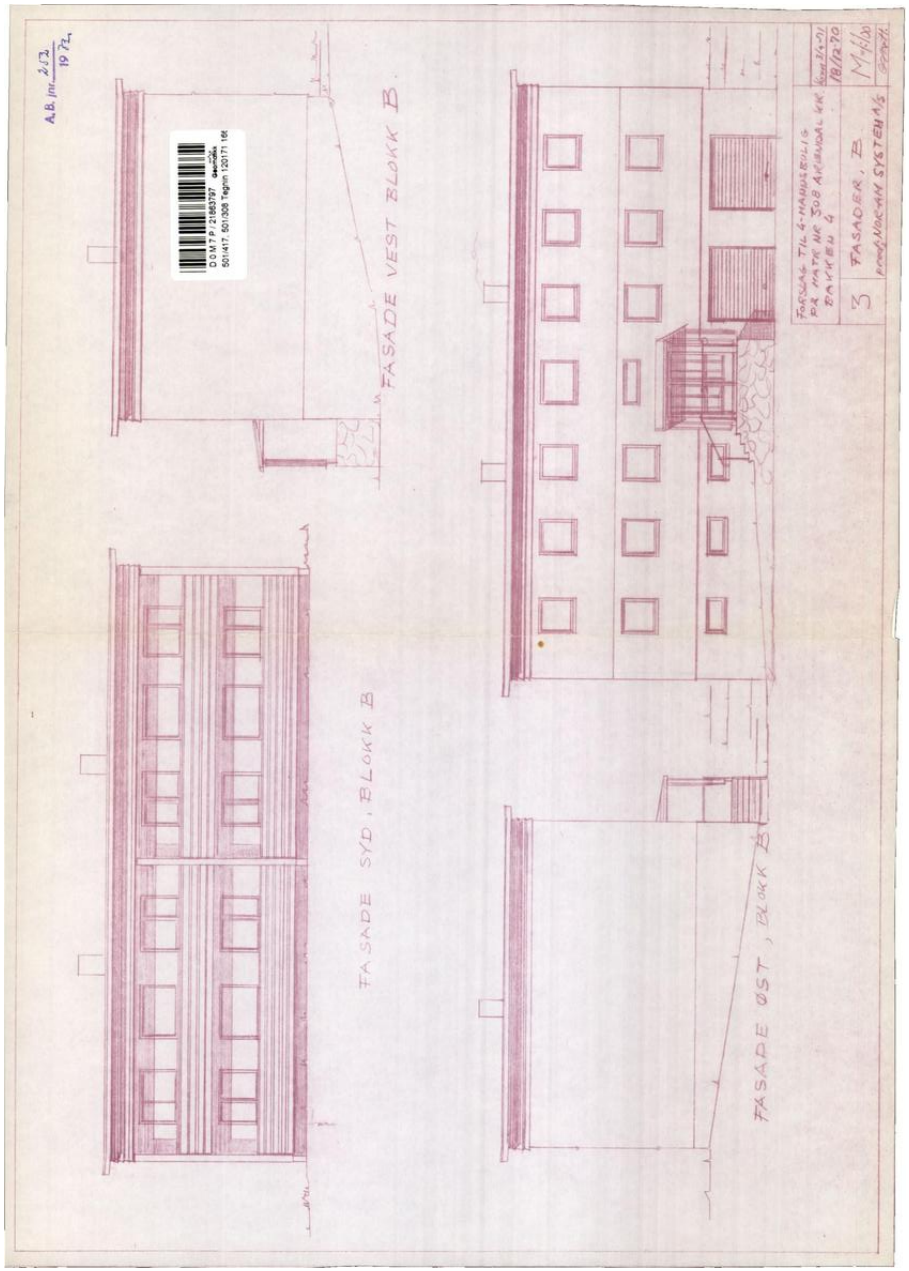
N.B. Nummerskilt må oppsettes.

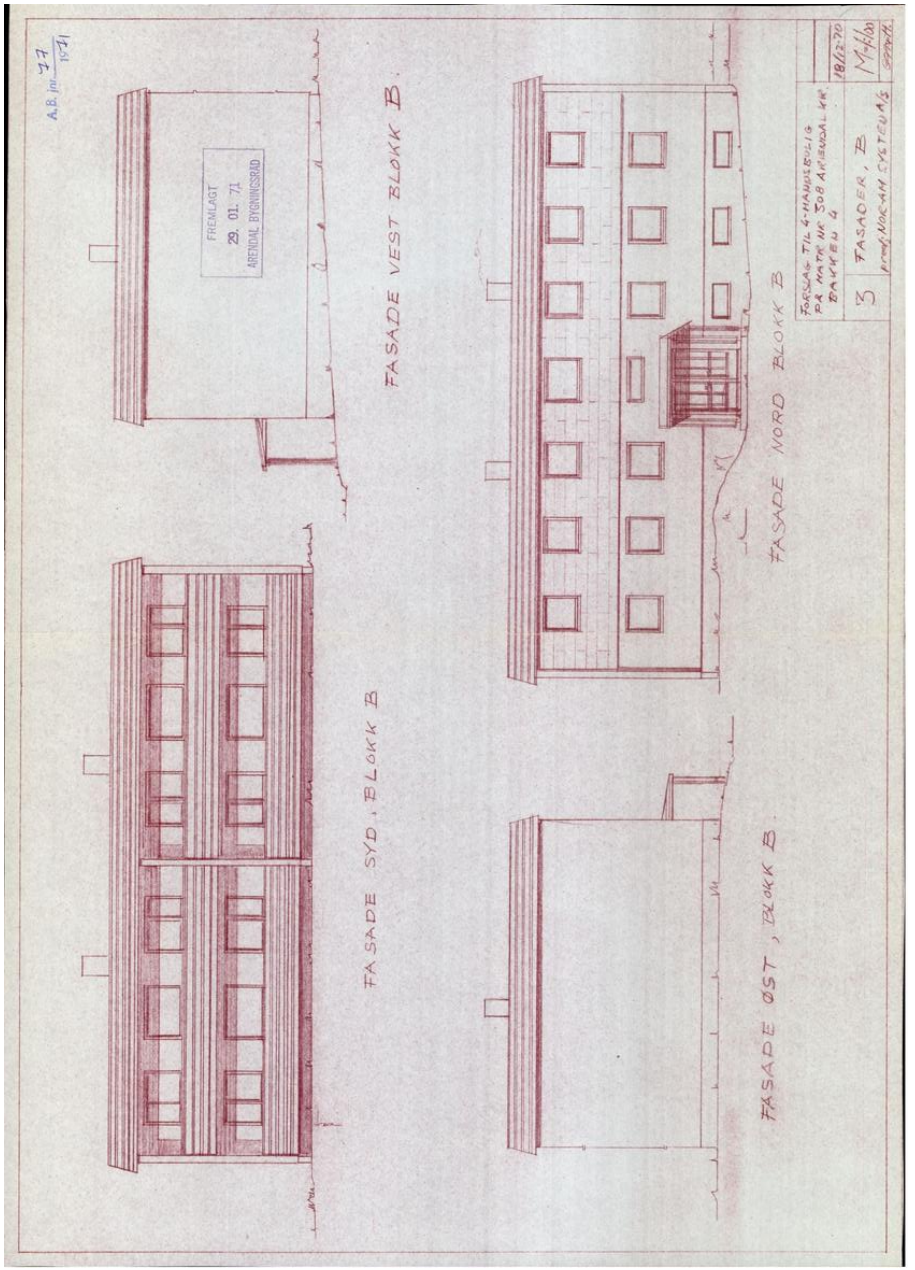
ARENDAL BYGNINGSVESEN

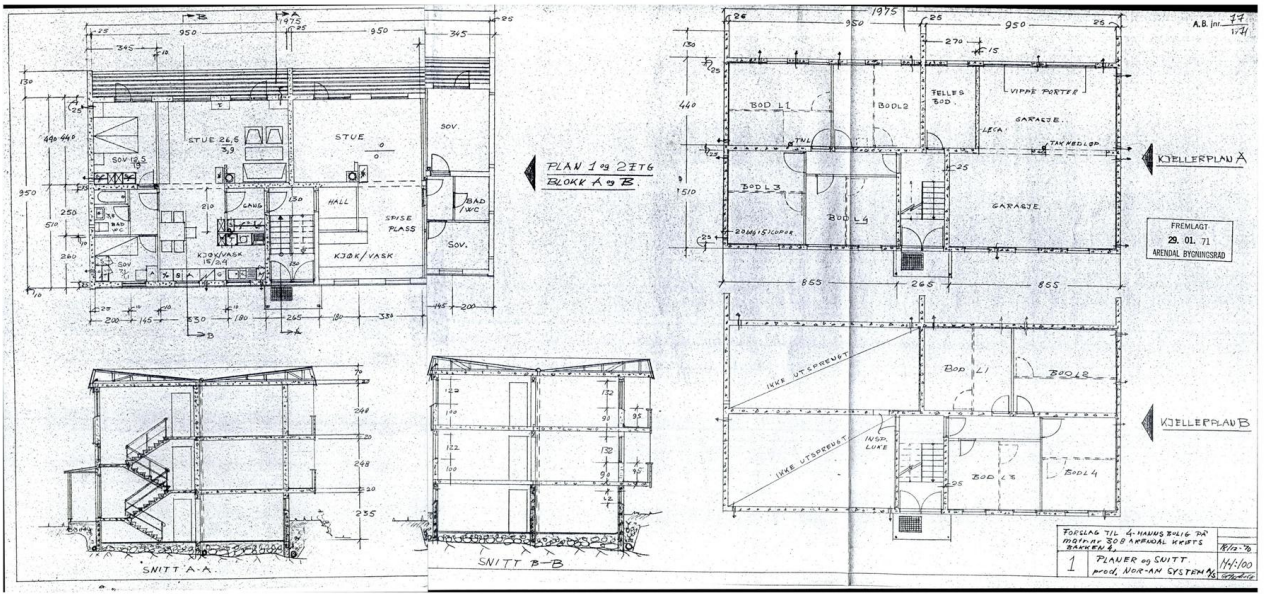
Otto E. Eliassen

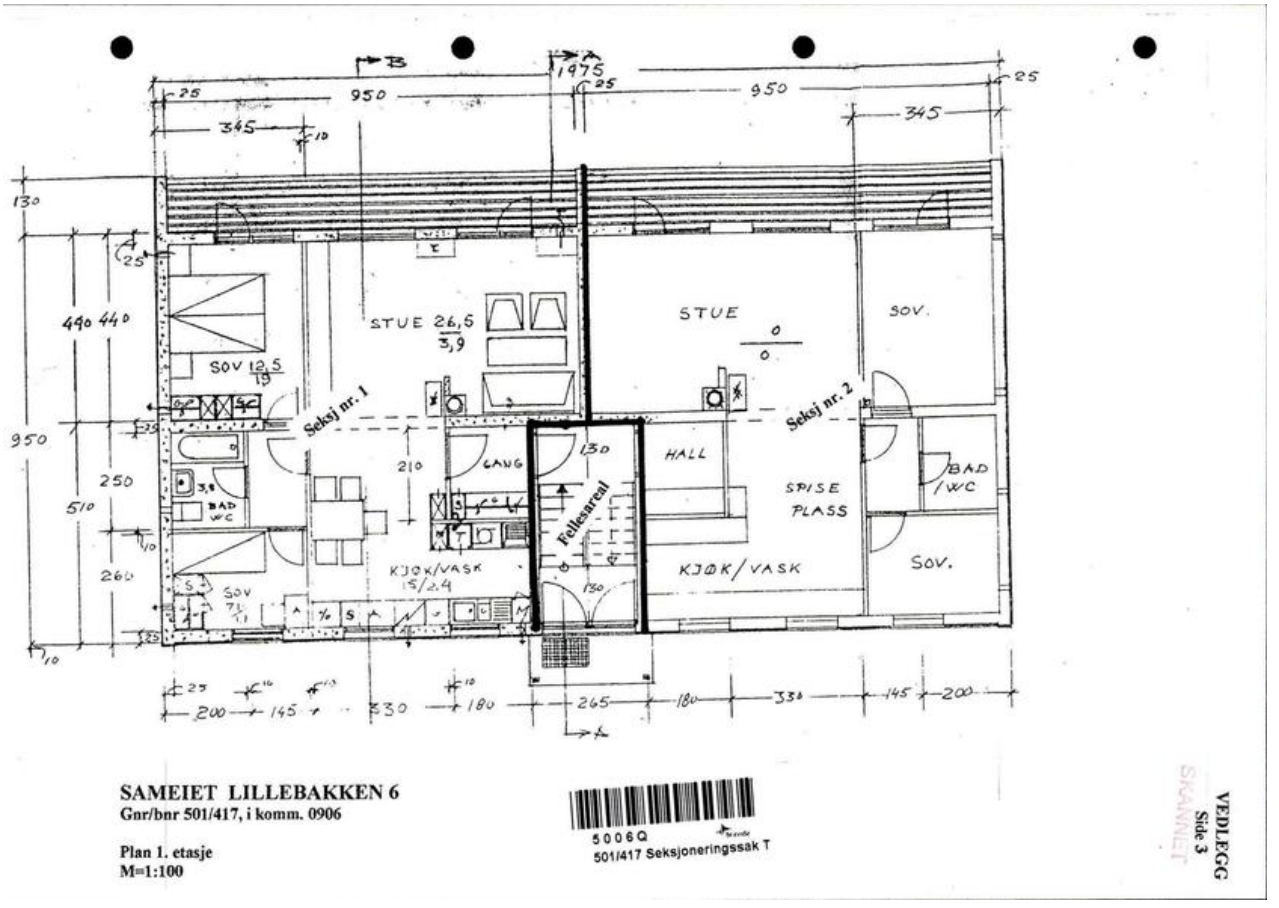
G.A. Aspholm

Gjenpart til rådmannen og stadsingeniøren.


A.B. jnr. 213 1972
FASADE VEST BLOKK B.
FASADE SYD, BLOKK B
FASADE ØST, BLOKK B
FORSLAG TIL 4-MANNSBOLIG PÅ NATR NR 308 ARENDAL KNR. BAKKEN 4
Kont. 24-71
18/12-70
B FASADER, B
prosj. NORCAN SYSTEM A/S
DOM FP 21883797
501417, 6015308 Tegnm 120171 184


A.B. jnr. 77 1971
FREMLAGT
29. 01. 71
ARENDAL BYGNINGSRÅD
FASADE VEST BLOKK B.
FASADE SYD, BLOKK B
FASADE NORD BLOKK B
FASADE ØST, BLOKK B.
FORSLAG TIL 4-MANNSBOLIG PÅ NATR NR 308 ARENDAL KNR. BAKKEN 4
18/12-70
B FASADER, B
prosj. NORCAN SYSTEM A/S


PLAN 1 og 2ETG
BLOKK A og B.
KJELLERPLAN A
KJELLERPLAN B
A.B. Inr. 17
1/71
FREMLAGT
29. 01. 71
ARENDAL BYGNINGSRÅD
STUE 26,6
STUE
SOV.
BAD WC
HALL
SPISE PLASS
KJØK/VASK
GANG
BAD WC
SOV.
SOV.
KJØK/VASK
SNITT A-A.
SNITT B-B
BOD L1
BOD L2
BOD L3
BOD L4
TELLES BOD.
VIPPE PORTER
GARASJE.
GARASJE
TAKRENNE
TAKRENNE
TAKRENNE
TAKRENNE
INNV. LUKE
IKKE UTSPRENGT
IKKE UTSPRENGT
BOD L1
BOD L2
BOD L3
BOD L4
TORPLAG TIL 4-MANNS BOLIG PÅ MATNR. 308 ARENDAL KNIFTS BAKKEN 2.
1
PLANER og SNITT.
prod. NOR-AM SYSTEM A/S
M/12-70
M/1:100



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 1. etasje
M=1:100

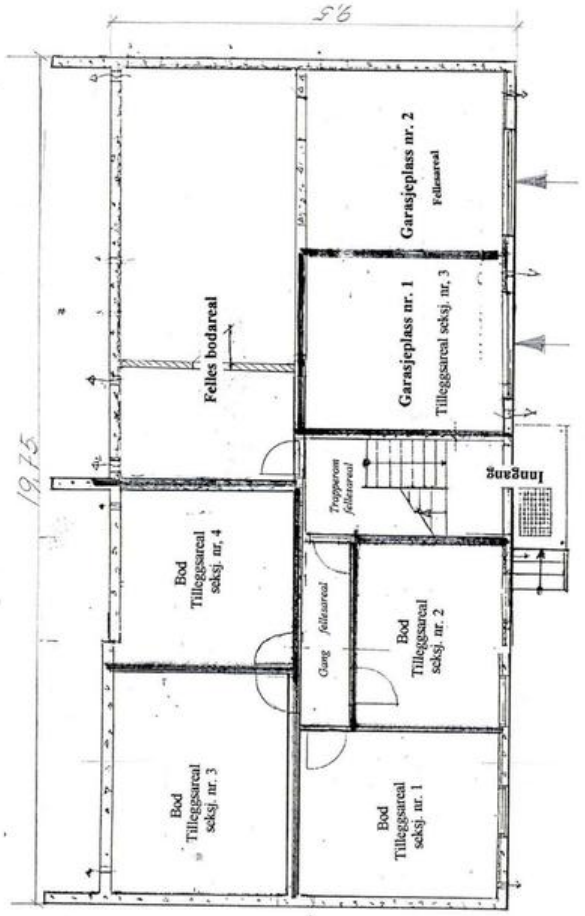
5006Q
501/417 Seksjoneringssak T

VEDLEGG
Side 3

SKANNET

VEDLEGG
Side 2

SKANNET



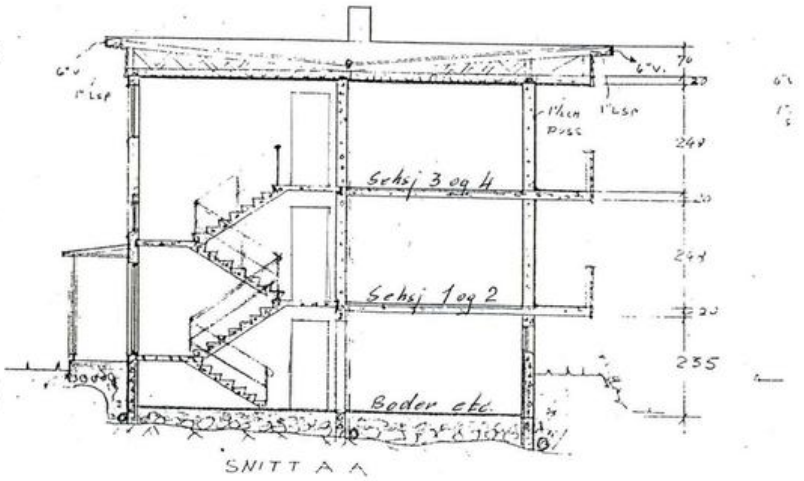
5006P
501/417 Seksjoneringssak T

SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan kjelleretasje.
M=1:100

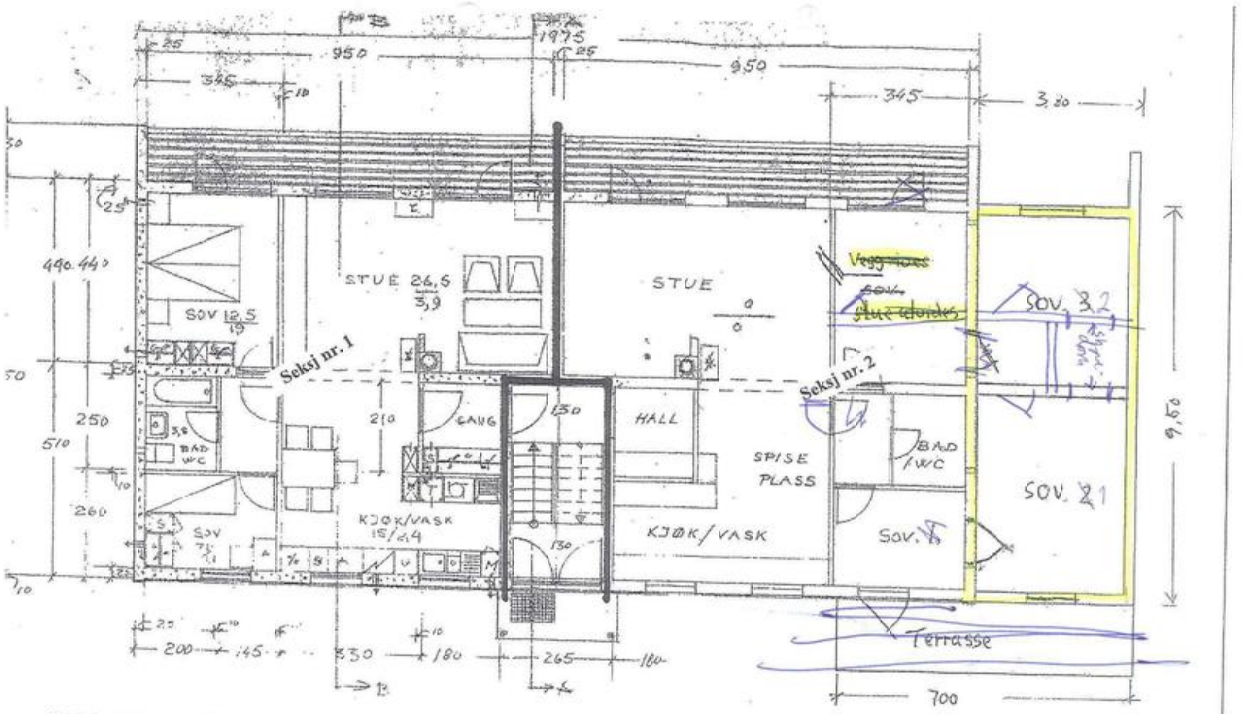
VEDLEGG
Side 5

SKANNET



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Snitt
M=1:100

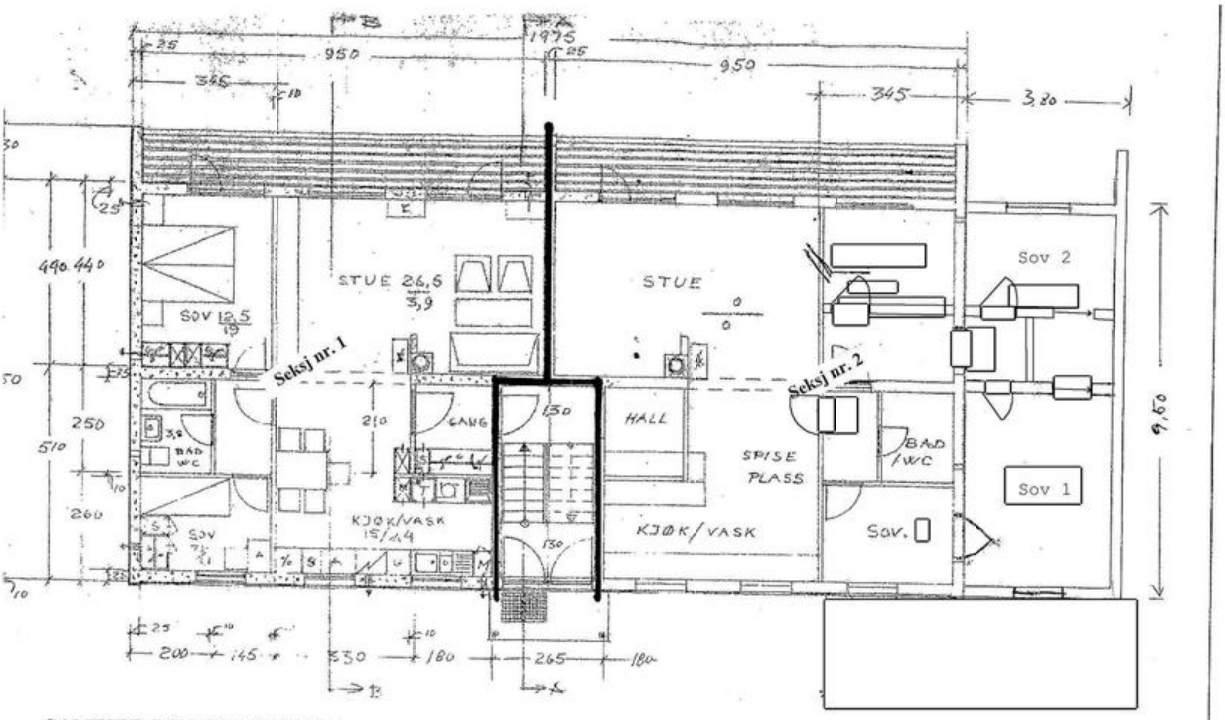


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 1. etasje
M=1:100

Sudo Bardrygg på gavl.

VEDLEGG
Side 3

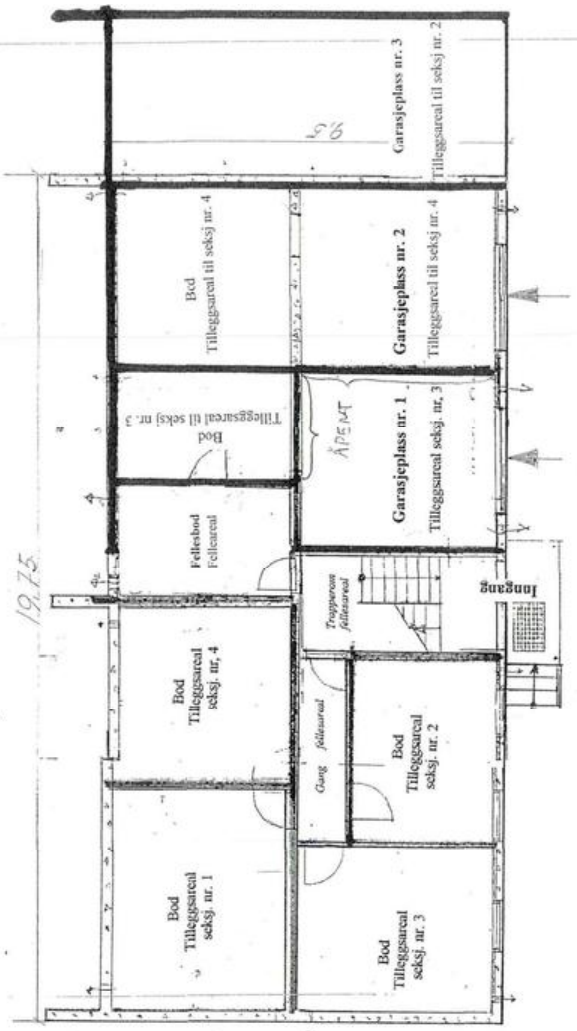


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 1. etasje
M=1:100

VEDLEGG
Side 3

VEDLEGG
2 AV 4

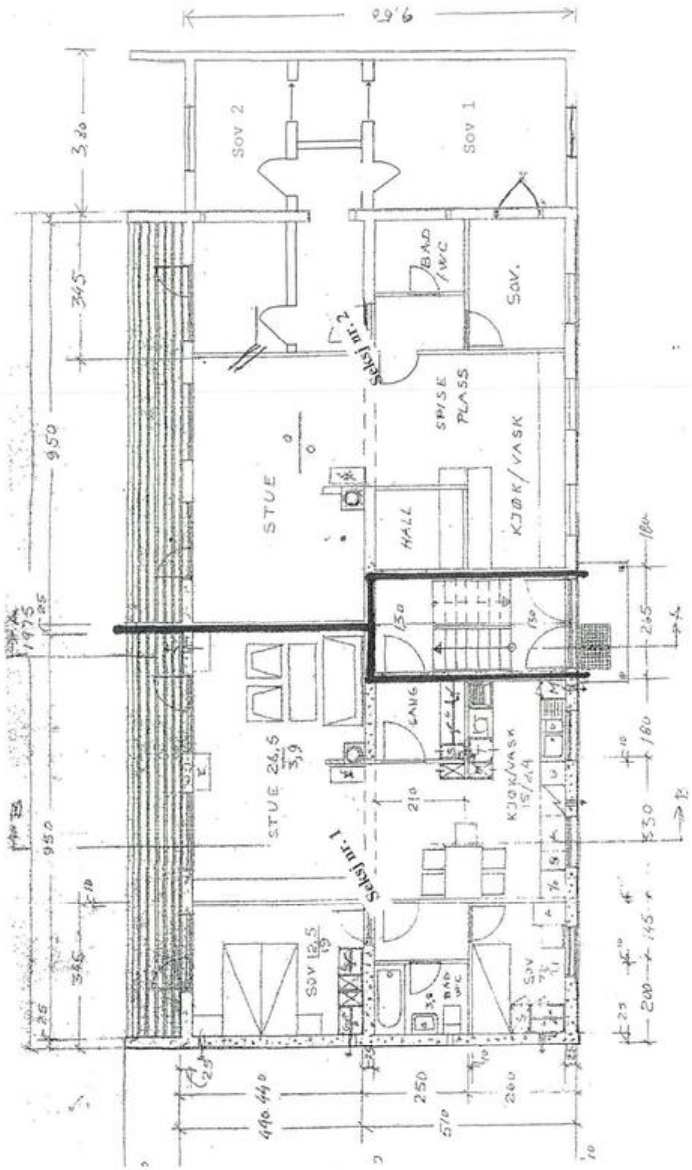


0198 N / 58739 Geomatikk
2010-4198-14 501-417 TEG

SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gar/bnr 501/417, i komm. 0906

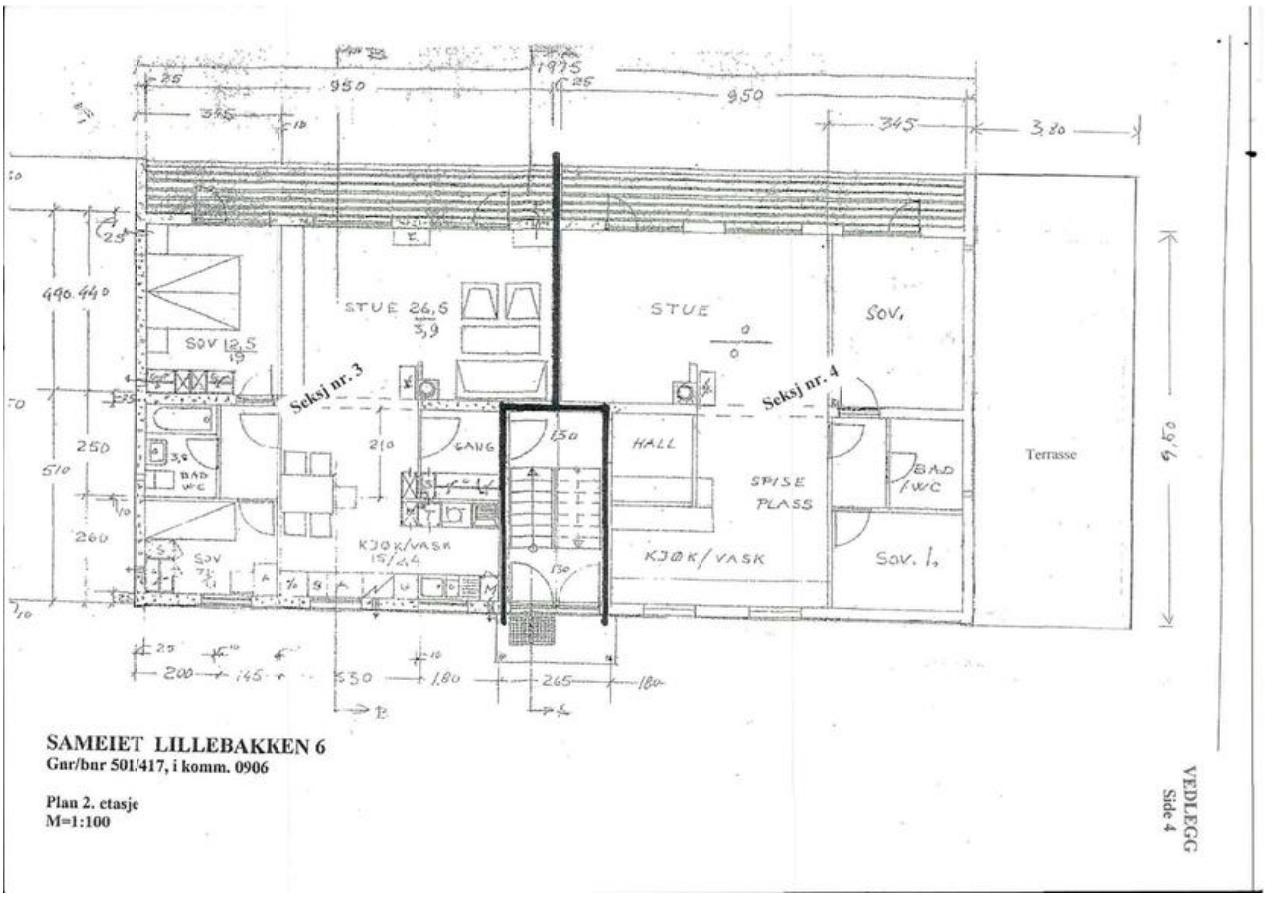
Plan kjelleretasje.
M=1:100

VEDLEGG
3 AV 4



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gar/bnr 501/417, i komm. 0906

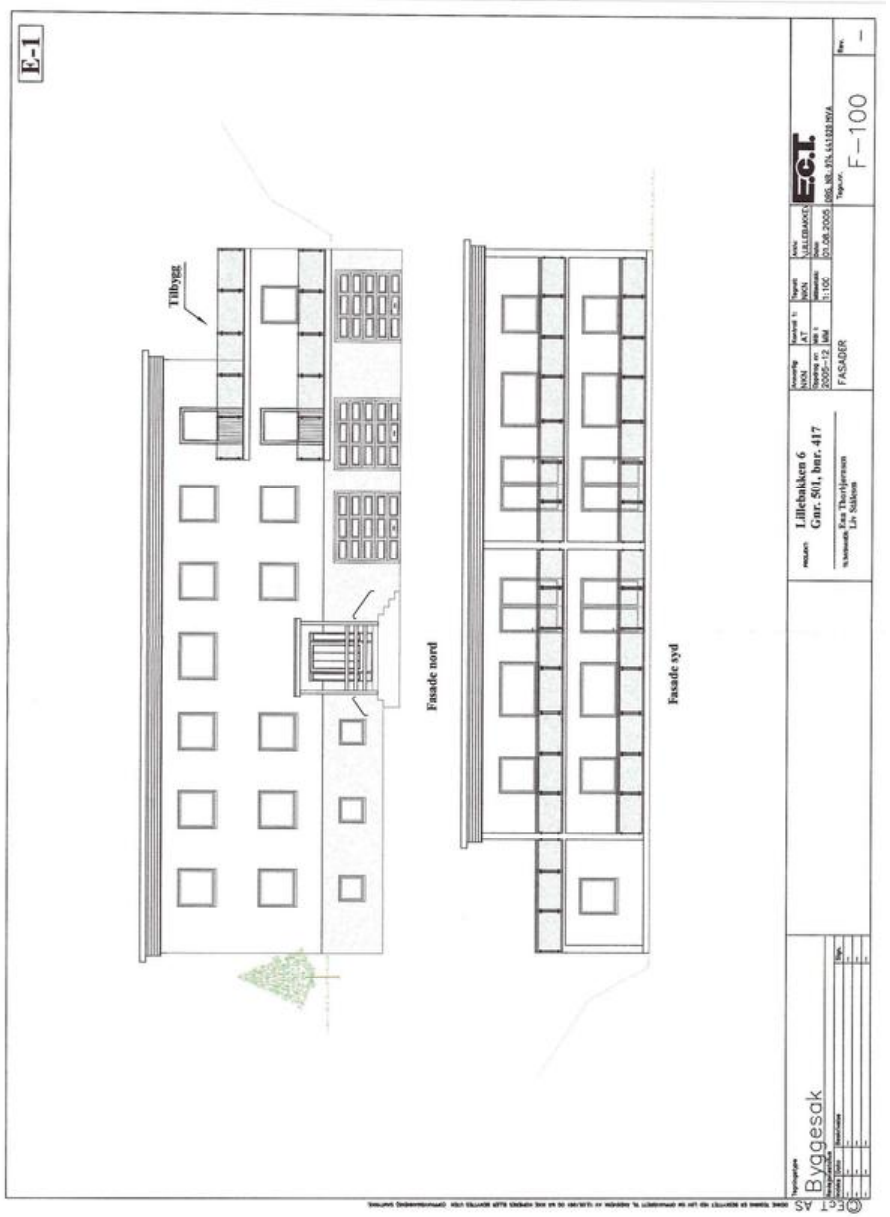
Plan 1. etasje
M=1:100

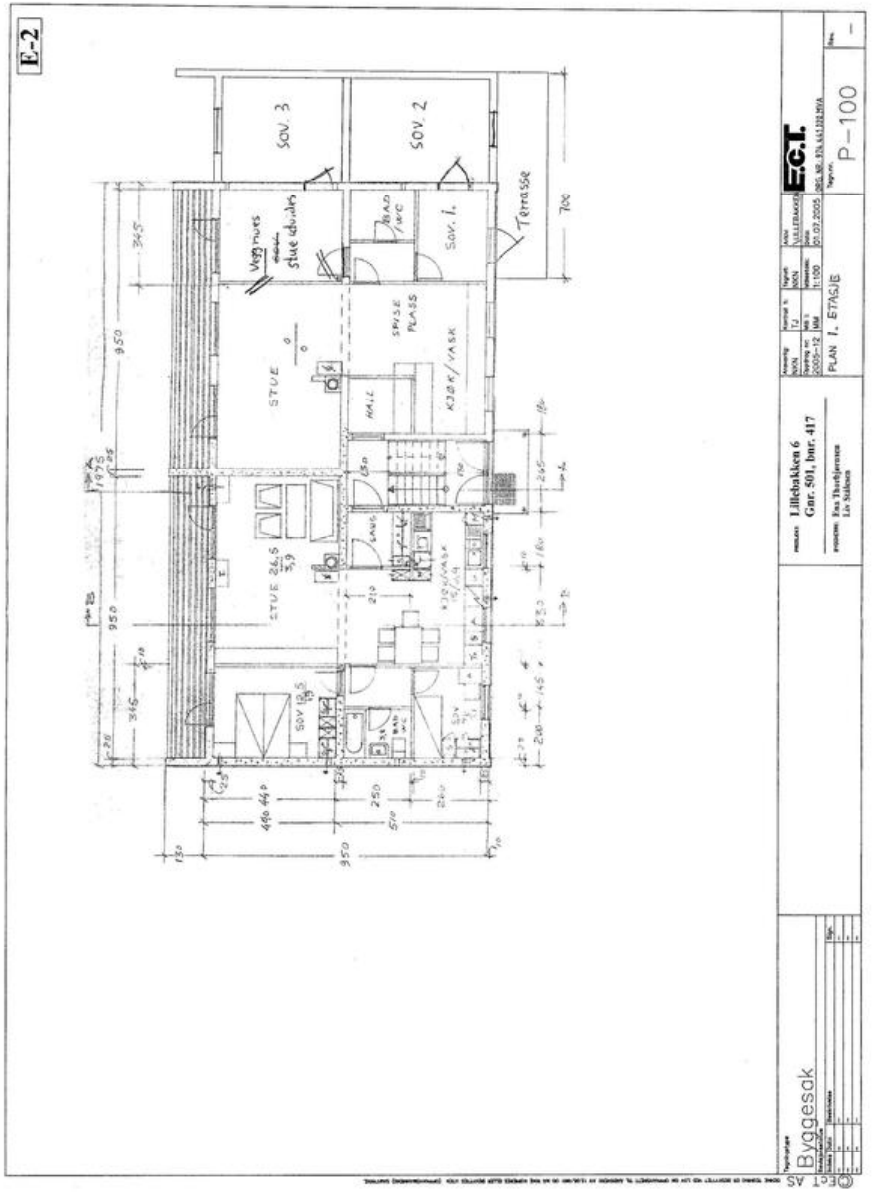


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 2. etasje
M=1:100

VEDLEGG
Side 4


E-1
Tilbygg
Fasade nord
Fasade syd
Lillebakken 6
Gnr. 501, bnr. 417
Eva Thorbjørnsen
Liv Sikkeus
FASADER
F-100
Byggesak


E-2
SOV. 3
SOV 2
SOV. 1.
STUE
STUE 26,5
5,9
HALL
SPISE PLASS
KJØK/VASK
TERRASSE
Lillebakken 6
Gnr. 501, bnr. 417
Eva Thorbjørnsen
Liv Sikkeus
PLAN 1. ETASJE
P-100
Byggesak

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	ARENDAL	501	417		2

Adresse til bygningen	LILLEBAKKEN 6, 4838 ARENDAL
Avtalenr.	83510
Kundenr.	113371

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 30.07.2025

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

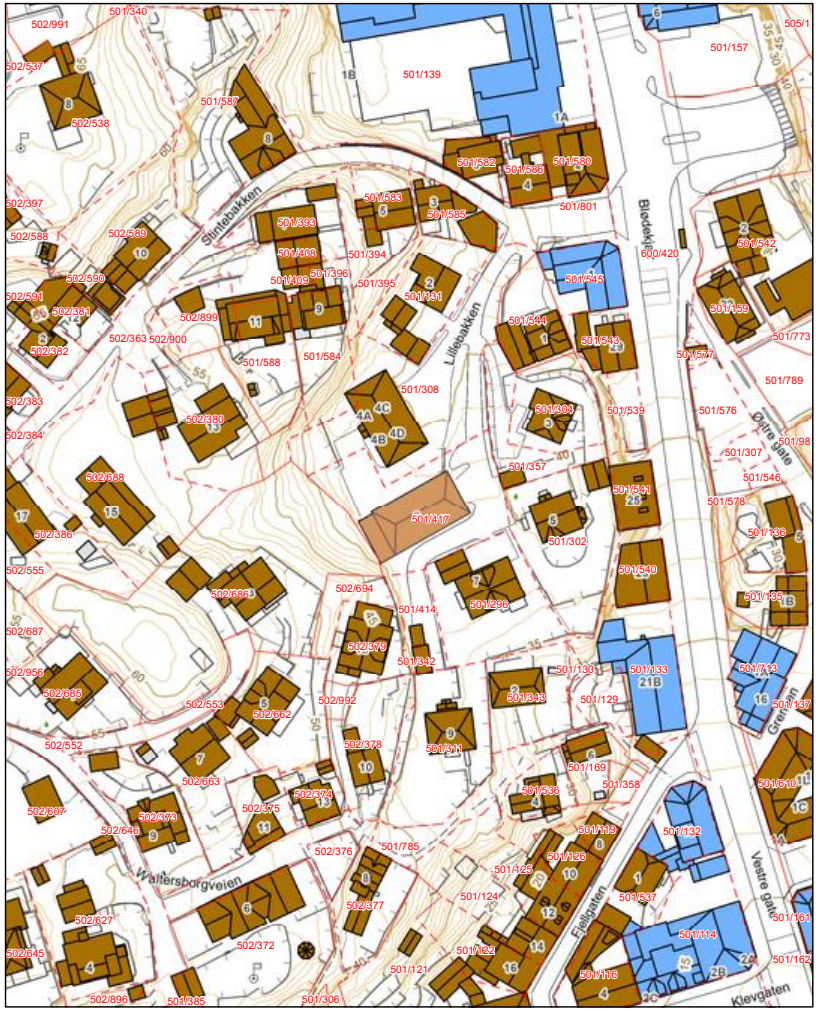
Oversiktskart

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 878 m□
Dato: 2025-07-30

N



Matrikkelkart

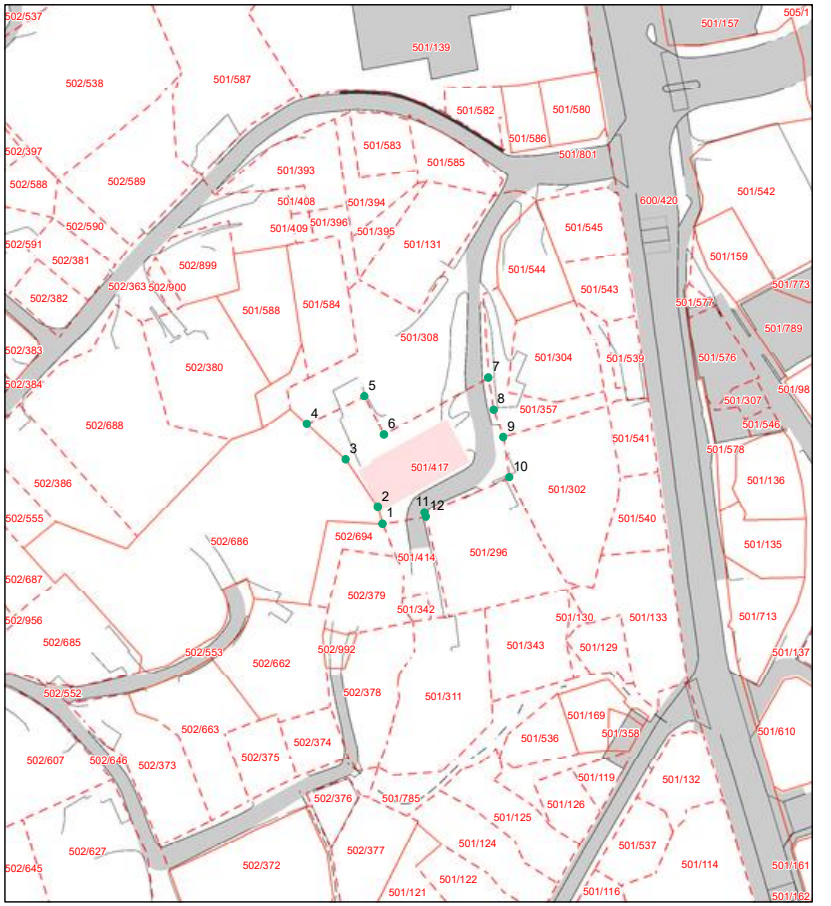
Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 878 m□
Dato: 2025-07-30

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
877.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480303.13639	486073.025851	Ikke spesifisert	4.14	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6480307.1285	486071.936449	Ikke spesifisert	13.49	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6480318.31583	486064.448738	Ikke spesifisert	12.4	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6480326.61561	486055.275109	Ikke spesifisert	15.04	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6480333.14939	486068.793239	Ikke spesifisert	10.15	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480324.1189	486073.391308	Ikke spesifisert	28.03	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6480337.50694	486097.963074	Ikke spesifisert	7.67	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
8	6480329.947	486099.171652	Ikke spesifisert	6.85	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
9	6480323.53259	486101.530575	Ikke spesifisert	9.57	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
10	6480314.08329	486102.908425	Ikke spesifisert	21.68	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
11	6480305.76735	486082.924215	Ikke spesifisert	0.93	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
12	6480304.89466	486083.252997	Ikke spesifisert	10.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

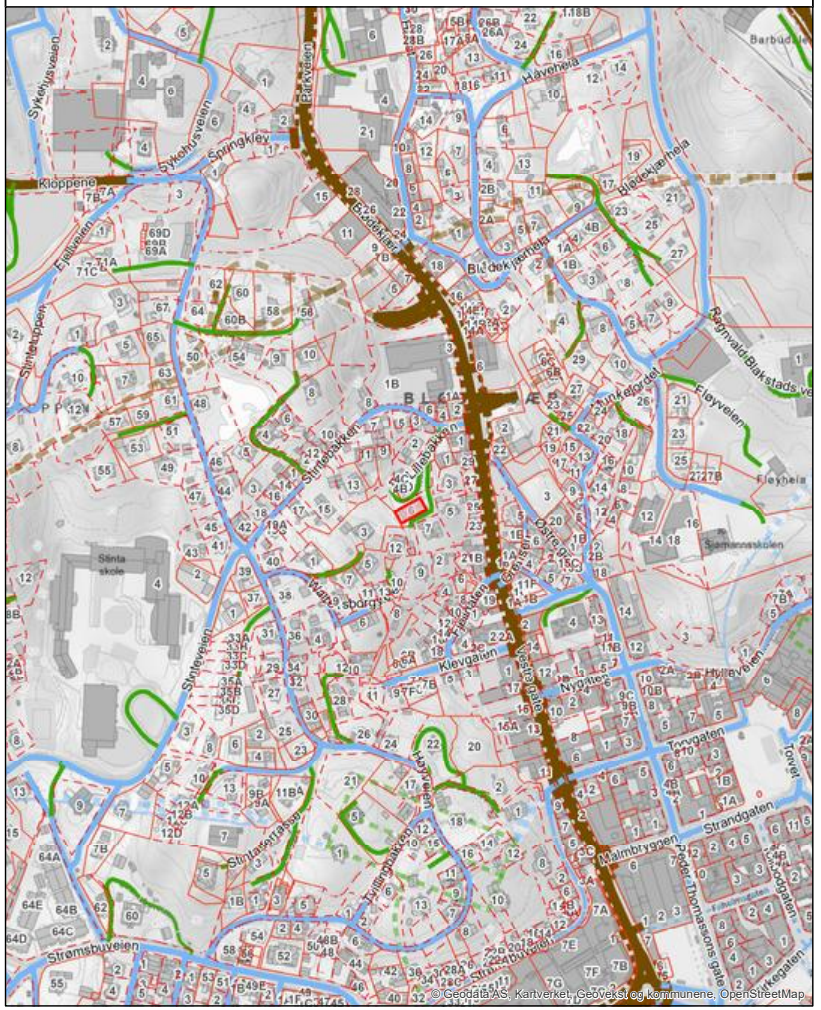
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

Målestokk: 1:3,500
Areal: 878 m□
Dato: 2025-07-30

N


Kloppene
Sykehusveien
Springkleiv
Eidsveien
Parkveien
Bråtekleiv
Blåtekjærnelia
Håvenhela
Hjortekjærnelia
Ragnvald Blakstads veg
Fleyveien
Fleyhela
Junkerlorden
Stinta skole
Stintaveien
Stintatoppen
Stintabakken
Stintasvingen
Stintasvingen
Stintastykket
Stintaparken
Stintaskogen
Stintaløkken
Stintaløkken
Stintaløkken

Kommuneplan

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

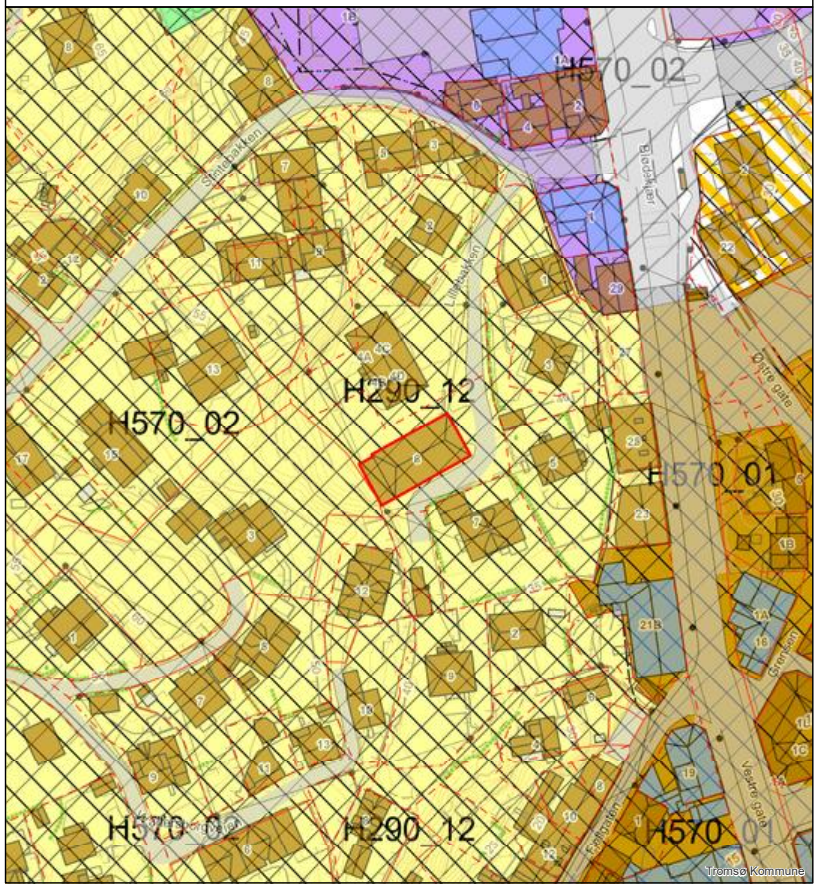
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-07-30

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Kommunedelplan

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

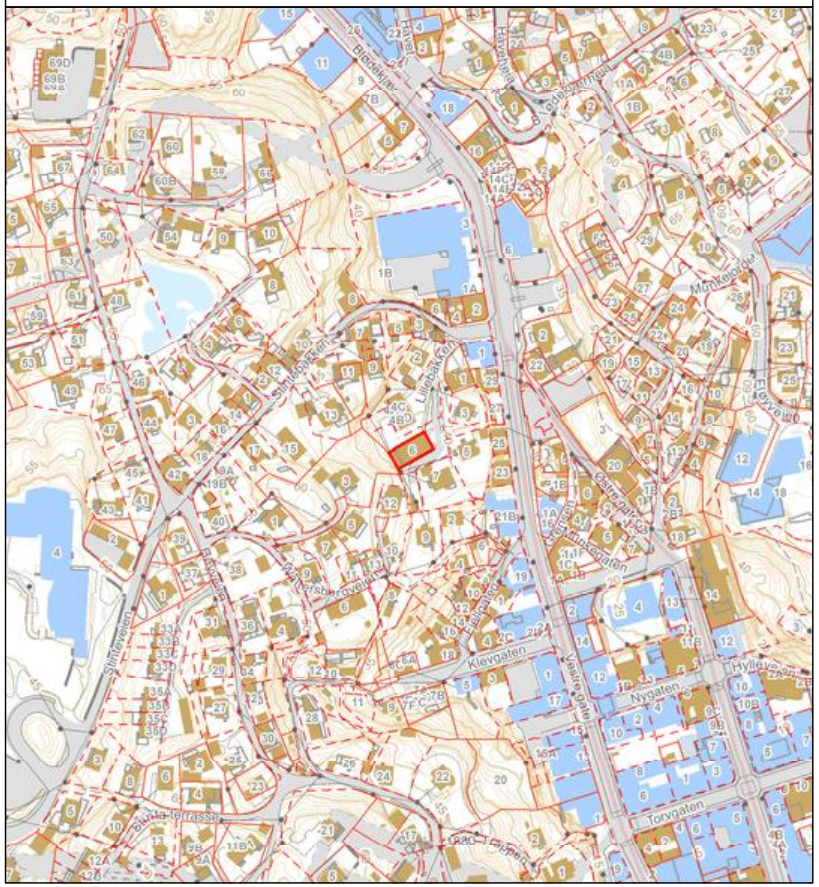
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-07-30



Reguleringsplan

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

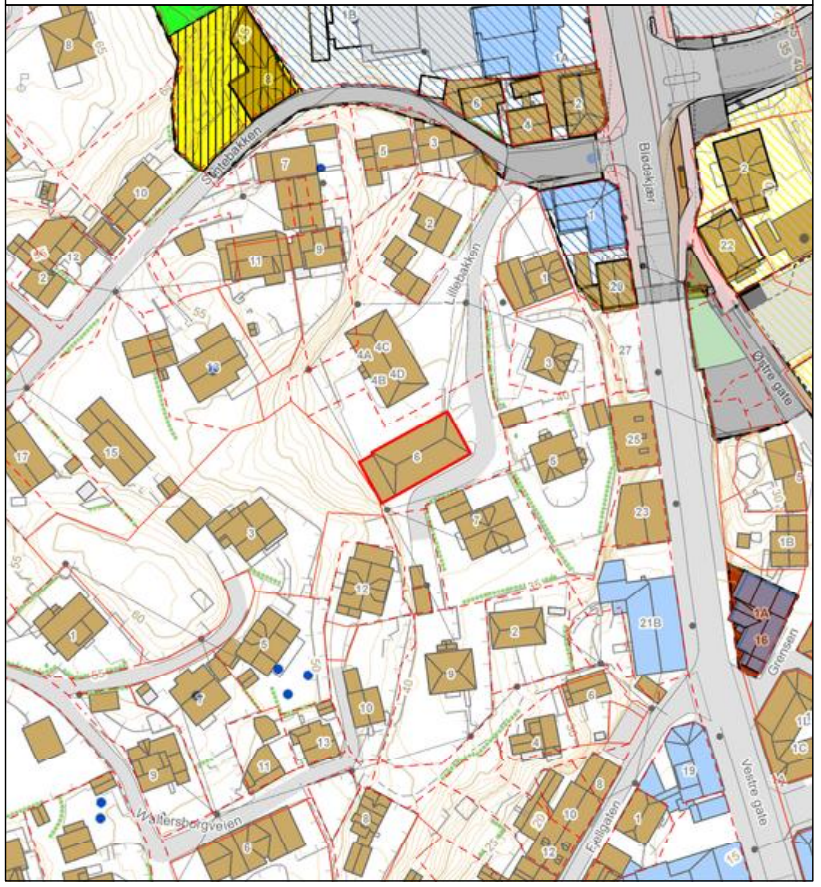
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-07-30

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Park
- Annet friområde
- Bolig / Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2071 - Kollektivanlegg
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
- 2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

Vegnett (tunnel) N
Vegnett N
Vegnett (bru) N
Vegnett (tunnel) F
Vegnett F
Vegnett (bru) F
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg N
Fjernveg (bru) N
Fjernveg (tunnel) F
Fjernveg F
Fjernveg (bru) F
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg N
Hovedveg (bru) N
Hovedveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Samleveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (bru) N
Samleveg (tunnel) F
Samleveg F
Samleveg (bru) F
Adkomstveg (tunnel) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (bru) N
Adkomstveg (tunnel) F
Adkomstveg F
Adkomstveg (bru) F
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Sykkelveg (tunnel) N
Sykkelveg N
Sykkelveg (bru) N
Sykkelveg (tunnel) F
Sykkelveg F
Sykkelveg (bru) F

Gangveg (tunnel) N
Gangveg N
Gangveg (bru) N
Gangveg (tunnel) F
Gangveg F
Gangveg (bru) F
Turvegtrase (tunnel) N
Turvegtrase N
Turvegtrase (bru) N
Turvegtrase (tunnel) F
Turvegtrase F
Turvegtrase (bru) F
Skitrekk N
Skitrekk F
Bane (tunnel) N
Bane N
Bane (bru) N
Bane (tunnel) F
Bane F
Bane (bru) F
Sporveg (tunnel) N
Sporveg N
Sporveg (bru) N
Sporveg (tunnel) F
Sporveg F
Sporveg (bru) F
Taubane N
Taubane F
Kollektivtrase (tunnel) N
Kollektivtrase N
Kollektivtrase (bru) N
Kollektivtrase (tunnel) F
Kollektivtrase F
Kollektivtrase (bru) F
Skipsled N
Skipsled F
Småbåtled N
Småbåtled F
Motorferdsel i utmark N
Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

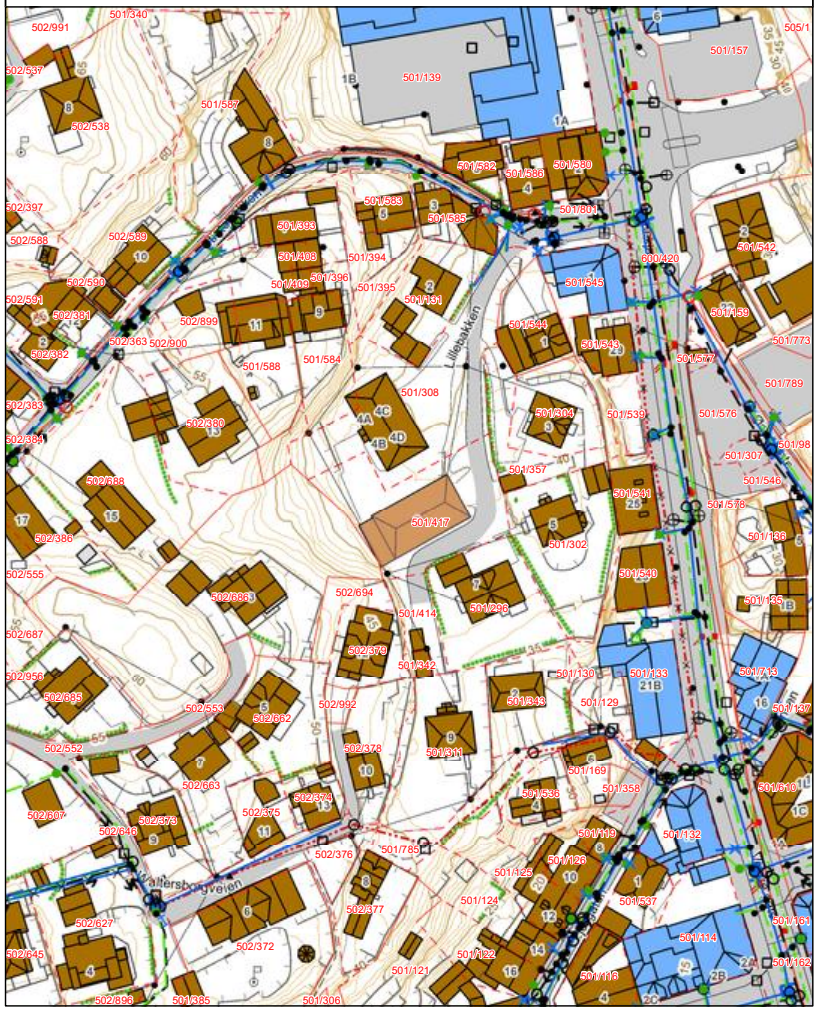
Ledningskart

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 878 m□
Dato: 2025-07-30

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

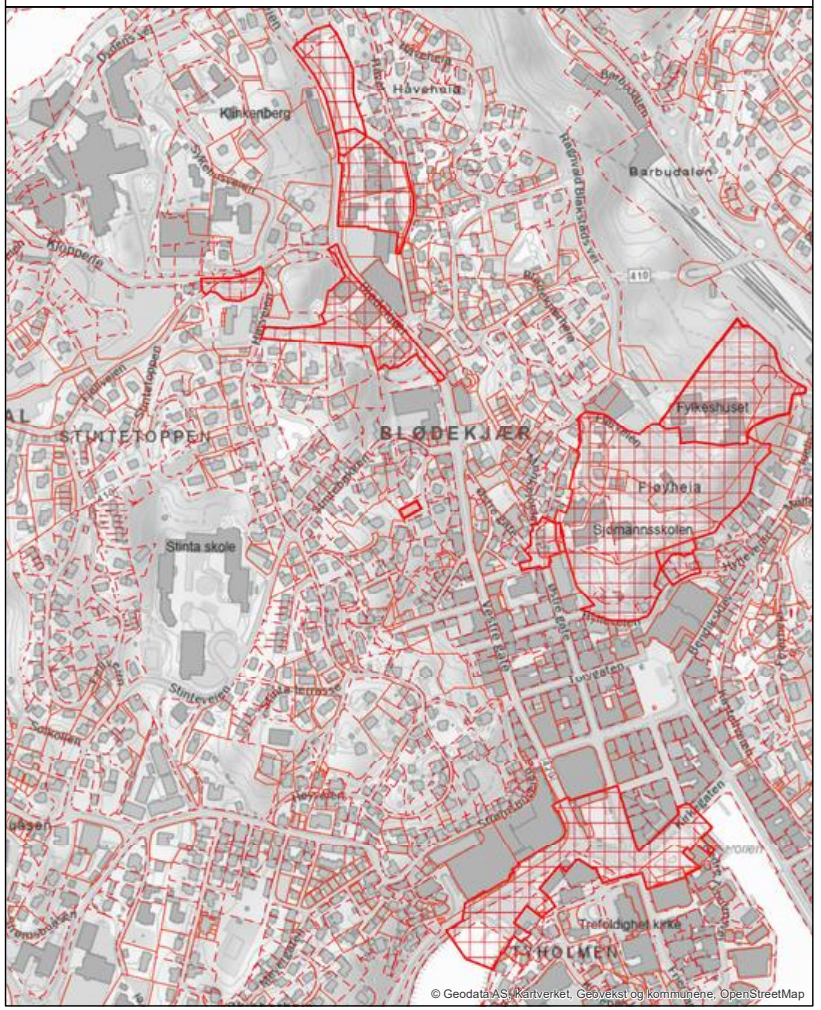
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2
Planident: 42032023-16, ,09062012-20,42032022-18,42032023-8,42032022-21,09062013-26
Plannavn: <plannavn >

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-07-30

N



Grunnkart

Adresse: Lillebakken 6, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/417/0/2

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 878 m□
Dato: 2025-07-30

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/417/0/2

Bruksnavn	Seksjon 2	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.11.2003	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ENA CECILIE THORBJØRNSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	12.05.2011	12.05.2011	2010/4198	
SE - Seksjonering	10.11.2003			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166989086	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 166989086: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	601.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	601.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	118.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H01	2	216.0	0.0	216.0	0.0
U01	0	200.0	0.0	200.0	200.0
H02	2	185.0	0.0	185.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166989086-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	31.0	0.0	31.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	16.08.2006	08.09.2006
TB - Tatt i bruk	01.05.2011	18.05.2011

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lillebakken	6		4838 ARENDAL

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/417/0

Bruksnavn	BAKKEN 4	Beregnet areal	877.9
Etablert dato	19.05.1972	Historisk oppgitt areal	827.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [x] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	12.05.2011	12.05.2011	2010/4198	
SE - Seksjonering	10.11.2003			
SE - Seksjonering	10.11.2003			
SE - Seksjonering	10.11.2003			
SE - Seksjonering	10.11.2003			
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	19.05.1972			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	16.09.1996	877.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lillebakken	6		4838 ARENDAL

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 30.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	501	**Bruksnr.**	417	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Lillebakken 6, 4838 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	3 733,92 kr
Sum	**3 733,92 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Delt Abonnement (fast del)	25%	4 stk	1445.58	1/4	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	380 liter	24.09	1/4	0 %	2 288,31 kr
					Sum	**3 733,89 kr**

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

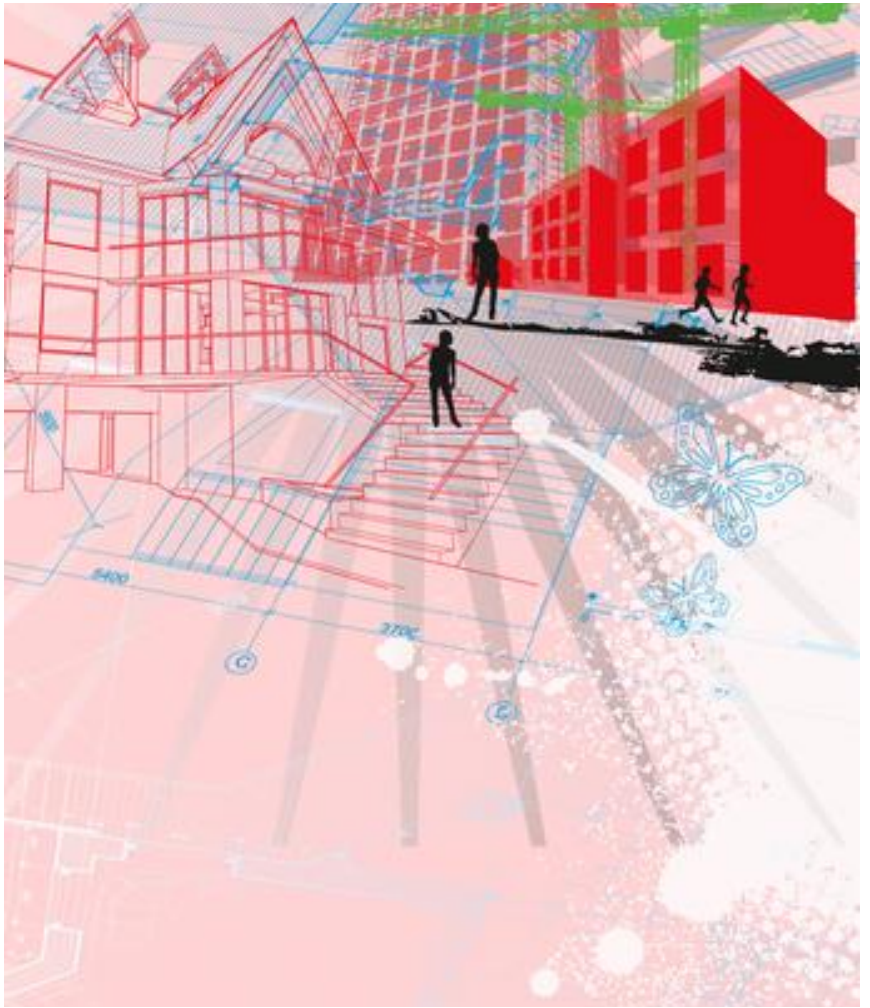
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



MEGLERPAKKEN
Kart - og eiendomsinformasjon

Arendal 2017

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmeglere

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:
Grunnkart: Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.
Ledningskart: Produseres automatisk. Grunnkart med vann- og avløpsledninger.
Veikart: Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner: Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid: Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart: Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport: Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

ARENDAL KOMMUNE

Bygningstegninger:
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer:
Produseres automatisk. Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Informasjon om kommunale pålegg:
Avløp: I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 til § 27-3 skal eiendommer som ikke har en akseptabel avløpsløsning kobles til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.
Vannmåler: Dersom eiendommen ikke har vannmåler pr. i dag, må en regne med at det kommer et pålegg om installering.

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på
Telefon: 37 01 30 00 (kommunens sentralbord)
Epost: megleropplysninger@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800918/26835153
Bestilling: C3 2025-08-05 3

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3206	36	26.5.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

St.mrk.kr. 1240.oo

DG NR.
03206 26.5.72

S K J Ø T E .

Undertegnede Nor-Am System A/S skjøter og overdrar herved en fjerdepart av matr. nr. 417 Arendal krets i Arendal til

Nedenes Sparebank

for en kjøpesum stor kr. 121 000,- - ethundreogenogtyvetusen kroner -, som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har besiktiget eiendommen og godtar den i den stand den nu forefinnes og uten ansvar for selgeren for skjulte eller åpenbare feil eller mangler.

Eiendommen skal ha fellesvei med matr. nr. 308 Arendal krets og således at eierne har gjensidig rett til vei over hverandres eiendommer. Det bemerkes at kjøperne selv må besørge eventuell asfaltering av vei og gårdsplass.

Kjøperen blir sammen med tre andre kjøpere eier av den samlede eiendom, og således at der for samtlige skal gjelde følgende fellesbestemmelser for eiendommen:

1.

Hver eier har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende rett til leilighet og eventuell garasje ved fri omsetning til andre Ny eier må godta de til enhver tid gjeldende fellesbestemmelser som gyldige også for seg og sine eftermenn.

Hver eier kan fritt pantsette sin andel av eiendommen med tilhørende rettigheter.

2.

Hver eier har rett til å disponere med full rådighet den leilighet og eventuell garasje på eiendommen som er tildelt ifølge skjøte.

3.

Hver eier skal ha rett til bruk av kjeller, ganger og fellesrom slik som påvist.

Videre skal hver eier ha rett til å disponere en forholdsmessig del av den tomt som ikke er bebygget eller disponert som fellesareal.

Eierne skal ha felles oljetank. Utgiftene til oljeforbruket blir å fordele efter forbruk i henhold til målere.

4.

Hver eier bekoster selv det indre vedlikehold av sin leilighet, og er forpliktet til å holde denne i forsvarlig stand. Inspeksjon av leiligheten blir å foreta en gang årlig, samtidig som de øvrige leiligheter inspiseres, av en bygningskyndig som skal gi bindende pålegg om utførelse av nødvendig manglende vedlikehold.

5.

Det utvendige vedlikehold av bygningen samt fellesarealene blir å bekoste av samtlige eiere i fellesskap med en fjerdepart på hver. På samme måte forholdes med skatter, avgifter og andre fellesomkostninger samt med assuranse av eiendommen som skal være fullverdiforsikret. Til bestridelse av disse utgifter samt til hver enkelts andel av olje-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3206/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:43
Side 2 av 4

forbruket skal der innbetales til Nedenes Sparebank et for hvert år på forhånd fastsatt beløp. Til sikkerhet for manglende sådan innbetaling has panterett i eierens andel i eiendommen og inndrivelse ved tvangsauksjon kan finne sted uten søksmål og dom.

6.

Hver eier plikter å innrette seg efter det til enhver tid gjeldende ordensreglement for eiendommen og til å delta i det felles renhold.

7.

Det forutsettes at alle forhold av felles interesse ordnes i minnelighet eierne imellom. Hvis dette imidlertid ikke kan oppnås, skal enhver tvistighet løses ved voldgift bestående av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer. Sorenskriveren i Nedenes er formann og oppnevner de to øvrige. Voldgiftsnemnden kan fatte beslutninger og gi pålegg av enhver art som gjelder eiendommen og bruken av denne, og eierne plikter lojalt å innrette seg derefter.

8.

Skulle eiendommen bli totalskadet ved brann, eller på annen måte gå til grunne, skal ny bygning oppføres for assuransesummen, og således at hver eier får til sin disposisjon tilsvarende leilighet og eventuell garasje.

9.

Hvis eiendommen blir kondemnert eller på grunn av alder og slitasje ikke lenger vil egne seg til boligformål, skal voldgiftsnemnden avgjøre hvordan da skal forholdes, eventuelt om eiendommen skal selges under ett, hvis partene ikke i minnelighet oppnår enighet herom.

10.

Disse fellesbestemmelser kan kun forandres ved enighet av dem som til enhver tid er eiere av eiendommen.

Selgeren forplikter seg til å selge også de øvrige andeler av eiendommen med forpliktelse for kjøperne til å godta disse fellesbestemmelser for seg og sine eftermenn.

Dette skjøte gir kjøperen rett til å disponere som sin leiligheten i 2.etasje mot **øst**, samt garasje nr. 1.

Kjøperen bærer samtlige omkostninger i anledning handelen.

Arendal, den 26/5-72

Nor-Am System A/S

Arthur Andersen Terje Eriksen Anton Walle Lia.

Arthur Andersen Terje Eriksen Anton Walle Lia

Nærværende skjøte med fellesbestemmelser godtas av meg.
D.u.s.

Nedenes Sparebank
Kjøper

Det bekreftes herved at underskriverne er over 20 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær. D.u.s.

Ørnulf O. Christensen, advokat.

Side 3 av 4
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3206/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:43
Kartverket

Anmerket av embetet vedr. dagboknr. 3206/1972:

Bestemmelsen om panterett i skjøtets punkt 5 er ikke anmerket å grunnboken, idet det for panteretten ikke er oppgitt noe beløp.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800919/26835158
Bestilling: C3 2025-08-05 6

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3308	36	31.5.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	0

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

St.mrk*kr. 1.180.oo

DG NR.
03308 315 72

S K J Ø T E .

Undertegnede Nor-Am System A/S skjøter og overdrar herved en fjerdepart av matr. nr. 417 Arendal krets i Arendal til

Jenny Zeppenfeld, f. 18/4 1911

for en kjøpesum stor kr. 115 000,- - ethundreogfemtentusen kroner -, som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har besiktiget eiendommen og godtar den i den stand den nu forefinnes og uten ansvar for selgeren for skjulte eller åpenbare feil eller mangler. De grenser som blir å fastsette for eiendommen, godtas.

Eiendommen skal ha fellesvei med matr. nr. 308 Arendal krets og således at eierne har gjensidig rett til vei over hverandres eiendommer. Det bemerkes at kjøperne selv må besørge eventuell asfaltering av vei og gårdsplass.

Kjøperen blir sammen med tre andre kjøpere eier av den samlede eiendom, og således at der for samtlige skal gjelde følgende fellesbestemmelser for eiendommen:

1.

Hver eier har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende rett til leilighet og eventuell garasje ved fri omsetning til andre. Ny eier må godta de til enhver tid gjeldende fellesbestemmelser som gyldige også for seg og sine eftermenn.

Hver eier kan fritt pantsette sin andel av eiendommen med tilhørende rettigheter.

2.

Hver eier har rett til å disponere med full rådighet den leilighet og eventuell garasje på eiendommen som er tildelt ifølge skjøte.

3.

Hver eier skal ha rett til bruk av kjeller, ganger og fellesrom slik som påvist.

Videre skal hver eier ha rett til å disponere en forholdsmessig del av den tomt som ikke er bebygget eller disponert som fellesareal.

Eierne skal ha felles oljetank. Utgiftene til oljeforbruket blir å fordele efter forbruk i henhold til målere.

Anmerket av embetet vedr. dagboknr.

Bestemmelsen om panterett i skjøtets punkt 5 er ikke anmerket å grunnboken, idet det for panteretten ikke er oppgitt noe beløp.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/3308/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:23

forbruket skal der innbetales til Nedenes Sparebank et for hvert år på forhånd fastsatt beløp. Til sikkerhet for manglende sådan innbetaling has panterett i eierens andel i eiendommen og inndrivelse ved tvangsauksjon kan finne sted uten søksmål og dom.

6.

Hver eier plikter å innrette seg efter det til enhver tid gjeldende ordensreglement for eiendommen og til å delta i det felles renhold.

7.

Det forutsettes at alle forhold av felles interesse ordnes i minnelighet eierne imellom. Hvis dette imidlertid ikke kan oppnås, skal enhver tvistighet løses ved voldgift bestående av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer. Sorenskriveren i Nedenes er formann og oppnevner de to øvrige. Voldgiftsnemnden kan fatte beslutninger og gi pålegg av enhver art som gjelder eiendommen og bruken av denne, og eierne plikter lojalt å innrette seg derefter.

8.

Skulle eiendommen bli totalskadet ved brann, eller på annen måte gå til grunne, skal ny bygning oppføres for assuransesummen, og således at hver eier får til sin disposisjon tilsvarende leilighet og eventuell garasje.

9.

Hvis eiendommen blir kondemnert eller på grunn av alder og slitasje ikke lenger vil egne seg til boligformål, skal voldgiftsnemnden avgjøre hvordan da skal forholdes, eventuelt om eiendommen skal selges under ett, hvis partene ikke i minnelighet oppnår enighet herom.

10.

Disse fellesbestemmelser kan kun forandres ved enighet av dem som til enhver tid er eiere av eiendommen.

Selgeren forplikter seg til å selge også de øvrige andeler av eiendommen med forpliktelse for kjøperne til å godta disse fellesbestemmelser for seg og sine eftermenn.

Dette skjøte gir kjøperen rett til å disponere som sin leiligheten i 2. etasje mot **vest.** [illegible]

Kjøperen bærer samtlige omkostninger i anledning'handelen.

Arèndal, den **15. mai 1972**

Nor-Am System A/S

Arthur Andersen Terje Eriksen Anton Walle Lia

Nærværende skjøte med fellesbestemmelser godtas av meg.
D.u.s.

Jenny Zeppenfeld
Kjøper

Det bekreftes herved at underskriverem er over 20 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær. D.u.s.

Ørnulf G. Christensen, advokat

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800921/26835168
Bestilling: C3 2025-08-05 8

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6389	36	10.10.1972	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

St.mrl.kr. 1180.oo kassert 29.8.1972.

PG NR
06389 10.10.72

S K J Ø T E .

Undertegnede Nor-Am System A/S skjøter og overdrar herved ~~en fjerdepart~~ av matr. nr. 417 Arendal krets i Arendal til Dagrun og Karsten Hovrind, født h.h.v. 25/12-45 og 23/3-45.

for en kjøpesum stor kr. 115 000,- - etthundreogfemtentusen kroner - som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har besiktiget eiendommen og godtar den i den stand den nu forefinnes og uten ansvar for selgeren for skjulte eller åpenbare feil eller mangler. De grenser som blir å fastsette for eiendommen godtas.

Eiendommen skal ha fellesvei med matr. nr. 308 Arendal krets og således at eierne har gjensidig rett til vei over hverandres eiendommer. Det bemerkes at kjøperne selv må besørge eventuell asfaltering av vei og gårdsplass.

Kjøperen blir sammen med tre andre kjøpere eier av den samlede eiendom, og således at der for samtlige skal gjelde følgende fellesbestemmelser for eiendommen:

1.

Hver eier har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende rett til leilighet og eventuell garasje ved fri omsetning til andre. Ny eier må godta de til enhver tid gjeldende fellesbestemmelser som gyldige også for seg og sine etermenn.

Hver eier kan fritt pantsette sin andel av eiendommen med tilhørende rettigheter.

2.

Hver eier har rett til å disponere med full rådighet den leilighet og eventuell garasje på eiendommen som er tildelt ifølge skjøte.

3.

Hver eier skal ha rett til bruk av kjeller, ganger og fellesrom slik som påvist.

Videre skal hver eier ha rett til å disponere en forholdsmessig del av den tomt som ikke er bebygget eller disponert som fellesareal.

Eierne skal ha felles oljetank. Utgiftene til oljeforbruket blir å fordele efter forbruk i henhold til målere.

4.

Hver eier bekoster selv det indre vedlikehold av sin leilighet, og er forpliktet til å holde denne i forsvarlig stand. Inspeksjon av leiligheten blir å foreta en gang årlig, samtidig som de øvrige leiligheter inspiseres, av en bygningskyndig som skal gi bindende pålegg om utførelse av nødvendig manglende vedlikehold.

5.

Det utvendige vedlikehold av bygningen samt fellesarealene blir å bekoste av samtlige eiere i fellesskap med en fjerdepart på hver. På samme måte forholdes med skatter, avgifter og andre fellesomkostninger samt med assuranse av eiendommen som skal være fullverdiforsikret. Til bestridelse av disse utgifter samt til hver enkelts andel av olje-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/6389/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:50

forbruket skal der innbetales til Nedenes Sparebank et for hvert år på forhånd fastsatt beløp. Til sikkerhet for manglende sådan innbetaling has panterett i eierens andel i eiendommen og inndrivelse ved tvangsauksjon kan finne sted uten søksmål og dom.

6.

Hver eier plikter å innrette seg efter det til enhver tid gjeldende ordensreglement for eiendommen og til å delta i det felles renhold.

7.

Det forutsettes at alle forhold av felles interesse ordnes i minnelighet eierne imellom. Hvis dette imidlertid ikke kan oppnås, skal enhver tvistighet løses ved voldgift bestående av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer. Sorenskriveren i Nedenes er formann og oppnevner de to øvrige. Voldgiftsnemnden kan fatte beslutninger og gi pålegg av enhver art som gjelder eiendommen og bruken av denne, og eierne plikter lojalt å innrette seg derefter.

8.

Skulle eiendommen bli totalskadet ved brann, eller på annen måte gå til grunne, skal ny bygning oppføres for assuransesummen, og således at hver eier får til sin disposisjon tilsvarende leilighet og eventuell garasje.

9.

Hvis eiendommen blir kondemnert eller på grunn av alder og slitasje ikke lenger vil egne seg til boligformål, skal voldgiftsnemnden avgjøre hvordan da skal forholdes, eventuelt om eiendommen skal selges under ett, hvis partene ikke i minnelighet oppnår enighet herom.

10.

Disse fellesbestemmelser kan kun forandres ved enighet av dem som til enhver tid er eiere av eiendommen.

Selgeren forplikter seg til å selge også de øvrige andeler av eiendommen med forpliktelse for kjøperne til å godta disse fellesbestemmelser for seg og sine eftermenn.

Dette skjøte gir kjøperen rett til å disponere som sin leiligheten i 1. etasje mot øst.~~xxxxxxxxxxxxxxxxxx garasje mv.~~

Kjøperen bærer samtlige omkostninger i anledning'handelen.

Arendal, den 25. august 1972.
Nor-Am System A/S

Arthur Andersen Terje Eriksen Anton Walle Lia

Nærværende skjøte med fellesbestemmelser godtas av meg.
D.u.s.

Kjøper
For meg selv og for
Karsten Hovrind ifølge
fullmakt.

Dagrun Hovrind

Det bekreftes at underskriverne er over 20 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær.
D.u.s.

Ørnulf G. Christensen
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/6389/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:50

Anmerket av enbetet vedr. dagboknr. 6389/1972:
Bestemmelsen om panterett i skjøtets punkt 5 er ikke anmerket i grunnboken, idet det for panteretten ikke er oppgitt noe beløp.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800920/26835163
Bestilling: C3 2025-08-05 7

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3853	36	22.6.1972	RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stp.mrk.kr. 1180.-

S K J Ø T E .

03853 22.6 72

Undertegnede Nor-Am System A/S skjøter og overdrar herved en fjerdepart av matr. nr. 417 Arendal krets i Arendal til

Arnold Moritz Jensen, f. 24/4 1901

for en kjøpesum stor kr. 115 000,- (ethundreogfemtentusen kroner), som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperen har besiktiget eiendommen og godtar den i den stand den nu forefinnes og uten ansvar for selgeren for skjulte eller åpenbare feil eller mangler. De grenser som blir å fastsette for eiendommen godtas.

Eiendommen skal ha fellesvei med matr. nr. 308 Arendal krets og således at eierne har gjensidig rett til vei over hverandres eiendommer. Det bemerkes at kjøperne selv må besørge eventuell asfaltering av vei og gårdsplass.

Kjøperen blir sammen med tre andre kjøpere eier av den samlede eiendom, og således at der for samtlige skal gjelde følgende fellesbestemmelser for eiendommen:

1.

Hver eier har rett til å overdra sin andel av eiendommen med tilhørende rett til leilighet og eventuell garasje ved fri omsetning til andre Ny eier må godta de til enhver tid gjeldende fellesbestemmelser som gyldige også for seg og sine eftermenn.

Hver eier kan fritt pantsette sin andel av eiendommen med tilhørende rettigheter.

2.

Hver eier har rett til å disponere med full rådighet den leilighet og eventuell garasje på eiendommen som er tildelt ifølge skjøte.

3.

Hver eier skal ha rett til bruk av kjeller, ganger og fellesrom slik som påvist.

Videre skal hver eier ha rett til å disponere en forholdsmessig del av den tomt som ikke er bebygget eller disponert som fellesareal.

Eierne skal ha felles oljetank. Utgiftene til oljeforbruket blir å fordele efter forbruk i henhold til målere.

4.

Hver eier bekoster selv det indre vedlikehold av sin leilighet, og er forpliktet til å holde denne i forsvarlig stand. Inspeksjon av leiligheten blir å foreta en gang årlig, samtidig som de øvrige leiligheter inspiseres, av en bygningskyndig som skal gi bindende pålegg om utførelse av nødvendig manglende vedlikehold.

5.

Det utvendige vedlikehold av bygningen samt fellesarealene blir å bekoste av samtlige eiere i fellesskap med en fjerdepart på hver. På samme måte forholdes med skatter, avgifter og andre fellesomkostninger samt med assuranse av eiendommen som skal være fullverdiforsikret. Til bestridelse av disse utgifter samt til hver enkelts andel av olje-

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1972/3853/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:50

forbruket skal der innbetales til Nedenes Sparebank et for hvert år på forhånd fastsatt beløp. Til sikkerhet for manglende sådan innbetaling has panterett i eierens andel i eiendommen og inndrivelse ved tvangsauksjon kan finne sted uten søksmål og dom.

6.

Hver eier plikter å innrette seg efter det til enhver tid gjeldende ordensreglement for eiendommen og til å delta i det felles renhold.

7.

Det forutsettes at alle forhold av felles interesse ordnes i minnelighet eierne imellom. Hvis dette imidlertid ikke kan oppnås, skal enhver tvistighet løses ved voldgift bestående av en voldgiftsnemnd på tre medlemmer. Sorenskriveren i Nedenes er formann og oppnevner de to øvrige. Voldgiftsnemnden kan fatte beslutninger og gi pålegg av enhver art som gjelder eiendommen og bruken av denne, og eierne plikter lojalt å innrette seg derefter.

8.

Skulle eiendommen bli totalskadet ved brann, eller på annen måte gå til grunne, skal ny bygning oppføres for assuransesummen, og således at hver eier får til sin disposisjon tilsvarende leilighet og eventuell garasje.

9.

Hvis eiendommen blir kondemnert eller på grunn av alder og slitasje ikke lenger vil egne seg til boligformål, skal voldgiftsnemnden avgjøre hvordan da skal forholdes, eventuelt om eiendommen skal selges under ett, hvis partene ikke i minnelighet oppnår enighet herom.

10.

Disse fellesbestemmelser kan kun forandres ved enighet av dem som til enhver tid er eiere av eiendommen.

Selgeren forplikter seg til å selge også de øvrige andeler av eiendommen med forpliktelse for kjøperne til å godta disse fellesbestemmelser for seg og sine eftermenn.

Dette skjøte gir kjøperen rett til å disponere som sin leiligheten i 1. etasje mot **vest** [illegible]

Kjøperen bærer samtlige omkostninger i anledning handelen.

Arendal, den **14. juni 1972**
Nor-Am System A/S

Arthur Andersen Terje Eriksen Anton Walle Lia

Nærværende skjøte med fellesbestemmelser godtas av meg.
D.u.s.

Arnold Moritz Jensen
Kjøper

Det bekreftes herved at underskriverne er over 20 år og egenhendig har undertegnet i mitt nærvær. D.u.s.

Ørnulf G. Christensen, advokat

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1972/3853/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:50

Anmerket av embetet vedr. dagboknr. 3853/1972:
Bestemmelsen om panterett i skjøtets punkt 5 er ikke anmerket i grunnboken, idet det for panteretten ikke er oppgitt noe beløp.

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800922/26835173
Bestilling: C3 2025-08-05 4

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9407	36	14.11.2003	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

Returneres etter tinglysing til:
ABC Hus
Postboks 27
4861 Arendal

Arendal kommune
Oppmåling

Jnr. 266/03

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

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

TINGLYST P E3/6

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1906	Arendal	501	417		

14 NOV. 2003
NEDRE ES TINGRETT
DAGBOKNR. 9407

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Sparebanken Sør	
[redacted]	Kristensen, Jan Herman	
[redacted]	Stålesen, Øyvind L	
[redacted]	Thorbjørnsen, Eva C	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 33 = nevner: 33

4. Supplerende tekst[7]

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

Doknr. 9407 Tinglyst 14.11.2003 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12). Styret (§ 13)	Eventuelle registrerte partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra eventuelle registrerte partner hvor sameiebrøk er redusert)
Arendal Fornæring 10.08.03 Arendal 16/8 03 Arendal 6/8. 03	Anna Cecilie Thorbjørnsen Jan Hermen Lindstrøm Margot Lillian Stålsen SPAREBANKEN SØR Administrasjonen HANS A IVERSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [2]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
501	417			kommune

ARENDAL KOMMUNE
Oppmålingsmyndighetan/

Dato: 10/11-2003

Stempel og underskrift: Nils J. Seldal

Noter:

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

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

Sameiet Lillebakken 6, Arendal

LEIETAKERE

Det er ingen leietakere i Lillebakken 6, Arendal

1. Navn, adresse
2.
3.
4.

Arendal, den 10. november 2003

(P. K. Madland)

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

ERKLÆRING

I forbindelse med at eiendommen Lillebakken 6 – gnr/bnr 501/417 i komm. 0906 – blir seksjonert etter Eierseksjonsloven, avgir undertegnede hjemmelshavere slik erklæring:

Eiendommen, Lillebakken 6, seksjoneres. Det opprinnelige sameiet hvor hver eier hadde en ideell ¼, oppløses og eierandelene overdras til hverandre.

Heretter skal eierforholdene være slik:

Seksjon nr 1, med sameiebrøk ¼, skal eies av Jan Hermann Gundersen

Seksjon nr 2, med sameiebrøk ¼, skal eies av Ena Cecilie Thorbjørnsen

Seksjon nr 3, med sameiebrøk ¼, skal eies av Sparebanken Sør, Arendal

Seksjon nr 4, med sameiebrøk ¼, skal eies av Margot Lillian Stålesen

Så vel de ideelle andeler som sameiebrøkene har samme økonomiske verdi.

Arendal, den

Jan Herman Gundersen
(Jan Herman Gundersen)

Ena Cecilie Thorbjørnsen
(Ena Cecilie Thorbjørnsen)

J. H. Gundersen underskrift bekreftes:

E. C. Thorbjørnsens underskrift bekreftes:

(Sparebanken Sør)

SPAREBANKEN SØR
HANS A. IVERSEN

Margot Lillian Stålesen
(Margot Lillian Stålesen)

M.L. Stålesens underskrift bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

VEDLEGG
Side 1



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Situasjonsplan
M=1:500

ARENDAL KOMMUNE

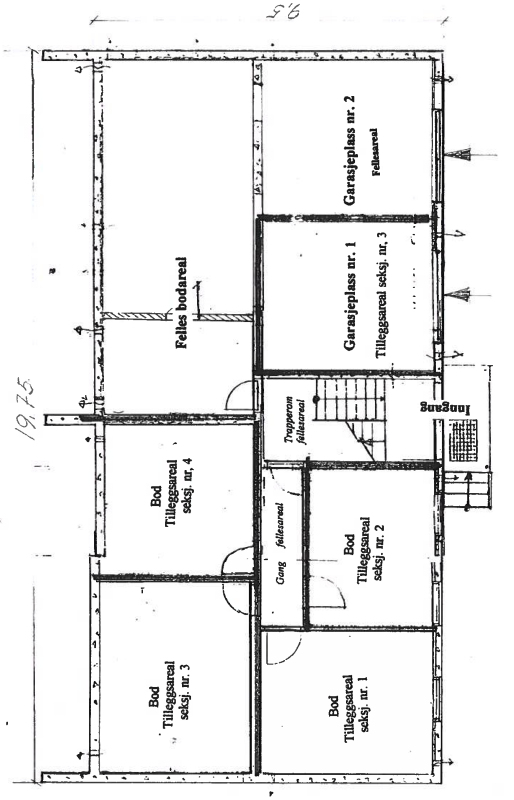
Dato: 2003.07.14
Sign: nn

N

Målestokk 1:500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

VEDLEGG
Side 2

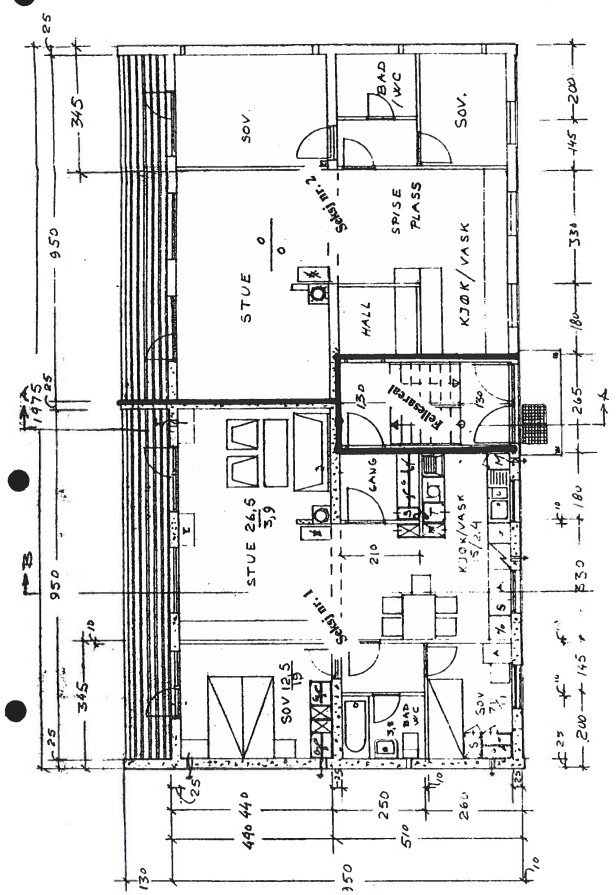


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan kjelleretasje.
M=1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

VEDLEGG
Side 3

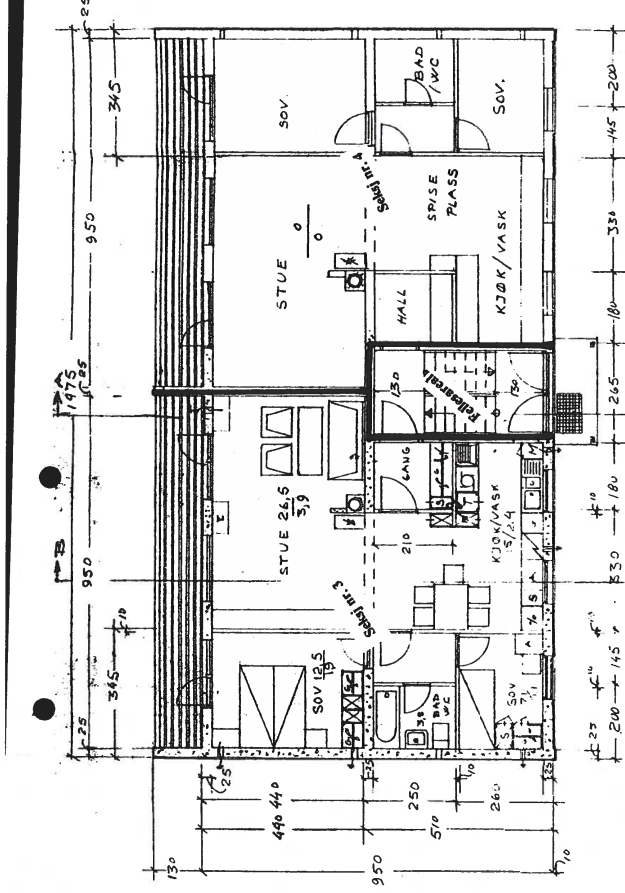


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gar/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 1. etasje
M=1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

VEDLEGG
Side 4

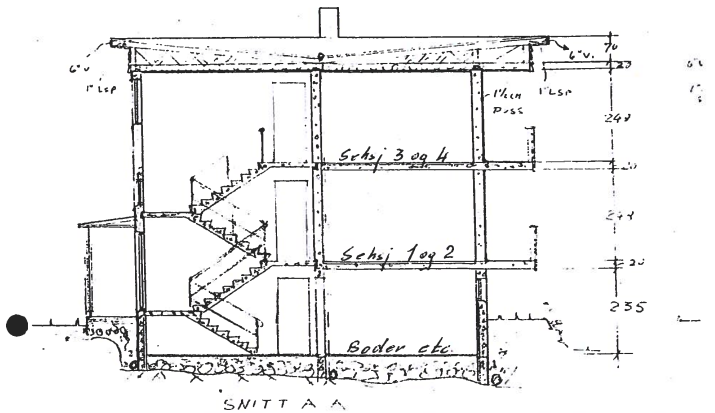


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gar/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 2. etasje
M=1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/9407/36
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 12:24

VEDLEGG
Side 5



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Snitt
M=1:100

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/STIAN TODD
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0130/25
Vår referanse: 3800924/26835183
Bestilling: C3 2025-08-05 5

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
534660	200	7.7.2011	DIVERSE PÅTEGNING RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	501	417	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Ref nr. 0050

Løpenummer for forretning: 6010874445
Vedlegg: Ja

Doknr: 534660 Tinglyst 07 07 2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

Fnr. 92/11

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr. Navn Adresse
ARENDAL KOMMUNE Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhet Adresse
STÅLESEN LIV H0202 LILLEBAKKEN 6, 4838 ARENDAL
ØYGARDEN STIAN R H0202 LILLEBAKKEN 6, 4838 ARENDAL
KIRKEDAM ANNETTE SISSENER H0202 LILLEBAKKEN 6, 4838 ARENDAL
THORBJØRNSEN ENA CECILIE SKILSØVEIEN 431, 4818 FÆRVIK

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)
Knr. Gnr. Bnr.
0906 501 417

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

12.05.2011 15.20

Gnr. 92/11 Ref. nr. 0056

PE 9/22

Begjæringsskjemaet sendes til
Arendal kommune
Postboks 780, Stoa
4809 Arendal

☐ Begjæring om oppdeling i elerseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0906	Arendal	501	417		1-4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
[redacted]	Stian Reiersølmoen Øygarden	1	
[redacted]	Ena Cecilie Thorbjørnsen	2	
[redacted]	Annette Sissener Kirkedam	3	
	Liv Stålesen	4	

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	4	B												
2	B	6	B												
3	B	5	B												
4	B	5	B												
SUM BRØK		20		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 20 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan 2: Snr. 4 har økt areal (ny del, terasse)
Plan 1: Snr. 2 har økt areal (ny del, sov1 og sov 2)

Kjelleretasje: Snr. 2 har økt tilleggsaral (ny del, påbygg)
Snr. 3 har økt tilleggsareal (tidligere del av fellesbod) og byttet bod med Snr. 1
Snr. 4 har økt tilleggsareal (tidligere del av fellesbod og felles garasje)
Snr. 1 har byttet bod med Snr. 3

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

LS Keth

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
	Liv Stålesen	Liv Stålesen	
	Annette Kirkedam	Anette Sissener Kirkedam	
Arendal 3/12-10	E. Thorbjørnsen	Ena Cecilie Thorbjørnsen	Olhorbjørnsen
	Stian Øygarden	Stian Reiersølmoen Øygarden	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
		Liv Stålesen
Lillehammer 3/12-10		Ena Cecilie Thorbjørnsen
		Anette Sissener Kirkedam

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
501	417		1-4	

Dato	Underskrift	Stempel
12/5-2011		ARENDAL KOMMUNE geodata

Noter

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

ARENDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk og geodata

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Dato: 05.07.2011
Vår ref: 2010/4198 - 13
Deres ref:
Arkivkode: 501/417
Saksbeh.: Anne-Grethe Jahnsen
Tlf.: 37013901

Melding til tinglysing - reseksjonering

Vedlagt oversendes melding til tinglysing vedr. reseksjonering.
Kommunenr. 0906, gnr. 501 bnr. 417 snr. 1-4.
Vedlagt følger også begjæring om reseksjonering m/kart og tegninger, og samtykke til reseksjonering fra DnB NOR Bank ASA datert 28/3-11, Handelsbanken Arendal datert 15/3-11, Statens pensjonskasse datert 18/2-11, Sparebanken Pluss datert 10/2-11, erklæring fra Hjulius AS datert 23/6-2011, protokoll fra sameiemøte i Lillebakken 6, Arendal datert 22/11-2010 m/vedtekter, samt referat fra sameiemøte 14/3-2011. Vi legger også ved kopi av brev fra Statens Kartverk datert 15/6-2011.
Rekvirentene har oppgitt følgende anslag på verdiøkningen av de ulike seksjoner:
Snr. 2: Garasje = 40 000,-
2 sov = 50 000,-
Terrasse = 10 000,- = 100 000,- som vi gi en avgift på 2500,-
Snr. 3: Bod = 10 000,- 250,-
Snr. 4: Garasje = 30 000,-
Terrasse = 30 000,-
Bod = 10 000,- = 70 000,- som vil gi en avgift på 1750,-
Dette resulterer i en total dokumentavgift på kr. 4.500,-.

Rekvirenten oppfatter ikke at bodbyttet mellom snr. 1 og 3 har noen verdimessig betydning.

Vår tidligere oppfatning av forholdene baserte seg på innsendte opplysninger fra rekvirenten, uten at vi konkret hadde sjekket de gamle tegningene i eget arkiv. Vi går ut fra at forholdene nå er i orden.

Faktura for tinglysingsgebyr, merket ref. nr. 0050 sendes:

Arendal kommune
Pb. 780 Stoa
4809 Arendal

Med hilsen
Anne-Grethe Jahnsen
Anne-Grethe Jahnsen
Saksbehandler

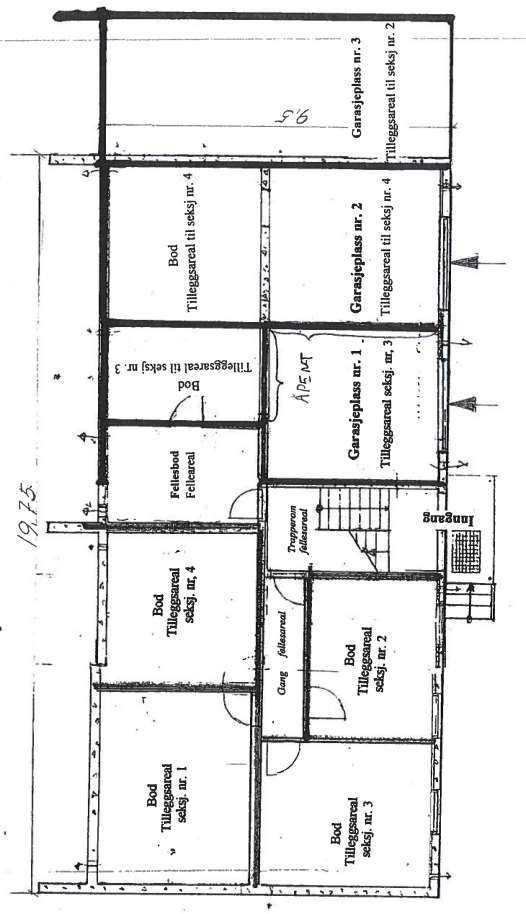
Vedlegg

Kontaktinformasjon: www.arendal.kommune.no, telefon: 37 01 30 00, telefaks: 37 01 30 13
Postadresse: Postboks 780, Stoa, 4809 Arendal, postmottak@arendal.kommune.no
Organisasjon: Org.nr.: 940493021/IBAN: NO3063120504241/SWIFT: NDEANOKK
Bankforbindelse: Nordea, bankkontonr.: 6312 05 04241

VEDLEGG
1 AV 4

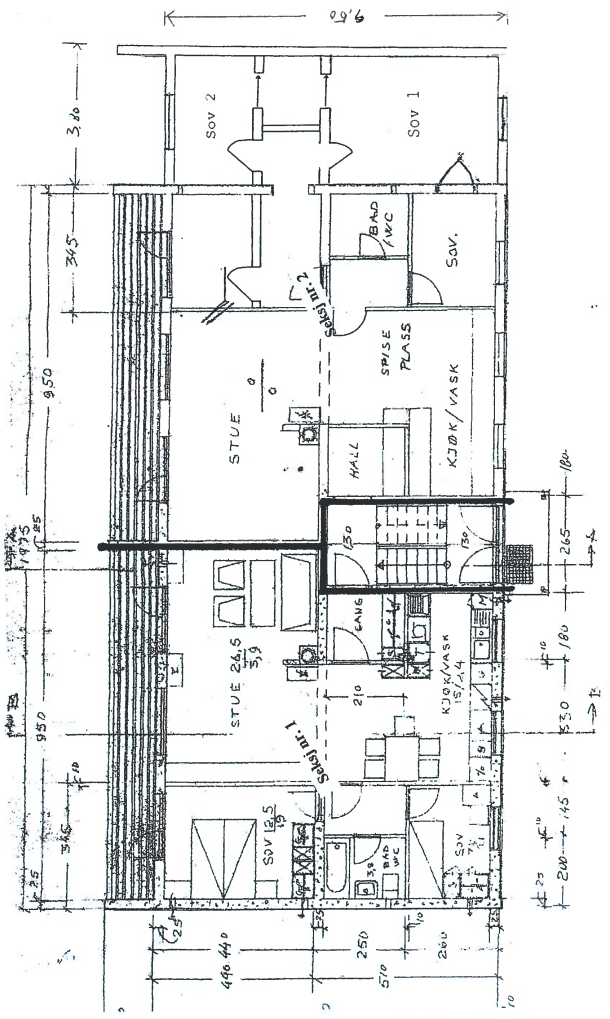


VEDLEGG
2 AV 4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

VEDLEGG
3 AV 4

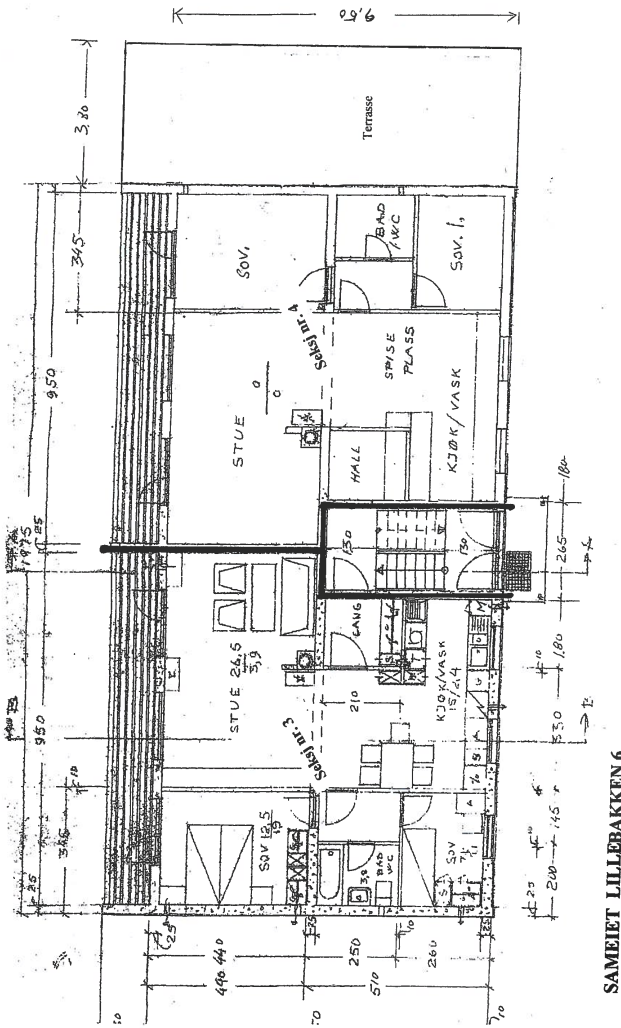


SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 1. etasje
M=1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

VEDLEGG
Side 4



SAMEIET LILLEBAKKEN 6
Gnr/bnr 501/417, i komm. 0906

Plan 2. etasje
M=1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

ERKLÆRING

SPAREBANKEN PLUSS har pant i Gnr. 501, Bnr. 417, Snr. 1 i Arendal kommune med pantobligasjon stor kr. 1 300 000,-

Som pantehaver samtykker vi til reseksjonering av eiendommen iht. seksjonering av 3/12-2010

Arendal, 10/2-2011

SPAREBANKEN PLUSS
Postboks 2
4801 ARENDAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

ERKLÆRING

Hjulius AS (983526756) har utleggsforretning mot Stian Reiersølmoen Øygarden , på beløp 8709,-

Stian Reiersølmoen Øygarden er seksjonseier av Gnr. 501 Bnr. 417 Snr 1

Vi samtykker til reseksjonering av eiendommen Gnr. 501 Bnr. 417 Snr. 1-4 iht. seksjonering av 3/12-2010.

Sted/Dato, Kristiansand 23/6 - 11

Hjulius AS
Bjølsen 17, 4307 KRISTIANSAND
Tlf. 38 10 72 71
Org. 983 526 756

Kopi bekreftes.

ERKLÆRING

DnB Nor Bank ASA har pant i Gnr. 501, Bnr. 417, Snr.2 i Arendal kommune med pantobligasjon stor kr. 1 500 000,-

Som pantehaver samtykker vi til reseksjonering av eiendommen iht. seksjonering av 3/12-2010

Arendal, 28/3-2011

DnB NOR Bank ASA
Arendal
Postboks 784 Stoa
4809 ARENDAL

Ingrid Skau

ERKLÆRING

Statens Pensjonskasse har pant i Gnr. 501, Bnr. 417, Snr.3 i Arendal kommune med pantobligasjon stor kr. 1 013 000,-

Som pantehaver samtykker vi til reseksjonering av eiendommen iht. seksjonering av 3/12-2010

~~Arendal~~ Oslo, 18/2-11

Statens pensjonskasse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

ERKLÆRING

Handelsbanken har pant i Gnr. 501, Bnr. 417, Snr.4 i Arendal kommune med pantobligasjon stor kr. 750 000,- og 500 000,-

Som pantehaver samtykker vi til reseksjonering av eiendommen iht. seksjonering av 3/12-2010

Arendal, 15.03.2011

Handelsbanken
ARENDAL

Petter Anker Rasch

Liv M. Stålesen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

Sameiet Lillebakken 6
Gnr. 501 Bnr. 417
Arendal kommune

Protokoll

Dato: 22/11-2010

Sted: Lillebakken 6, Arendal

Tilstede: Stian Reiersølmoen Øygarden
Ena Cecilie Thorbjørnsen
Annette Sissener Kirkedam
Liv Stålesen

Ekstraordinært sameiemøte i sameiet Lillebakken 6, Arendal

Saksliste:

1. *Reseksjonering*
2. *Endringer i vedtekter*

VEDTAK

1. *Reseksjonering*
   Reseksjoneringen godkjennes med 2/3 flertall, endring av fellesbrøk i forbindelse med tilbygg og endring av boder/garasjer jfr. tegninger.

2. *Endringer i vedtekter*
   Vedtektene godkjennes med denne endring.

§8 endres til: Hver seksjon har bod som tilleggsareal i underetasjen. Seksjon nr. 2 har garasjeplass nr. 3 som tilleggsareal. Seksjon nr. 3 har garasjeplass nr. 1 som tilleggsareal og seksjon nr. 4 har garasjeplass nr. 2 som tilleggsareal. Ved omdisponering skal seksjonseiere i Lillebakken 6 ha fortrinnsrett.

Sign. (møteleder)

Sign. (sameier)

E. Thorbjørnsen
Stian Øygarden
Annette Kirkedam

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

VEDTEKTER FOR SAMEIET Lillebakken 6

§ 1 Sameiet Lillebakken 6, i Arendal, består av 4 – fire – boligseksjoner

§ 2 Sameiet har til formål å ivareta sameierens fellesinteresses, og administrasjon, av eiendommen gnr. 501, bnr. 417 i Arendal kommune 0906 med fellesanlegg av enhver art.

§ 3 Styret skal, inklusive lede, telle 3 – tre – personer. Styreleder velges særskilt.

§4 Styret skal sørge for vedlikehold og drift, av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøte.

Styret skal kreve inn forholdsmessige andeler av felleskostnader, herunder også offentlige avgifter, for hver seksjonseier. Det skal avsettes til et vedlikeholdsfond som hver seksjonseier plikter å betale inn til. Beløpets størrelse vedtas hvert år av et sameiemøte.

Sameiet har legalpant med beløp, inntil Folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon, for felleskostnader.

§5 Bebyggelsen på eiendommen skal ha brannforsikring. Forsikringspremien fordeles etter seksjonsbrøken, likevel slik at hver enkelt må belastes for høyere beløp ved spesiell bruk av sin seksjon.

§6 Det må ikke gjøres noen fasademessige endringer på seksjonen, herunder innebefattet utvendige farge, uten samtykke fra styre.

§7 De delene av tomta, som ikke er bebygd, er fellesareal. En del av tomtearealet inngår i vei over eiendommen. Tomtearealet forvaltes ellers av styret.

§8 Hver seksjon har bod som tilleggsareal i underetasjen. Seksjon nr. 2 har garasjeplass nr. 3 som tilleggsareal. Seksjon nr. 3 har garasjeplass nr. 1 som tilleggsareal og seksjon nr. 4 har garasjeplass nr. 2 som tilleggsareal. Ved omdisponering skal seksjonseiere i Lillebakken 6 ha fortrinnsrett.

§9 Hver enkelt sameier er forpliktet til å rette seg etter de ordensregler sameiermøte fastsetter.

§10 Styret skal sørge for ordentlig, og tilstrekkelig, regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiemøte, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§11 Tvistighet i sameiet, som ikke kan løses i minnelighet, skal løses ved voldgiftsnemnd bestående av tre personer. Vedkommende Sorenskriver er formann, og oppnevner de to andre.

§12 Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig med minst åtte, høyest tjue, dagers varsel. Om nødvendig kan ekstraordinært møte innkalles med kun tre dagers varsel.

§13 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiemøte med minst to tredeler a de avgitte stemmer.

Arendal 22/11-2010

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2011/534660/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 07:47

SAMEIET LILLEBAKKEN 6, ARENDAL

Referat Sameiermøte:

Sted Lillebakken 6, hos Liv

Tid Mandag. 14. mars, kl 1700

Tilstede: Ena og Arnfinn Thorbjørnsen, Anette Kirkedam, Stian Ødegaard, Liv Stålesen.

Sak 1 Regnskap 2010
Vedtak: Godkjent

Sak 2 Budsjett 2011
Vedtak: Godkjent, husleia økes til kr 1100,- per måned ifra april 2011.

Sak 3 Valg av ny leder\regnskapsfører
Vedtak: Liv Stålesen fortsetter som leder\regnskapsfører, dette året, likeså Ena Thorbjørnsen og Anette Kirkedam.

Sak 4 Skifting av vinduer
Vedtak: Arnfinn innhenter pristilbud for bytting av 12 vinduer.

Sak 5 Utvidelse av parkeringsareal
Vedtak: Enighet om å undersøke kostnader ved fjerning av gangvei mot søppeldunker \ oppsetting av mur.
Ansvarlig: ??

Ref de avskiltede bilene som per i dag står hensatt.
Bilen til Anette skal straks settes i stand, og benyttes.
Stians bil fjernes.

Sak 6 Diverse:

- Diverse vedlikehold

1. Maling av blokka, utføres evt. i forbindelse med skifting av vinduene, har vi råd til å ta hele blokka?
Ansvarlig: ??

2. Stian utfører de oppgavene han har påtatt seg ref tidligere referater.

3. Stian fremmet forslag om innkjøp av snøfreser, sammen med Lillebakken 4. Stian innhenter priser på egnet maskin.

Liv Stålesen
Referent

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

[!*!avdelings netside**!*!]**

480 03 992

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0130/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lillebakken 6 4838 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 501, bnr 417, snr 2 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no