Batteriveien 10, 4841 ARENDAL



PROPR.NO

Selger
Anette Helene Kiil Solstad
91707160

Prisantydning
2 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4203 Gnr. 501 Bnr. 15 Snr. 21

BUD MOTTATT! Nyoppusset og delikat leilighet i hjertet av Arendal

PRISANTYDNING
kr 2 190 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 566 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 5 105 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
108kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
4

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
650kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984



Romslig og trivelig stue med utgang til balkong.



Oppgang med inngang både fra Batteriveien og Langbryggen.



Romslig entre.



Toalettrom med tilgang fra entre.





Toalettrommet har ny baderomsinnredning og er nyoppusset i delikate farger.

Toalettrom med tilgang fra entre.



Sofa- og TV-krok.



Det meste av møbler og inventar i hele leiligheten kan følge med.



Her kan man spise i hjertet av Arendal uten forstyrrelser eller larm fra bylivet.



Spisestua ligger i tilknytning til kjøkkenet, og har sentral beliggenhet i leiligheten.



Også kjøkkenet er nyoppusset og har hvitevarer som kan medfølge.



Romslig kjøkkeninnredning.



Hovedsoverom har dør ut til balkong, er romslig og har direkte adkomst til badet.



På hovedsoverommet er det rikelig med skapplass.



Badet har fått nye farger, og er oppgradert med bl.a. nytt og romslig dusjkabinett i 2025.



Også ny baderomsinnredning og moderne speil gjør badet innbydende og funksjonelt.



Soverom 2 ligger ved entreen og har vindu ut mot bakgården.



Stort og romslig vaskerom med to boder i bakkant.



Fra stua er det utgang til balkong mot bakgården.





Planløsning som er effektiv og gir en luftig følelse.

Balkongen gir mulighet for hygge også utendørs.



Parkering i tett tilknytning til leiligheten.



Langbryggen er et idyllisk sted for rekreasjon.



Pollen i Arendal har tilknytningen til vann og sjø.

Om boligen

Romslig, nyoppusset selveierleilighet - midt i Arendal sentrum med Langbryggen og Pollen som nærmeste nabo. Her kan du kan du nyte nærheten til et godt utvalg av alt byen vår har å tilby med "tøffelavstand" til alle fasiliteter. Beliggenheten gjør at du likevel er skjermet for det yrende bylivet på Langbryggen. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med vinduer og balkong ut mot bakgården.
Leiligheten er i løpet av 2025 pusset opp, og fremstår som innbydende og moderne.
Her kan deler av inventar, møbler, hvitevarer og utstyr medfølge slik at du kan flytte inn uten anstrengelser.
Parkeringsplass til èn bil på Batteriveien.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et eldre bygg i sameiet Pollengården på Langbrygga i Arendal. Leiligheten ligger i 4. etasje, men her kan man bruke inngang både fra Langbrygga og Batteriveien. På Batteriveien er det en parkeringsplass tilhørende leiligheten, og her er det to etasjer ned. Fra leiligheten er det kort vei til alt, bl.a. restauranter, cafeer, fiskeutsalg, dagligvare og bakeri. Bademuligheter finner du både på bystranda og i Barbu park.

Innhold

Leiligheten ligger i bakgården til Langbryggen 17B i 4. etg. Med trappeadkomst via portrommet til Langbryggen 17B eller fra Batteriveien.

Inneholder: Gang, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, 2 soverom vaskerom og to boder.

Romfordeling:
Gang: Laminat på gulv, malte flater på vegg og i tak. Sikringsskap med nye automatsikringer og ny panelovn.
Toalettrom: Malte fliser på gulv, malte flater på vegg og tak, ny baderomsinnredning installert i 2025.
Stue med åpen kjøkkenløsning: Laminat på gulv, malte flater på vegg og i tak, malt kjøkkeninnredning m/hvitevarer (Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr), to-fløyet dør ut til egen balkong. To nye panelovner.
Bad: Malte fliser på gulv, malte plater på vegg og i tak, nytt WC, ny baderomsinnredning m/servant og speil, samt nytt romslig dusjkabinett. Ny panelovn.
Hovedsoverom: Laminat, malte flater på vegg og i tak, romslig garderobeløsning, dør ut til privat luftebalkong.
Soverom 2: Laminat på gul, malte flater på vegger og i tak og vindu ut til bakgård. Ny panelovn.
Vaskerom og boder: Malt belegg på gulv, malte flater på vegg og i tak, ny utslagsvask med kran, vaskemaskin og tørketrommel og VVbereder.
Balkong: Dobbel dør ut til balkong, med plass til utemøbler.

Annet

Med en slik sentral beliggenhet er leiligheten også lett å leie ut, og eier har sommeren 2025 nærmest hatt fullt belegg på døgnleie. Pollengården sameie

består av både eldre og nyere leilighetsbygg, og er veldrevet. Arendal boligbyggelag er forretningsfører. Om du ikke selv trenger parkering er dette ettertraktet for å kunne leie i Arendal sentrum.

Boligen kan fritt leies ut ihht. sameiets vedtekter.

Det er installert felles vannmåler i bygget og det er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Fellesutgifter

Felleskostnader inkluderer lønnskostnader, forretningsførerhonorar Abbl, kommunale avgifter, felles byggforsikring, vaktmestertjenester Abbl, vedlikehold, elektrisk energi for fellesareal og andre driftskostnader.

Overtakelse

Etter avtale. Leiligheten er disponibel fra 1. september. Deler av inventar kan medfølge etter avtale.

Omkostninger

10 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
54 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

66 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 256 740 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Batteriveien 10, 4841 ARENDAL

ARENDAL kommune

gnr. 501, bnr. 15, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 04.08.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21733-1017 **Referansenummer:** AU2019

Autorisert foretak: Takst1 AS **Vår ref:** Ove Utland

Takst1 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.



Rapportansvarlig

Ove Utland

Ove Utland

Uavhengig Takstingeniør

ove@takst1.com

902 04 179

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

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 bygningssakkyndige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er overflateoppusset stort sett over alle flater. Det er lagt nye gulver i alle oppholdsrom og vegger og tak er malt. Kjøkkeninnredningen er malt og benkeplaten av laminat har får behandling med folie for å endre farge. Det er utbedret med komplett nye kurser og jordfeilbryter i sikringsskap. Noen nye stikkontakter og kurs til komfyr på kjøkken.
Våtrommene har behov for oppgradering og bør utbedres i sin helhet med nye rør og avløp.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Spesielt på eldre boliger som dette vil det komme overraskelser.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 90204179, eller e-post: post@takst1.no.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Sidefelt med enkelt glass

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dør som ligger inn mot bad.. Dette fører til råteskader over tid. Det er nylig er utbedret med ny vegg og ny bunnsvill. Bakenforliggende årsak er ikke utbedret og vil føre til ny skade. Hele den veggen mot fjell er i risikosone. Vegg i boder, bad og soverom er i risikosone her.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, som er belagt med folie. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servantskap og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via lufterister i vinduer
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 1984

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

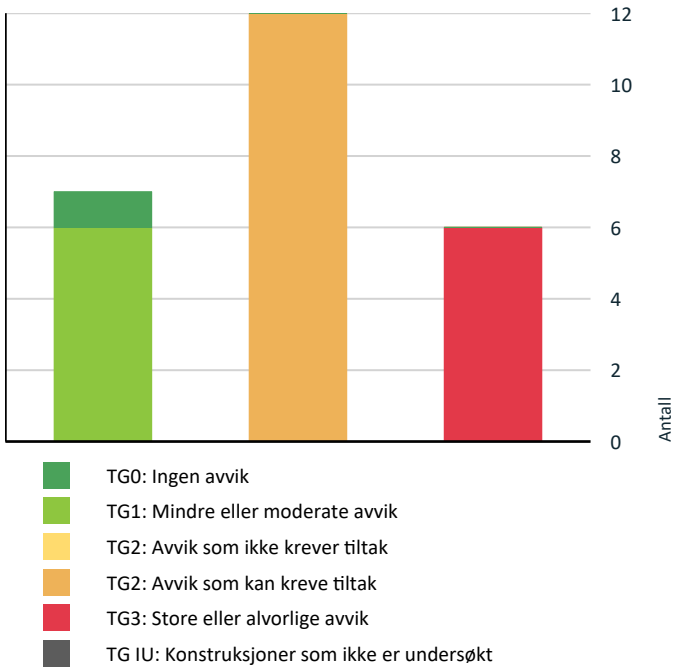
Boligbygg med flere boenheter

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

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

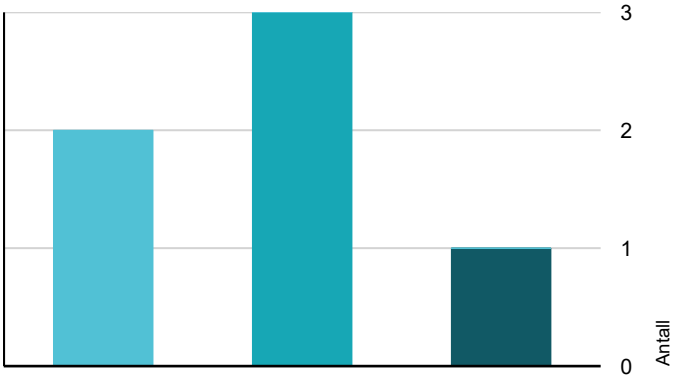
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Kommentar
Opprinnelig tidligere industribygg fra tidlig 70 tallet.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er påkrevet, men dette tilhører sameiet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

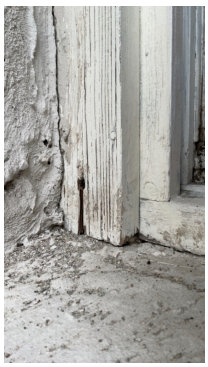
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer er noe værslitte utvendig og listverk rundt vinduer er noe sprukket opp med enkelete råtskadet lister. Vedlikehold av tettinger og eventuelle utskifting av tettelister, da disse er av eldre dato og er harde i plasten.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av vinduer og utskifting av tettelister



Noe råteskader i lister på vindu

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Sidefelt med enkelt glass

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddør skulle her vært brann/lydklassifisert dør, da det er ut mot rømningsvei og felles gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Her må dør og vindusfelt skiftes ut med klassifiserte produkter, som har samme brannkasse som brannkonseptet sier at veggen har. Hvis ikke døren skiftes kan det føre til brannspreding mellom brannceller, med fare for større skader og brannspreding mellom brannceller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Standard ytterdør og enkelt glassfelt

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er vinduer i balkongdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Pakninger i dørblad er harde og sprø, disse bør skiftes for å få bedre tetting mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Det kan bli kald trekk og høyere fyringsutgifter ved vedvarende luftlekkasjer



Sprø og malte pakninger

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik på høyde på rekkverk, det er målt 87cm og 89cm rekkverkshøyde og avstand til bakken er nesten 10 meter. Det er noe råteskader i rekkverk. Rekkverk skal skiftes ut av sameiet forklarer dagens eier.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Rekkverk må utbedres i sin helhet, konsekvensen kan bli at noen faller ned og skader seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Luftebalkong



Balkong

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Det er enkelte feil på laminatgulv, det er samme type skader på flere gulvbord i alle oppholdsrom. Dette er sannsynlig en produktfeil, men er ikke lett å utbedre lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Vurdere om det kan være aktuelt med en reklamasjon mot gulvprodusenten, da de har utført arbeid selv.



Feil på gulv flere steder

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Det vil ikke være formålstjenlig å rive gulvet for å rette opp i forholdet. Det kan utbedres neste gang det skal legges nytt gulv for å lukke avviket.

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.



Linjelaser brukt på gulv

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dør som ligger inn mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Det måles luftfuktighet i isolasjon og denne viser at det er 74% RH i bakenforliggende konstruksjon. Dette fører til råteskader over tid. Det er nylig er utbedret med ny vegg og ny bunnsvill. Bakenforliggende årsak er ikke utbedret og vil føre til ny skade. Hele den veggen mot fjell er i risikosone. Vegg i boder, bad og soverom er i risikosone her.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Hele den veggen mot skråningen er i risikosone og vil kunne være utsatt for fuktighet fra terrenget.
Kostnad er her for videre undersøkelser og kartlegging av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pigger i bunnsvill



Fuktig luft i konstruksjon

TG 1 Innvendige dører

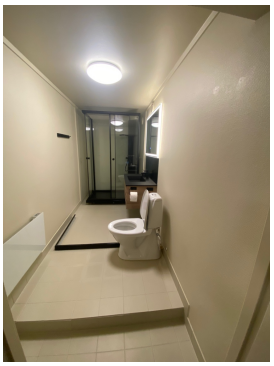
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.


Bad trenger oppgradering

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

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 gulvoverflaten har sprekker.
• 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.

Gulvet er tilnærmet flatt, der det ikke er oppkant ut mot dør. Lekkasjevann vil kunne renne uhindret ut på kjøkken og stue. Dette kan før til store lekkasjer ved eventuelt rørbrudd eller lekkasje fra vaskemaskin eller annet utstyr tilkoblet vann.

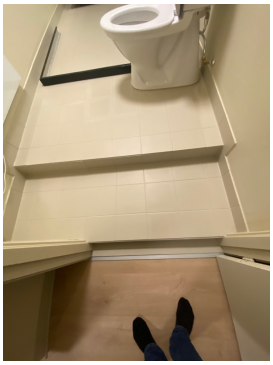
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres oppkant ved døråpning på minimum 15 mm, slik at lekkasjevann ikke kommer på avveie. Konsekvens kan bli at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom og skader andre bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Manglende fall mot sluk



Ingen hindring ut mot dør

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Våtromsbelegg må rives for å kunne etablere oppkant ved dør, da det ikke er tilfredstillende fall mot sluk, er kravet 25mm oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Manglende fall mot sluk fra dør

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

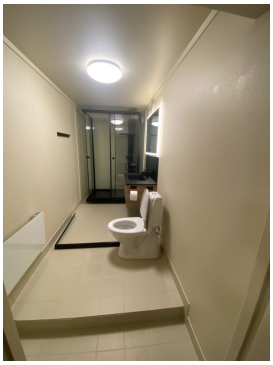
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad trenger renovering

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, som er belagt med folie. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er en pågående lekkasje i blandebatteri på kjøkken som fører til at lekkasjevann pipler ned under kran og ned på vannledninger, som er litt fuktige.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Blandebatteri på kjøkken må skiftes snarest mulig. Det kan bli en større vannlekkasje om dette ikke blir utbedret, med følgeskader på kjøkken og tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kran lekker når det tappes vann

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servantskap og speil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler avtrekk fra toalettrom, dette kan før til vond og ubehagelig luft og fuktskader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan være ubehagelig lukt på toalettrom som mangler avtrekk

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannledninger bør skiftes ved renovering av bad/kjøkken og montere vannstoppventil. Skader kan plutselig skje på eldre røropplegg og derfor bør vannledninger utbedres for å hindre framtidige skader.



Montert ny stoppekran i leilighet i 2025

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via lufterister i vinduer

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Fra 1984

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkoblet til strøm, den er med støpsel og går inn i stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Ikke korrekt tilkoblet.

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.

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.
   2025 Koblet til panelovn i hallog bad. Blendet og montert dekklokk på diverse uttak. Ny stikk soverom ved bad. Ny lampe med trådløs bryter over spisebord stue. Montert ny led belysning over kjøkkenbenk. Ny teknisk stikk til komfyr. Skiftet lysbryter i gang og på bad. Montert ny dobbelt stikk på kurs til vaskemaskin. Ombygging av sikringsskap. OV40A, overspenningsvern. Jordfeil automat på kurs 1-9
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Utført av Zimmermann Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skifting av sikringskurser i sikringskap.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap i leilighet

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

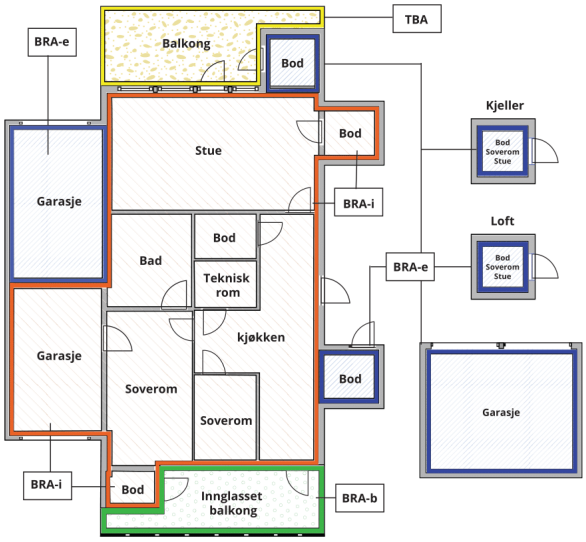
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	108			108	8
SUM	**108**				**8**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Det er avvik på ytterdør mot felles gang/rømningsvei. Det er her krav til klassifisert dør både lyd og brann. For å lukke avviket må hele dør/vindu skiftes til dør/ vindu som er brannklassifiserte EI 60

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektrisk anlegg er utbedret og nye sikringer utbedret i 2025, Ny stoppekran på vann inn til leilighet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er bare en rømningsvei ut hoveddør, alternativ vei ut fra balkong til utfellbar stige som nabo under har mulighet å felle ut. Høyde her til bakken er over 9 meter, da er det vindeltrapp som er godkjent rømningsvei.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	101	7

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2025	Ove Utland	Takstingeniør
	Linn Natalie Solstad Rui	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	501	15	0	21	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Batteriveien 10

Hjemmelshaver
Solstad Anette Helene Kiil, Rui David Andre Solstad, Rui Linn Natalie Solstad, Fredriksen Stefan Tore

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 650 000	2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takst1 AS
Sandsnesveien 14
4790 LILLESAND

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/AU2019

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

Egenerklæring

Batteriveien 10, 4841 ARENDAL

05 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Batteriveien 10	Batteriveien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Solstad, Anette Helene Kiil

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet hovedstoppekran med tilgang gjennom luke på toalettrom. Montert ny vannkran til vaskemaskin.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørlandet VVS AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2025

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eiere har malt gulvfliser, satt opp baderomsinnredninger, dusjkabinett, samt malt og fornyet både vaskerom, toalett og hovedbad.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eiere har malt gulvfliser, satt opp baderomsinnredninger, dusjkabinett, montert utslagsvask, samt malt og fornyet både vaskerom, toalett og hovedbad.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier har utbedret yttervegg mot mur på hovedsoverom for hindring av fukt.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier har utbedret vindusventiler for bedre lufting/ventilering.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Eier har malt murvegger og murgulv på luftebalkong. Det er hengt opp nett for hindring av duer på luftebalkong.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Dysfunksjonell komfyrkontakt.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektriker har byttet sikringer i sikringsskap til automatsikringer, koblet til panelovner, byttet kontakt til komfyr, satt opp nytt lampepunkt i stua med trådløs bryter, byttet til dobbelt stikkontakt på vaskerom, montert spotskinne og lysarmatur på kjøkken, satt inn ny stikkontakt på soverom, byttet lysbrytere og ellers gått over det elektriske anlegget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Zimmermann elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradert for funksjonelt fibernett.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NextGentel

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger har byttet hovedstoppekran og vannkran til vaskemaskin.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sørlandet RørAS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Duer har hatt tilholdssted omkring luftebalkong. Dette er nå utbedret med netthindring. Duer har etter dette ikke vært i området.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råtten bunnsville mot yttervegg/betongvegg på hovedsoverom. Er utbedret.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Tilkobling av vann og avløp til vask på toalettrom, samt vask, toalett og dusj på hovedbad er utført av ufaglært eier. Oppvaskmaskin er koblet til vann og avløp av ufaglært eier.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er lagd lufting i innerdører for bedring av generell luftgjennomstrømming til felles luftsystem i sameiet.
Ved overtakelse var det heksesot i stue/kjøkken og på hovedsoverom. Dette er vasket med salmiakk og malt to strøk med sperregrunn før maling.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Solstad, Anette Helene Kiil	**2025-08-05**

Identification

bankID Solstad, Anette Helene Kiil

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solstad, Anette Helene Kiil	05/08-2025 18:49:22	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Budsjett

	Regnskap 31.10.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	407 560	449 040	489 057	529 057
Andre driftsinntekter	63 556	0	20 000	20 000
Sum inntekter	**471 116**	**449 040**	**509 057**	**549 057**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	80 635	57 050	61 614	57 050
Forretningsførerhonorar bbl	53 450	61 086	64 140	65 425
Kommunale avgifter	116 110	105 913	117 000	134 000
Forsikring	50 091	53 860	61 939	67 502
Vedlikehold	133 630	40 067	61 000	61 500
Elektrisk energi	39 167	60 388	60 000	60 000
Andre driftskostnader	42 336	68 514	64 000	71 000
Sum driftskostnader	**515 420**	**446 877**	**489 693**	**516 477**
Driftsresultat	**-44 304**	**2 163**	**19 364**	**32 580**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	62	8 331	3 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**62**	**8 331**	**3 000**	**8 000**
Årsresultat	**-44 242**	**10 494**	**22 364**	**40 580**
Overført til/fra opptjent egenkapital	0	10 494	0	0
Sum disponert	**0**	**10 494**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Gezim Vrenezi
Styreleder

Dan Sandbu Jørgensen
Styremedlem

Bjørn Rickard Sers
Styremedlem

Reidun Aamlid Lund
Styremedlem

Boligopplysninger:

Sameiet Pollengården
Batteriveien 10
4841 ARENDAL

Vår ref.: 73/21
Type: Frittstående sameier
Eiere: Anette Helene Solstad, Stefan Tore Fredriksen

Fødselsdato eier: 11.01.1971
Fødselsdato medeier: 27.09.1959

Organisasjonsnr: 990 363 323 **Seksjonsnr:** 21

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 566**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 566

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:	Gezim Vrenezi
Adresse:	Langbryggen 17 B
Postnr/-sted:	4841 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 97609256
E-post:	pollengarden@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	3 566

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	827
Annen formue:	16 698	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006
Gårds/bruksnr:	501/15 - seksjon:21
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002046583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.08.2006			SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Husleie 1180		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Pollengården	**Vår ref.:**	73/21	**Fødselsdato eier:**	11.01.1971
Batteriveien 10	**Type:**	Frittstående sameier	**Fødselsdato medeier:**	27.09.1959
4841 ARENDAL	**Eiere:**	Anette Helene Solstad, Stefan Tore Fredriksen		

Organisasjonsnr: 990 363 323

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemnøkler- Arendal Boligbyggelag rekvirerer

Sameiet Pollengården

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Mandag 08.04.2024 kl. 19:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameiet Pollengården.



Arendal
Boligbyggelag

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 Pollengården mandag 08.04.2024

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 protokollvitne

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

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 / underskudd overføres til /dekkes av annen egenkapital.

4. Budsjett 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 50.000 kr, som fordeles internt i styret.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Kenneth Burger
Styremedlem, Reidun Aamlid Lund
Styremedlem, Georg Karvel
Styremedlem, Dan Sandbu Jørgensen
Varamedlem, Bjørn Rickard Sers

Kenneth Burger, Reidun Aamlid Lund, Georg Karvel og Bjørn Rickard Sers er på valg.

6.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Gezim Vrenezi

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Som styremedlem for ett år foreslås: Reidun Aamlid Lund
Som styremedlem for to år foreslås:

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

6.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

7. Renovering fasade bakre bygg

Bakre bygg ser ikke bra ut og bør renoveres.

Forslag til vedtak: Er det interesse for dette blant eiere av leilighetene, og hva er evt. maksbeløpet som kan brukes på dette?

Styrets innstilling: Bakre bygg må renoveres. Balkonger må males opp og fasade både repareres og males.

8. Krav om at telefon nummer og navn på leietagere skal føres inn i portalen under leietagere.

Få inn i vedtektene at eier av leilighet er ansvarlig for å oppdatere styret i sameiet, om hvem leiligheten er leid ut til. Navn og telefon nummer samt email adresse.

Forslag til vedtak: Få inn i vedtektene at eier av leilighet er ansvarlig for å oppdatere styret i sameiet om hvem som leiligheten er leid ut til. Navn og telefon nummer samt email adresse.
Skal meddeles styret innen vedkommende er flyttet inn.

Styret oppdaterer portalen innen ny leietager flytter inn.

Styrets innstilling: Vedtakes bør inn i vedtektene.

9. Øke felleskostnaddene fra og med 01.01.25 med 40 000,-

Øke felleskostnadene fra og med 01.01.25 med 40 000,- fordelt etter brøk pr enhet.

Forslag til vedtak: Øke felleskostnadene fra og med 01.01.25 med 40 000,- fordelt etter brøk pr enhet.

Styrets innstilling: Enstemmig vedtatt.

Årsmelding for Sameiet Pollengården for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Kenneth Burger, Langbryggen 17 B
Styremedlem, Reidun Aamlid Lund, Langbryggen 17B
Styremedlem, Georg Karvel, Utgårdsstrand
Styremedlem, Dan Sandbu Jørgensen, Langbryggen 17b
Varamedlem, Bjørn Rickard Sers, Langbryggen 17B

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Årsregnskapet
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 9 180 i 2022 til kr 10 494 i 2023
Boligselskapet har frie disponible midler med kr 286 160 som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Pollengården

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		449 040	430 992	449 057
Andre innbetalinger		0	0	20 000
Sum inntekter		**449 040**	**430 992**	**469 057**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	57 050	57 050	61 050
Forretningsførerhonorar bbl		61 086	57 360	61 086
Kommunale avgifter		105 913	95 530	98 000
Forsikring		53 860	50 431	53 861
Vaktmestertjenester abbl		0	0	2 000
Vedlikehold	2	40 067	15 677	70 000
Elektrisk energi		60 388	67 769	60 000
Andre driftskostnader	3	68 514	81 378	61 000
Sum driftskostnader		**446 877**	**425 195**	**466 997**
Driftsresultat		**2 163**	**5 797**	**2 060**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		8 331	3 383	500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-8 331**	**-3 383**	**-500**
Årsresultat		**10 494**	**9 180**	**2 560**
Overført opptjent egenkapital		10 494	9 180	0
Sum disponert		**10 494**	**9 180**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 708	0
Andre fordringer		60 109	82 537
Innestående på driftskonto		302 445	273 184
Sum omløpsmidler		**367 262**	**355 721**
SUM EIENDELER		**367 262**	**355 721**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	286 160	275 667
Sum egenkapital		**286 160**	**275 667**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 650	7 358
Leverandørgjeld		60 109	69 660
Annen kortsiktig gjeld		14 343	3 036
Sum kortsiktig gjeld		**81 102**	**80 054**
Sum gjeld		**81 102**	**80 054**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**367 262**	**355 721**

Sameiet Pollengården

Arendal, 08.03.24

Kenneth Burger
Styreleder

Dan Sandbu Jørgensen
Styremedlem

Georg Karvel
Styremedlem

Reidun Aamlid Lund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Note 1 - Lønnskostnader

	2023	2022
5300 Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**57 050**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold Bygg	24 867	0
6602 Vedlikehold Elektro	699	0
6604 Vedlikehold Utvendig	0	3 125
6605 Vedlikehold Heis	435	0
6606 Vedlikehold Garasjer	0	1 500
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	11 692	11 052
6611 Per. vedlikehold Bygg	2 375	0
Sum	**40 067**	**15 677**

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	34 199	30 945
6619 Andre driftskostnader	16 674	8 735
6620 Snørydding	15 103	35 675
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	300
7720 Årsmøte	0	3 255
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 538	2 468
Sum	**68 514**	**81 378**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen egenkapital 01.01	275 667	266 486
Årets resultat	10 494	9 180
Sum egenkapital 31.12	**286 160**	**275 667**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pollengården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pollengården

Styreleder	Kenneth Burger (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Dan Sandbu Jørgensen (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Georg Karvel (sign.)	04.03.2024
Styremedlem	Reidun Aamlid Lund (sign.)	14.03.2024

Budsjett

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 31.12.2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	449 040	430 992	449 057	489 057
Andre driftsinntekter	0	0	20 000	20 000
Sum inntekter	**449 040**	**430 992**	**469 057**	**509 057**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	57 050	57 050	61 050	61 614
Forretningsførerhonorar bbl	61 086	57 360	61 086	64 140
Kommunale avgifter	105 913	95 530	98 000	117 000
Forsikring	53 860	50 431	53 861	61 939
Vaktmestertjenester abbl	0	0	2 000	0
Vedlikehold	40 067	15 677	70 000	61 000
Elektrisk energi	60 388	67 769	60 000	60 000
Andre driftskostnader	68 514	81 378	61 000	64 000
Sum driftskostnader	**446 877**	**425 195**	**466 997**	**489 693**
Driftsresultat	**2 163**	**5 797**	**2 060**	**19 364**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	8 331	3 383	500	3 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**8 331**	**3 383**	**500**	**3 000**
Årsresultat	**10 494**	**9 180**	**2 560**	**22 364**
Overført til/fra opptjent egenkapital	10 494	9 180	0	0
Sum disponert	**10 494**	**9 180**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Kenneth Burger
Styreleder

Dan Sandbu Jørgensen
Styremedlem

Georg Karvel
Styremedlem

Reidun Aamlid Lund
Styremedlem

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Pollengården torsdag 31.10.2024 kl. 12:00 - Digitalt møte på Min side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Gezim Vrenezi.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Dan Sandbu Jørgensen.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
5 seksjonseiere var inne på Min Side og avla stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Montering av gasspeis

Eier av seksjon 18, Helga Sverdrup Hvass, ønsker å montere gasspeis. For å få til dette må det gå en pipe ut gjennom taket, som Takservice vil felle inn og gjøre takjobben med tanke på Sanafilen som er på taket i dag. Samtidig som pipe til kjøkkenventilator tettes.

Taket er en del av sameies fellesareal. Siden pipen monteres på taket, som er en del av fellesarealet, vil pipen også bli en del av fellesarealet. Det krever en vedtektsendring, med samtykke fra den det gjelder, hvis den enkelte skal få vedlikeholdsansvaret for noe som ellers tilfaller fellesskapet.

Følgende setning blir derfor tillagt vedtektene som nytt punkt under § 5: "**Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr som nevnt i § 7, første setning. Dette inkluderer vedlikeholdsansvar for utvendig del av gasspeis"**

Endringen må vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet.

Vedtak:
Årsmøte vedtar at eier av seksjon 18 får installere gasspeis, og de foreslåtte endringene i vedtektene vedtas med over 2/3 flertall.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Pollengården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Gezim Vrenezi (sign.)	12.11.2024
Sekretær	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	14.11.2024
Protokollvitne	Dan Sandbu Jørgensen (sign.)	12.11.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Pollengården tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00 - Arendal boligbyggelags lokaler, Malmbryggen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Katarina Folkestad fra Arendal Boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Katarina Folkestad fra Arendal Boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Rune Hvass.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
5 seksjonseiere møtte, og 1 var med på hele møtet pr telefon. Ingen fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2024

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

3. Årsregnskap 2024

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

Regnskapsfører gir en tilbakemelding på hvorfor det ikke står noe om heiskostnader, samt hva de 132.949 kr under balansen er for noe.

4. Budsjett 2025

Vedtak:
Ref. sak nr 11 og 13, må man få inn noe om dette i budsjettet. Styret må komme tilbake med et revidert budsjett. Enstemmig vedtatt.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret honoreres med 50.000 kr, som fordeles internt i styret. Enstemmig vedtatt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styremedlemmer for to år

Vedtak:
Som styremedlem for to år velges: Dan Sandbu Jørgensen
Som styremedlem for to år velges: Anne Venemyr

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Helga Hvass

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Kenneth Burger

7. Bytte vindu i seksjon 10 til et vindu som lar seg åpne

Bytte vindu i seksjon 10 til et vindu som lar seg åpne, visuelt vil utseende bli så likt som mulig, men vinduet få noe tykkere innramming nedredel, der vinduet kan åpnes. Dette blir ikke synlig fra gateplan. Det vil bli brukt et godkjent firma.

Vedtak:

Seksjon 10 får bytte vindu til et som kan åpnes. Enstemmig vedtatt.

8. Øke innbetaling til fremre bygg som går til A-konto.

Vi ønsker å bygge opp en buffer til uforutsette kostnader / vedlikehold som kommer. Styret foreslår å øke felleskostnadene med kr 500,- i mnd som går til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å øke månedlig innbetaling A-konto med 5.500 kr pr mnd. Fordelt etter sameiet sin sameiebrøk. Enstemmig vedtatt.

9. Utbedring av ringeklokker

Utvendige ringeklokker på gateplan mot Langbryggen er delvis ødelagt og ser lite fine ut. Vi bør få en ordning med at det er enkelt å bytte ut navn på hver enkelts ringeklokke når noen flytter inn/ut.

Vi må ha en diskusjon på hvordan vi kan gjøre dette penere.

Vedtak:

Styret jobber videre med saken, og henter inn pris på dette. Enstemmig vedtatt.

10. Is og vann fra dreneringsrør i parkeringskjeller

Dreneringsrøret i parkeringskjelleren bør dreneres under bakken.

Isete og glatt vinterstid. Bør føres bort til dreneringsristen

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utbedre dreneringsproblematikken, og kostnadene dekkes av bakre bygg. Enstemmig vedtatt.

11. Vedlikehold bakre bygg

Utbedre verandarekker bakre bygg, male fasaden og evnt lage permanent tak over inngangspartiet fra gateplan. (Fjerne stilas).

Male/fikse murer ved den utvendige parkering fra Batteriveien og ved branntrapp

Vedtak:

Styret pålegges å hente inn tilbud og fagkyndige rapporter, og få gjennomført arbeidet fortløpende. Forretningsfører gir en oversikt på innestående for fremre og bakre bygg, slik at man vet hvor mye penger som evt. kan dekke inn verandarekker, utbedre fasaden, lage permanent tak over inngangspartiet, og utbedring av mur mot branntrapp. Enstemmig vedtatt.

12. Leie ut parkeringsplass under Arendalsuka

Leie ut parkeringsplass til konferanse: For å kunne gjøre dette må alle seksjonseiere frigjøre parkeringsplassene. Inntektene fordeles til a/konto fremre og bakre bygg. Fordeling av midler blir fordelt ut i fra antall seksjoner slik vi gjør med utgifter.

Vedtak:

Forslag til at midler som kommer inn blir fordelt til A-konto, fremre og bakre bygg, ut i fra antall seksjoner, slik som med utgiftene. Enstemmig vedtatt.

13. Lekkasje 5 etg

Lekkasje i 5etg, har ikke fått kostnadsestimat, men dette vil bli en høy utgift.
Skal hver andelseier låne penger eller skal styret få godkjennelse for å ta opp lån?

Vedtak:

Styret pålegges, og gis fullmakt til å inngå kontrakt med den tilbyder som anses for å ha det økonomisk mest gunstige tilbud for utbedring av lekkasje fra tak/terrasse i 5 etg – samt utbedre tilhørende følgeskader. Kontrakt skal skrives, og skaden skal utbedres uten unødig opphold

Styret skal snarest mulig fremme sak og krav om erstatning overfor sameiets forsikringsselskap for alle følgeskader av vannlekkasjen.

Styret pålegges, og gis fullmakt til å signere opsjon med samme firma om tilsvarende utbedring av tak/terrasse for begge seksjoner som er berørt. Styret gis fullmakt til å iverksette arbeider også på denne del av tak/terrasse, når dette anses mest gunstig for seksjonseierne

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å belåne sameiet opptil (tilbudt sum + opsjon + 15% for uforutsett) utgifter til å tette lekkasje og utbedre ikke dekningsberettigede utgifter. Styret bør tilstrebe en nedbetalingstid på ca 10 -15 år
Fordeling følger sameierbrøken for fremre bygg. Økningen iverksettes så snart dette formelt er varslet.

En eventuell oppgradering av fliser, eller andre forhold som kan oppstå ved gjennomføring av arbeidene (som ønskes av seksjonseiere)- kan tillates, under forutsetning av full dekning av slik merutgift fra seksjonseier. Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Sameiet Pollengården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	19.03.2025
Sekretær	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Rune Hvass (sign.)	19.03.2025

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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

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.

Arendal Boligbyggelag
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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

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
Malmbryggen, Vestregate 2
4836 Arendal

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte.

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Pollengården.

Tidspunkt: Torsdag 31.10.2024 kl. 12:00.
Sted: Digitalt møte på Min side.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Gezim Vrenezi.

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Arendal Boligbyggelag fører protokollen etter stemmefristen er utløpt.

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Telles opp etter stemmefristen er utløpt.

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes.

2. Montering av gasspeis

Eier av seksjon 18, Helga Sverdrup Hvass, ønsker å montere gasspeis. For å få til dette må det gå en pipe ut gjennom taket, som Takservice vil felle inn og gjøre takjobben med tanke på Sanafilen som er på taket i dag. Samtidig som pipe til kjøkkenventilator tettes.

Taket er en del av sameies fellesareal. Siden pipen monteres på taket, som er en del av fellesarealet, vil pipen også bli en del av fellesarealet. Det krever en vedtektsendring, med samtykke fra den det gjelder, hvis den enkelte skal få vedlikeholdsansvaret for noe som ellers tilfaller fellesskapet.

Følgende setning blir derfor tillagt vedtektene som nytt punkt under § 5: "**Den enkelte sameier har vedlikeholdsansvar for alle installasjoner og utstyr som nevnt i § 7, første setning. Dette inkluderer vedlikeholdsansvar for utvendig del av**

gasspeis"

Endringen må vedtas med 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar at eier av seksjon 18 får installere gasspeis, og de foreslåtte endringene i vedtektene vedtas.

Sameiet Pollengården

Velkommen til ordinært årsmøte

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

Tidspunkt: Tirsdag 11.03.2025 kl. 19:00
Sted: Arendal boligbyggelags lokaler, Malmbryggen

Hilsen styret i
Sameiet Pollengården.



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 Pollengården tirsdag 11.03.2025

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 vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styret honoreres med 50.000 kr, som fordeles internt i styret.

6. Valg til styret

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

Styreleder, Gezim Vrenezi Styremedlem, Bjørn Rickard Sers Styremedlem, Reidun Aamlid Lund Styremedlem, Dan Sandbu Jørgensen Varamedlem, Helga Sverdrup Hvass

Dan Sandbu Jørgensen, Reidun Aamlid Lung og Helga Sverdrup Hvass er på valg.

6.1 Valg av styremedlemmer for to år

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

6.3 Valg av valgkomité til neste års møte

7. Bytte vindu i seksjon 10 til et vindu som lar seg åpne

Bytte vindu i seksjon 10 til et vindu som lar seg åpne, visuelt vil utseende bli så likt som mulig, men vinduet få noe tykkere innramming nedredel, der vinduet kan åpnes. Dette blir ikke synlig fra gateplan. Det vil bli brukt et godkjent firma.

Forslag til vedtak: Seksjon 10 får bytte vindu til et som kan åpnes.

8. Øke innbetaling til fremre bygg som går til A-konto.

Vi ønsker å bygge opp en buffer til uforutsette kostnader / vedlikehold som kommer. Styret foreslår å øke felleskostnadene med kr 500,- i mnd som går til fremtidig vedlikehold.

9. Utbedring av ringeklokker

Utvendige ringeklokker på gateplan mot Langbryggen er delvis ødelagt og ser lite fine ut. Vi bør få en ordning med at det er enkelt å bytte ut navn på hver enkelts ringeklokke når noen flytter inn/ut.

Vi må ha en diskusjon på hvordan vi kan gjøre dette penere.

Styrets innstilling: Vi kan gjerne prøve å gjøre ringeklokkene noe penere, og oppdatere teknologi / system osv. men vi bør vente med dette til behovet melder seg.

Arendal Boligbyggelag jobber blant annet med noen løsninger her som vil komme i løpet 2026.

10. Is og vann fra dreneringsrør i parkeringskjeller

Dreneringsrøret i parkeringskjelleren bør dreneres under bakken.

Isete og glatt vinterstid. Bør føres bort til dreneringsristen

Forslag til vedtak: Styre får fullmakt til å utbedre dreneringsproblematikken

Styrets innstilling: Her har bakre bygg hatt fuktproblematik og boret hull i vegg uten noe tillatelse eller avklaring. Her må bakre bygg ta stilling til om hull skal tettes, eller legge drenrør under asfalt. Tiltak avklares i årsmøte.

11. Vedlikehold bakre bygg

Utbedre verandarekker bakre bygg, male fasaden og evnt lage permanent tak over inngangspartiet fra gateplan. (Fjerne stilas).

Male/fikse murer ved den utvendige parkering fra Batteriveien og ved branntrapp

Forslag til vedtak: Styre får fullmakt til å innhente tilbud og få gjennomført arbeidene innenfor en gitt ramme som avgjøres på årsmøtet

Styrets innstilling: Denne saken har vært diskutert tidligere, styret trenger godkjennelse på årsmøte til å innhente tilbud.

12. Leie ut parkeringsplass under Arendalsuka

Leie ut parkeringsplass til konferanse: For å kunne gjøre dette må alle seksjonseiere frigjøre parkeringsplassene. Inntektene fordeles til a/konto fremre og bakre bygg. Fordeling av midler blir fordelt ut i fra antall seksjoner slik vi gjør med utgifter.

Forslag til vedtak: Forslag til at midler som kommer inn blir fordelt til A-konto, fremre og bakre bygg, ut i fra antall seksjoner, slik som med utgiftene.

13. Lekkasje 5 etg

Lekkasje i 5etg, har ikke fått kostnadsestimat, men dette vil bli en høy utgift. Skal hver andelseier låne penger eller skal styret få godkjennelse for å ta opp lån?

Årsmelding for Sameiet Pollengården for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Gezim Vrenezi, Langbryggen 17 B
Styremedlem, Bjørn Rickard Sers, Langbryggen 17B
Styremedlem, Reidun Aamlid Lund, Langbryggen 17B
Styremedlem, Dan Sandbu Jørgensen, Langbryggen 17b
Varamedlem, Helga Sverdrup Hvass, Langbryggen 17 B

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 10 494 i 2023 til kr 16 952 i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 303 112 som fremgår av årsregnskapet.

Styret i Sameiet Pollengården

Styrets arbeid i perioden:

-Malt deler av garasjen

-vask av bygg (mot bakgården)

-lekasje i tak oppdaget og ble utbedret av taksservice

-levegg ved inngang etablert (denne skal pyntes)

-har hat utfordring med lekasje fra 5etg inn til 4etg, lekasjen er forsøkt utbedret, men uten hell. Saken er under oppfølging og håper at vi snarlig får en løsning og at lekasjen tettes.

-samarbeid med vaktmester er sakt opp. Når styret ble kjent med at vi betaler for vaktmester så ble denne avtalen sakt opp med tilnakevirkende kraft, da vi har betalt for tjeneste som ikke er levert.

-vi har hatt utfordring med hyppig stopp i heis, så her har vi hatt høye kostnader i år.

-merking av søppelrom og informasjon til alle beboere er gitt om søppelhåndtering. Stor forbedring med sortering, men fortsatt blir det slurvet med plast og papp der dette havner i restavfall.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		489 072	449 040	489 057
Andre innbetalinger		0	0	20 000
Sum inntekter		**489 072**	**449 040**	**509 057**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	1	80 635	57 050	61 614
Forretningsførerhonorar bbl		64 140	61 086	64 140
Kommunale avgifter		144 002	105 913	117 000
Forsikring		60 109	53 860	61 939
Vedlikehold	2	31 817	40 067	61 000
Elektrisk energi		52 673	60 388	60 000
Andre driftskostnader	3	48 976	68 514	64 000
Sum driftskostnader		**482 351**	**446 877**	**489 693**
Driftsresultat		**6 721**	**2 163**	**19 364**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		10 231	8 331	3 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-10 231**	**-8 331**	**-3 000**
Årsresultat		**16 952**	**10 494**	**22 364**
Overført opptjent egenkapital		16 952	10 494	0
Sum disponert		**16 952**	**10 494**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		27 619	4 708
Andre fordringer		132 949	60 109
Innestående på driftskonto		203 801	302 445
Sum omløpsmidler		**364 369**	**367 262**
SUM EIENDELER		**364 369**	**367 262**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	303 112	286 160
Sum egenkapital		**303 112**	**286 160**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1	6 650
Leverandørgjeld		61 256	60 109
Annen kortsiktig gjeld		0	14 343
Sum kortsiktig gjeld		**61 257**	**81 102**
Sum gjeld		**61 257**	**81 102**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**364 369**	**367 262**

Sameiet Pollengården

Arendal, 14.02.25

Gezim Vrenezi
Styreleder

Dan Sandbu Jørgensen
Styremedlem

Bjørn Rickard Sers
Styremedlem

Reidun Aamlid Lund
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 - Lønnskostnader

	2024	2023
5300 Styrehonorar	50 000	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5990 Gaver til ansatte	23 585	0
Sum	**80 635**	**57 050**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	14 239	24 867
6602 Vedlikehold Elektro	5 612	699
6604 Vedlikehold Utvendig	4 687	0
6605 Vedlikehold Heis	0	435
6606 Vedlikehold Garasjer	1 228	0
6609 Internkontroll/Vedl.avtale	6 050	11 692
6611 Per. vedlikehold Bygg	0	2 375
Sum	**31 817**	**40 067**

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	36 661	34 199
6619 Andre driftskostnader	5 802	16 674
6620 Snørydding	2 813	15 103
7720 Årsmøte	1 250	0
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	2 450	2 538
Sum	**48 976**	**68 514**

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	286 160	275 667
Årets resultat	16 952	10 494
Sum egenkapital 31.12	**303 112**	**286 160**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pollengården.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pollengården

Styreleder	Gezim Vrenezi (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Reidun Aamlid Lund (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Dan Sandbu Jørgensen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Bjørn Rickard Sers (sign.)	18.02.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	489 072	449 040	489 057	529 057
Andre driftsinntekter	0	0	20 000	20 000
Sum inntekter	**489 072**	**449 040**	**509 057**	**549 057**
Driftskostnader				
Lønnskostnader	80 635	57 050	61 614	57 050
Forretningsførerhonorar bbl	64 140	61 086	64 140	65 425
Kommunale avgifter	144 002	105 913	117 000	134 000
Forsikring	60 109	53 860	61 939	67 502
Vedlikehold	31 817	40 067	61 000	61 500
Elektrisk energi	52 673	60 388	60 000	60 000
Andre driftskostnader	48 976	68 514	64 000	71 000
Sum driftskostnader	**482 351**	**446 877**	**489 693**	**516 477**
Driftsresultat	**6 721**	**2 163**	**19 364**	**32 580**
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	10 231	8 331	3 000	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	**10 231**	**8 331**	**3 000**	**8 000**
Årsresultat	**16 952**	**10 494**	**22 364**	**40 580**
Overført til/fra opptjent egenkapital	16 952	10 494	0	0
Sum disponert	**16 952**	**10 494**	**0**	**0**

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Gezim Vrenezi
Styreleder

Dan Sandbu Jørgensen
Styremedlem

Bjørn Rickard Sers
Styremedlem

Reidun Aamlid Lund
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Pollengården mandag 08.04.2024 kl. 19:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler, Malmbryggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder velges Katarina Folkestad fra Arendal boligbyggelag.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær velges Katarina Folkestad fra Arendal boligbyggelag.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Paula Marie Vey.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
7 seksjonseiere møtte og 0 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

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

3. Årsregnskap 2023

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

4. Budsjett 2024

Vedtak:
Budsjettet vedtas.

5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styret honoreres med 50.000 kr, som fordeles internt i styret.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Som styreleder for to år velges: Gezim Vrenezi

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlem for ett år velges: Reidun Aamlid Lund
Som styremedlem for to år velges: Rickard Sers

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Som varamedlem for ett år velges: Helga Sverdrup Hvass

6.4 Valg av valgkomité til neste årsmøte

Vedtak:
Til valgkomité velges: Kenneth Burger

7. Renovering fasade bakre bygg

Bakre bygg ser ikke bra ut og bør renoveres.

Vedtak:

Styret sjekker opp priser for utbedring.

8. Krav om at telefon nummer og navn på leietagere skal føres inn i portalen under leietagere.

Få inn i vedtektene at eier av leilighet er ansvarlig for å oppdatere styret i sameiet, om hvem leiligheten er leid ut til. Navn og telefon nummer samt email adresse.

Vedtak:

Få inn i vedtektene at eier av leiligheten er ansvarlig for å oppdatere styret i sameiet, om hvem leiligheten er leid ut til. Navn, telefonnummer og e-postadresse.

Enstemmig vedtatt.

9. Øke felleskostnaddene fra og med 01.01.25 med 40 000,-

Øke felleskostnadene fra og med 01.01.25 med 40 000,- fordelt etter brøk pr enhet.

Vedtak:

Til informasjon fra styret. Felleskostnadene øker fra 01.01.25 med 40.000 ,- fordelte etter brøk pr enhet.

Protokoll for Sameiet Pollengården

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	10.04.2024
Sekretær	Katarina Jeanett Ullaland Folkestad (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Paula Marie Vey (sign.)	10.04.2024

ORDENSREGLER
EIERSEKSJONSSAMEIET
POLLENGÅRDEN

Sist endret 14.03.2023

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke voldes støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. Det skal være ro etter kl 23.00

§2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

§5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6. Kjæledyr m.v.:

Det må ikke holdes kjæledyr til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler og/eller katter fra veranda eller vindu.

§ 7. Grilling:

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

§ 8. Tørking/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§9. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantenner.

§ 10. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

Arendal, 10.07.2006

VEDTEKTER
FOR
POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL sist revidert 14.03.2023

§ 1. Eierandelene

Eiendommen gnr. 501 bnr. 15 i Arendal er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i 15 boligseksjonerseksjoner hvorav 4 boligseksjoner er i eksisterende eldre bygning, og en næringsseksjon.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder, garasjeplass og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpe-kontrakt/salgsoppgave. Leiligheten/lokalene som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameiernes samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg kan disse kun selges sammen med tilhørende boligseksjon i sameiet. Ved utleie av garasjeplass er leieforholdet betinget av styrets godkjennelse.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Utgiftene knyttet til den del av eiendommen som ikke hører inn under den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele utgiftene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 5 forts.
Sameiet er forpliktet til å føre to separate regnskap i forhold til det drift og vedlikehold av bygningene. Eierne av de 4 eksisterende seksjonene, skal selv bekoste det ytre vedlikehold knyttet til disse seksjonene for egen regning. Eierne av de øvrige 11 boligseksjonene og en næringsseksjon skal dekke tilsvarende vedlikehold av ny leilighetsbygning etter sameiebrøken.

Utgifter til ytre vedlikehold av bygningene holdes utenfor (faktureres ikke sammen med) de øvrige fellesutgiftene.

Som øvrige fellesutgifter anses blant annet;

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til vedlikehold av fellesarealer, slik som veier, felles bygninger og lignende.
c) lys og oppvarmingskostnader i forbindelse med fellesarealer (herunder eget felles avfallsdeponi, veier, anlegg, bygninger m.v.
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer,
e) eventuell avsetting til (vedlikeholds) fond.

Utgifter til renovasjon, vann og kloakk belastes den enkelte seksjonseier direkte.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et à konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved budsjettering skal det hensyntas avsetning til et vedlikeholdsfond.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene betraktes også dette som mislighold.

§ 7. Sameierenes rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning, gjerder og lignende.

§ 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret.
Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 8 forts.
Styret skal bestå av 3-5 personer, hvor det bør være minst 2 fra nybygget og 1 fra gamlebygget. Styrets leder velges særskilt. I tillegg velges varamenn. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne. Styret er beslutningsdyktig når formann og 1 styremedlem møter. Seksjonseier kan søke sameiemøte om tillatelse til å la seg representere av en fullmektig i styret.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.
Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige seksjonseiere.
I sameiermøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:
1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 28 og 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Arendalden 30. mars 2006
For Juskestedet AS

(Scott-Bernhard Nilsen)

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 501, Bruksnummer 15, Seksjonsnummer 21 i 4203 ARENDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.07.2025 kl. 09.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.07.2025 kl. 09.54

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/61621-1/200 17.01.2025 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 650 000
Omsetningstype: Fritt salg
FREDRIKSEN STEFAN TORE
FØDT: 27.09.1959 IDEELL: 1/4
RUI DAVID ANDRE SOLSTAD
FØDT: 31.07.1991 IDEELL: 1/4
RUI LINN NATALIE SOLSTAD
FØDT: 22.08.1990 IDEELL: 1/4
SOLSTAD ANETTE HELENE KIIL
FØDT: 11.01.1971 IDEELL: 1/4

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1825/900006-1/36 23.03.1825

ERKLÆRING/AVTALE
Deklarasjon angående vedlikehold av et tak m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 501 BNR: 15

1985/9796-4/36 04.10.1985

BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4203 GNR: 501 BNR: 14
Fri adkomst langs gavlen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 501 BNR: 15

2003/5922-1/36 12.08.2003

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4203 GNR: 501 BNR: 15

2025/61642-1/200 17.01.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 850 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691

2025/501463-1/200 06.05.2025 15:00 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/505592-1/200 07.05.2025 10:58 ** ENDRING VED FUSJON

FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 467 002
TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2006/269797-2/200 08.06.2006 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 11/136

2020/220353-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0906 GNR: 501 BNR: 15 FNR: 0 SNR: 21

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

Boligområde (N)
Boligområde (F)
Erverv (N)
Industri (N)
Offentlig bebyggelse (N)
Bygninger, 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

Reguleringsplan

Adresse: Batteriveien 10, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/15/0/21
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

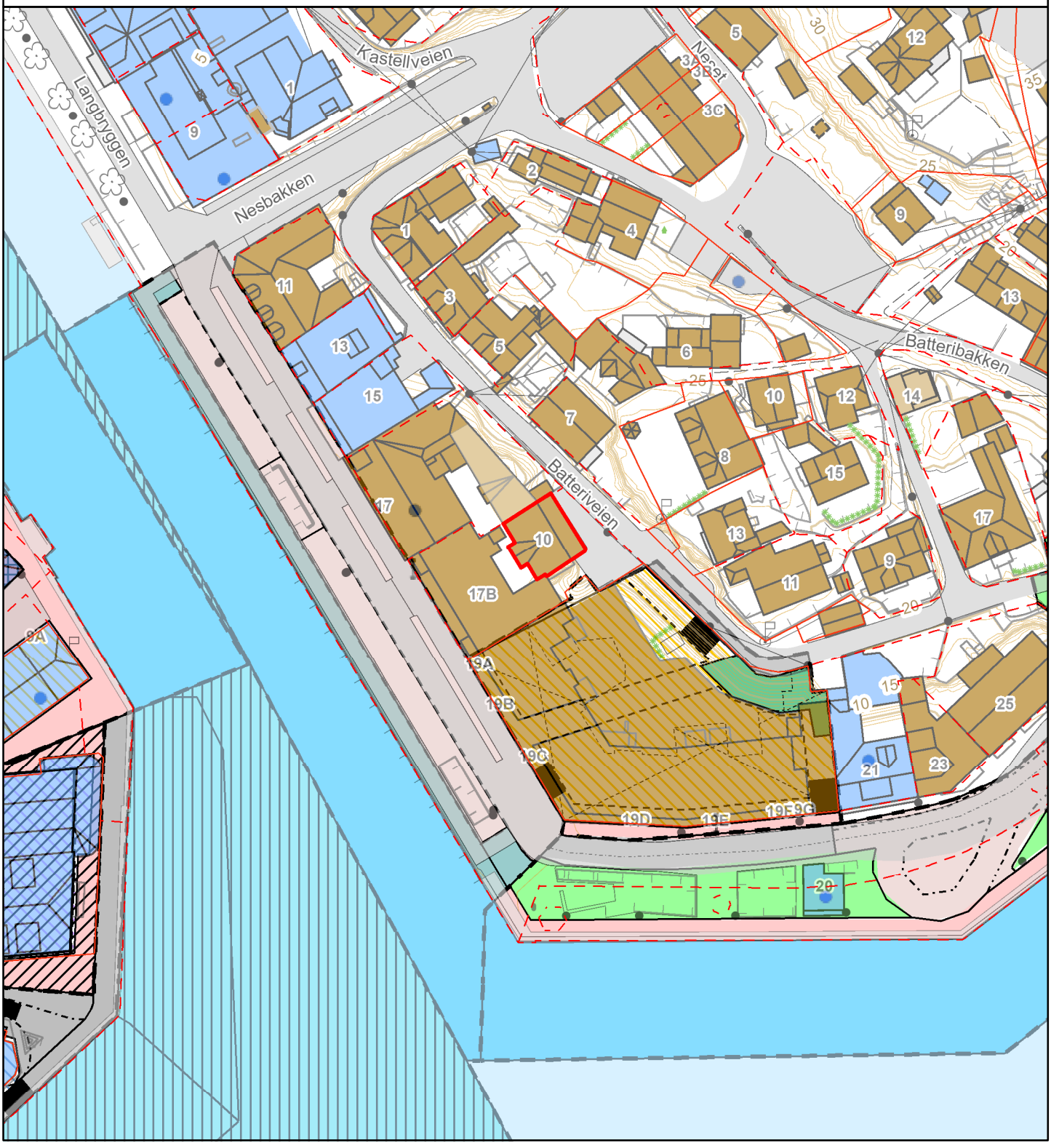
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-07-15

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- RpAngittHensynSone
- RpBåndleggingSone
- RpDetaljeringSone
- Andre bestemmelseshjemler
- 660 - Bevaringsområder
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Forretning / Kontor
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1810 - Forretning, kontor
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2041 - Kai
- 3050 - Park
- 6100 - Ferdsel
- 6220 - Havneområde i sjø

Kommunedelplan

Adresse: Batteriveien 10, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/15/0/21
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

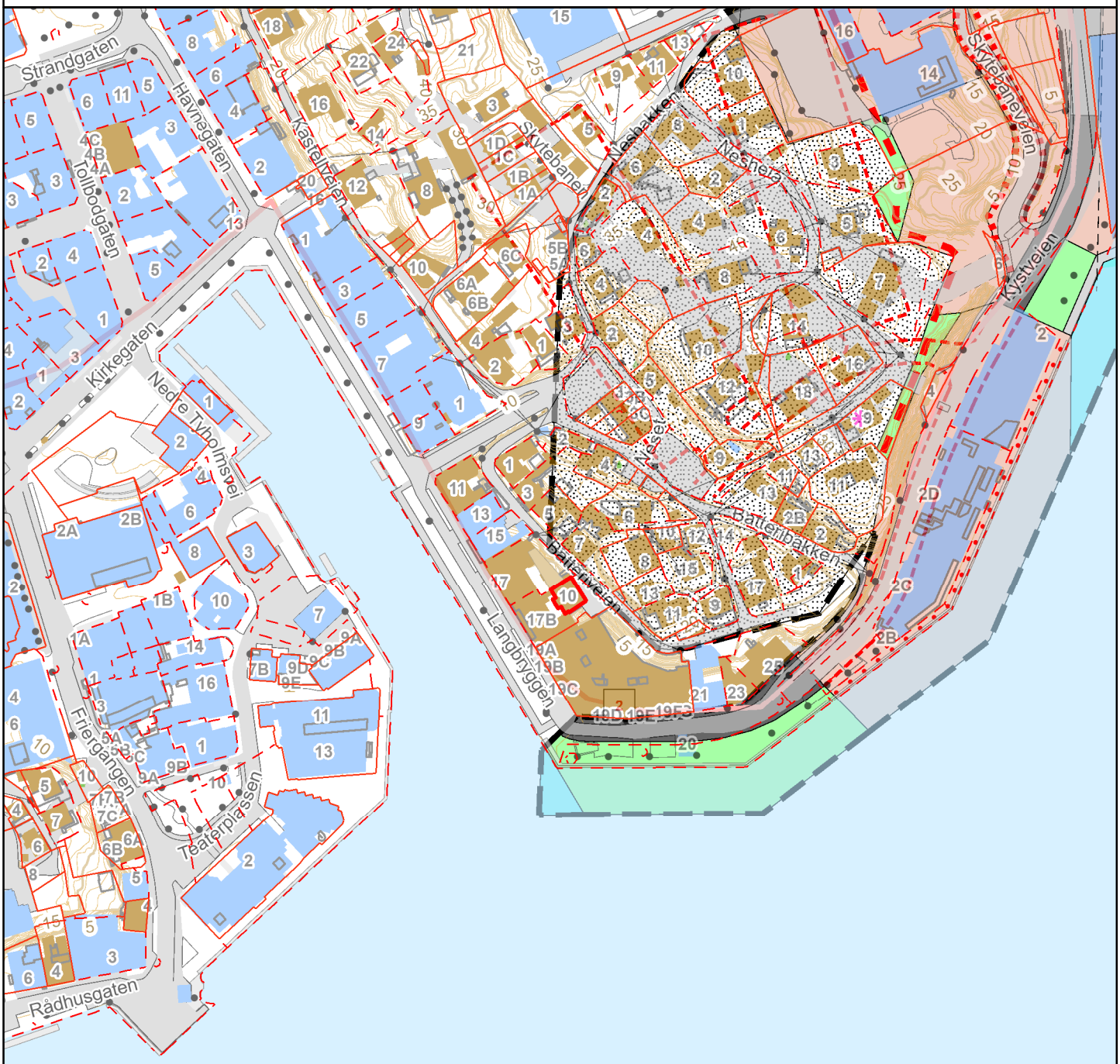
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-07-15



Kommuneplan

Adresse: Batteriveien 10, 4841 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/15/0/21

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:	2025-07-15

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

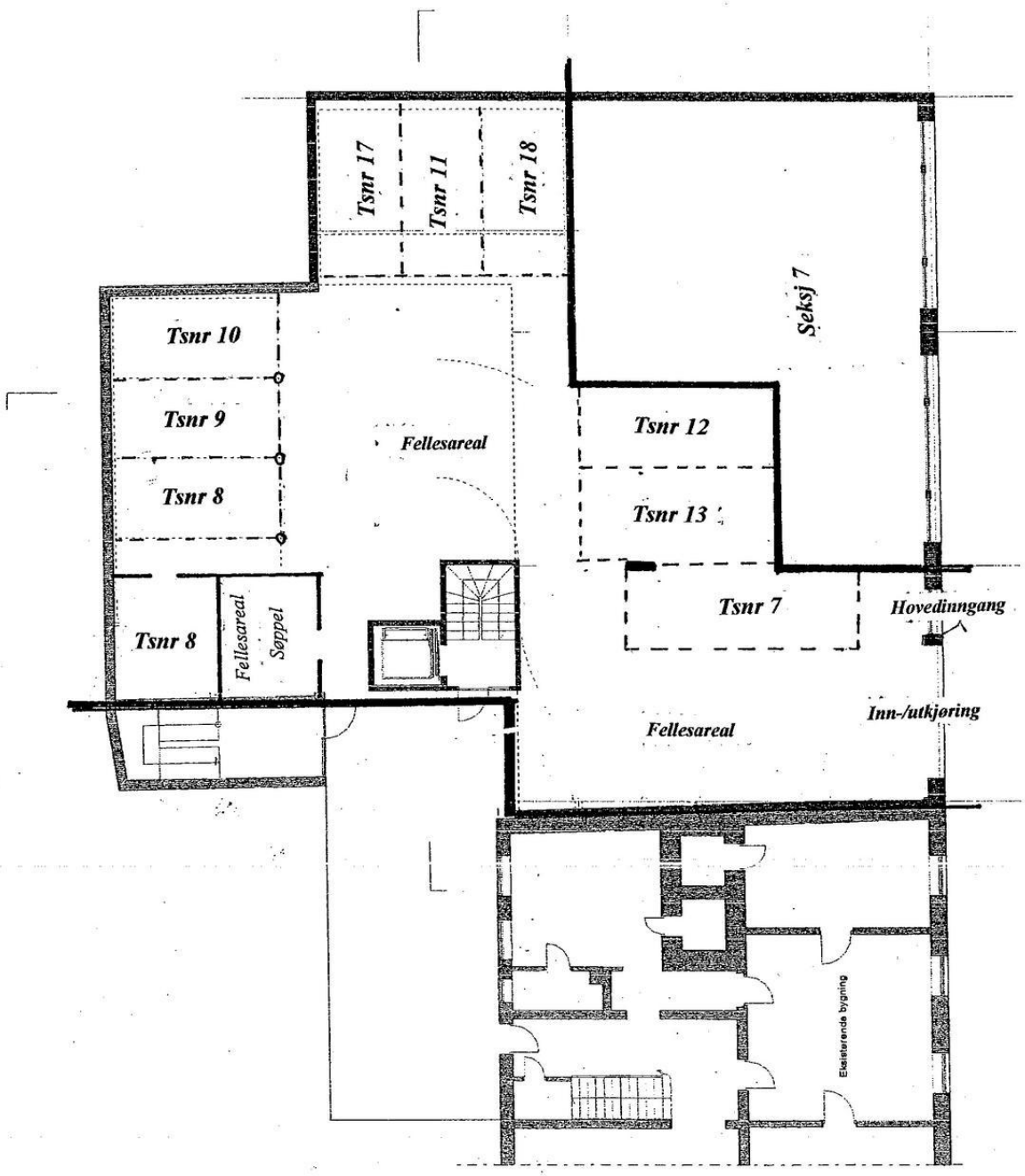
KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

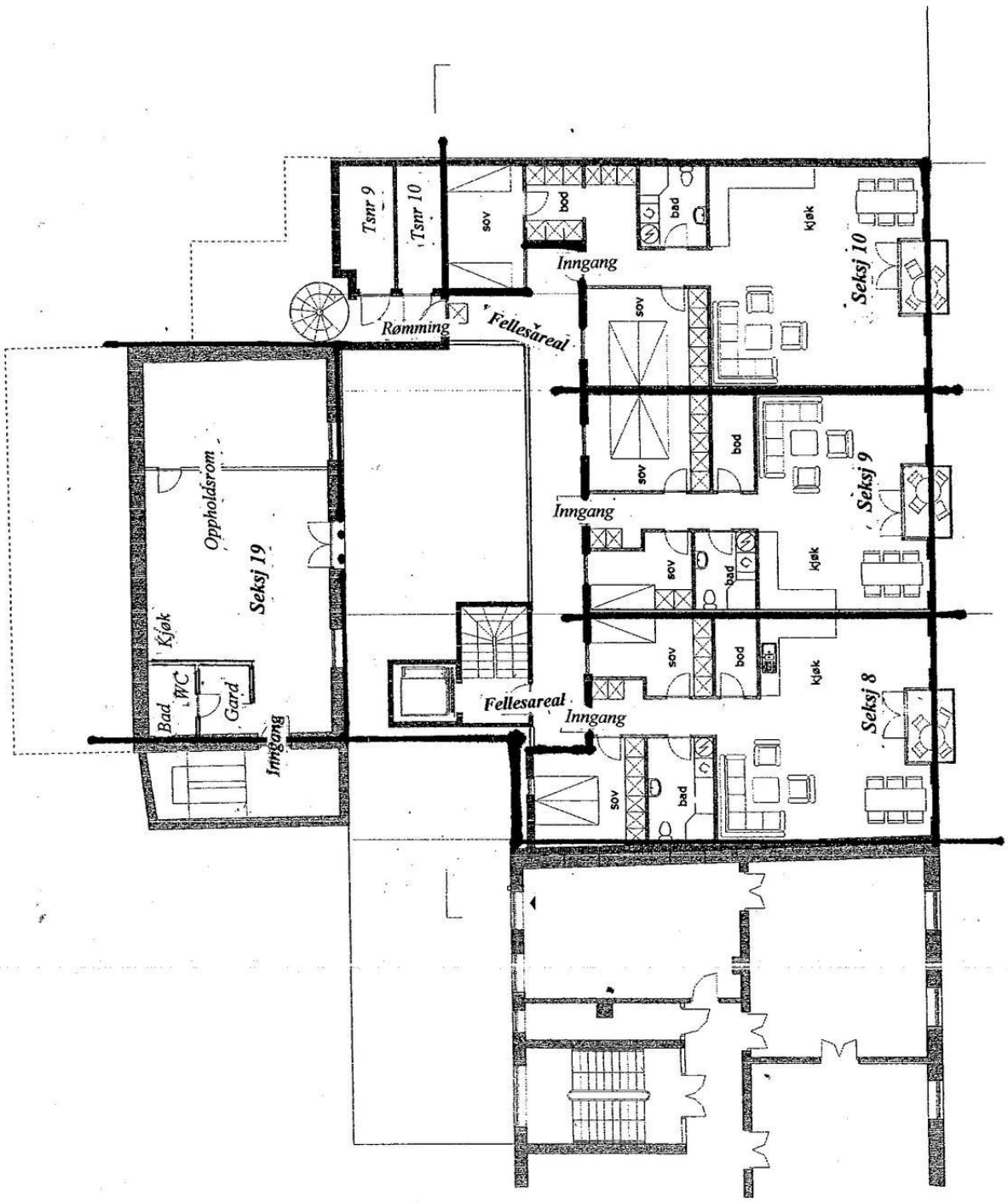
- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

KpArealformalOmrade

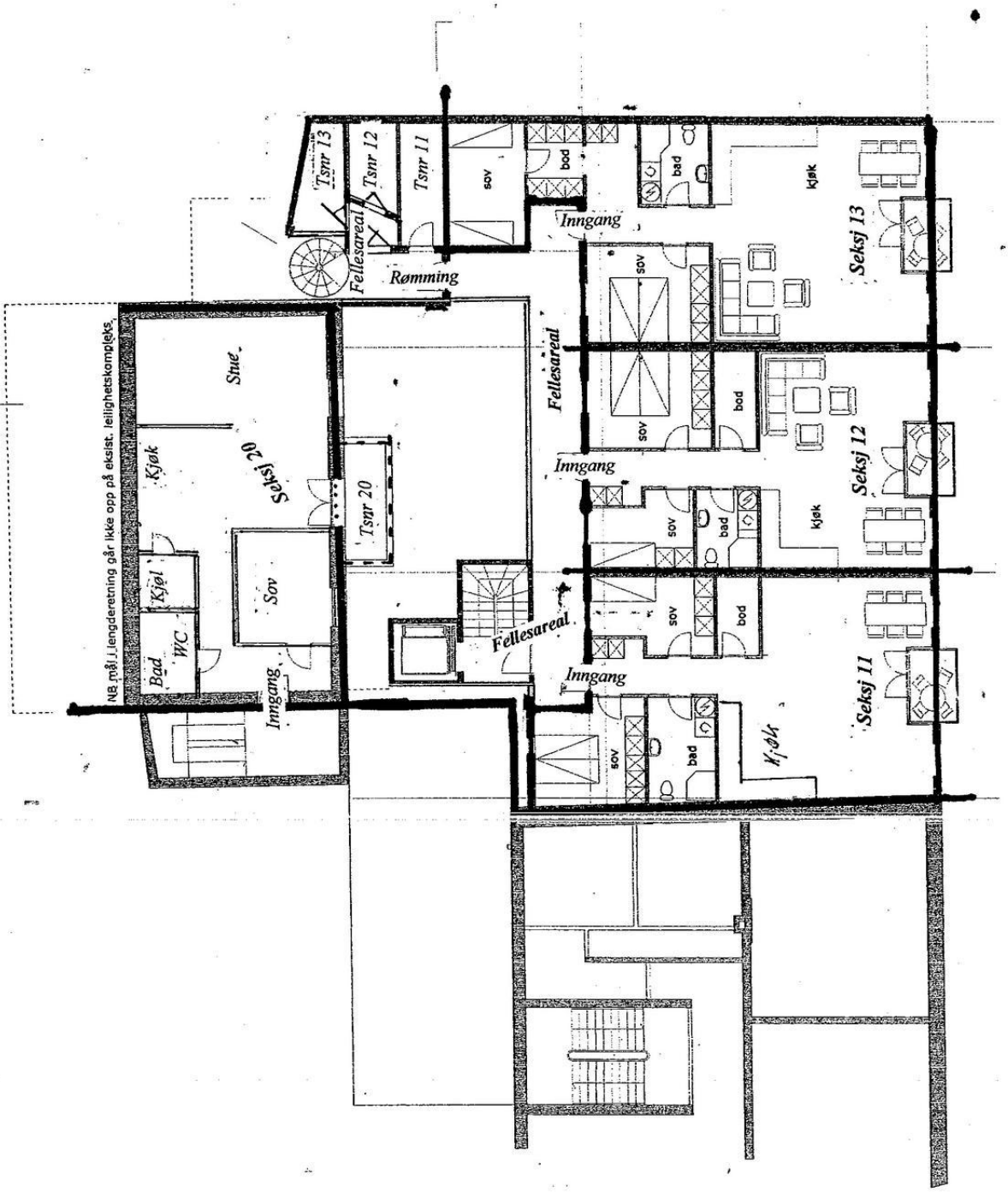
- KpOmrade



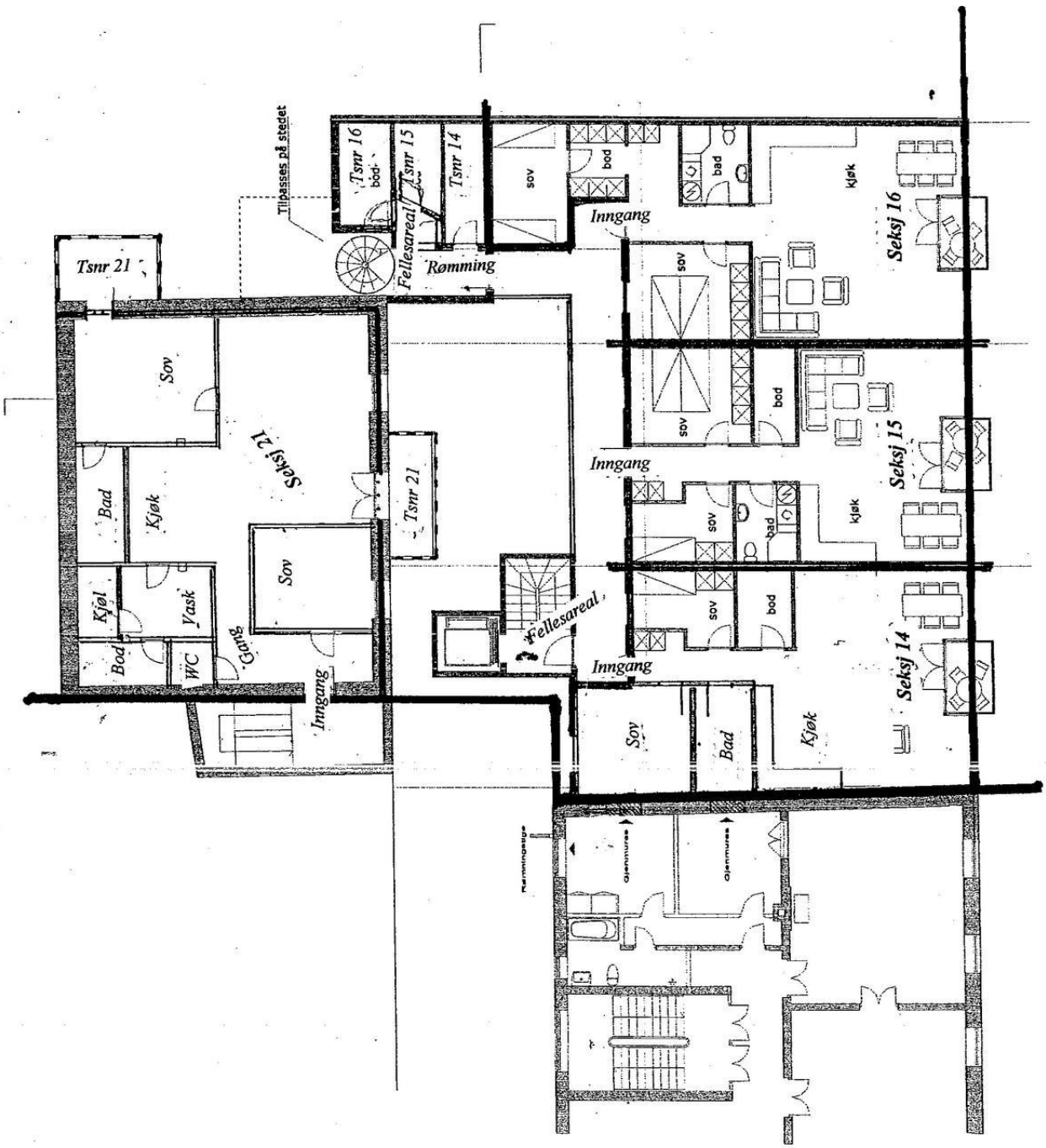
POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL.
Gnr. 501 bnr. 15. Komm. nr. 0906
Plan 1. etg.
M = Ikke i målestokk
Dato: 01. november 2005.



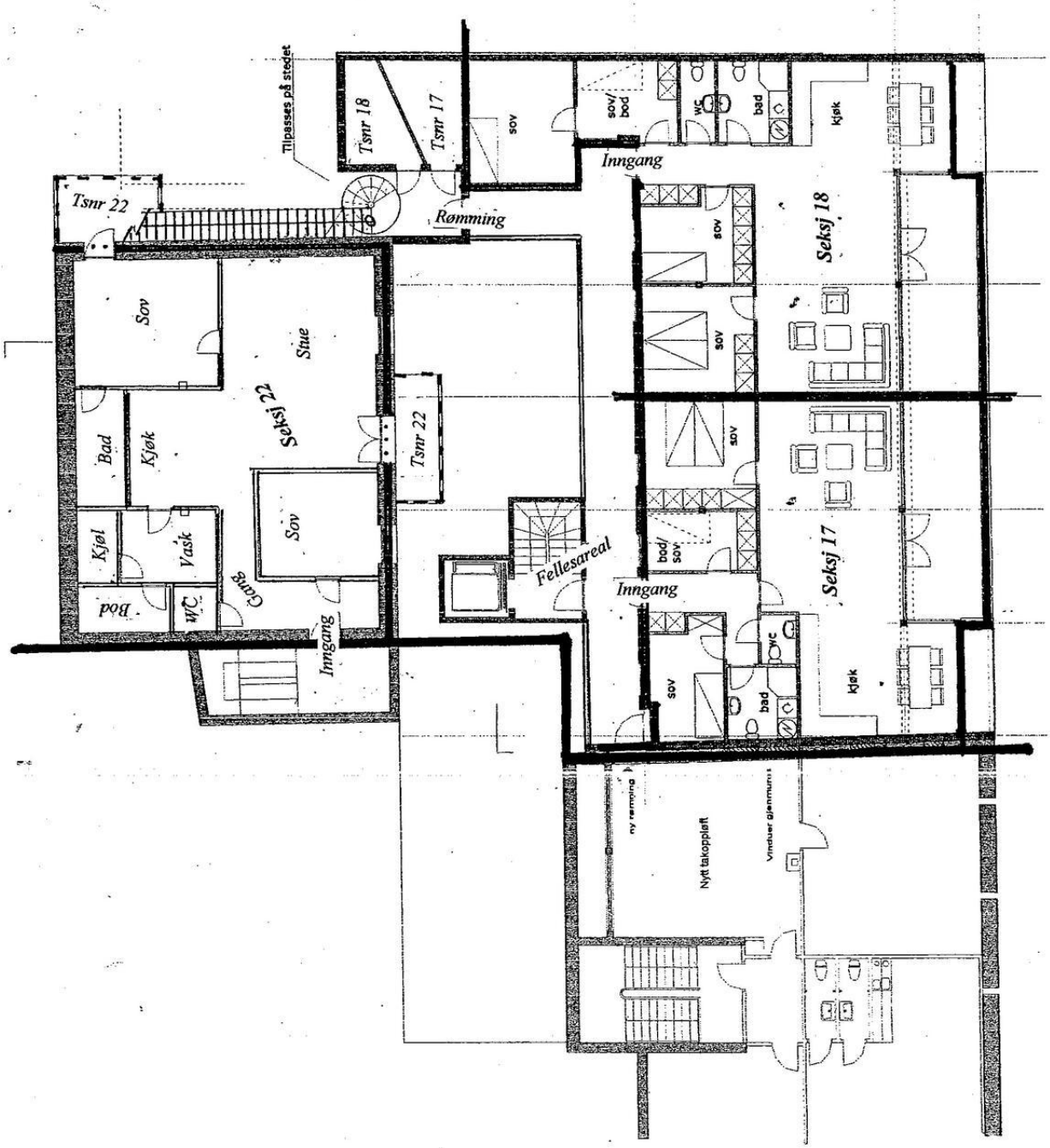
POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL.
Gnr. 501, bnr. 15. Komm. nr. 0906
Plan 2. etg.
M = Ikke i målestokk
Dato: 01. november 2004



POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL.
Gnr. 501, bnr. 15. Komm. nr. 0906
Plan 3. etg.
M = Ikke i målestokk
Dato: 01. november 2005



POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL.
Gnr. 501, bnr. 15. Komm. nr. 0906
Plan 4. etg.
M = Ikke i målestokk
Dato: 01. november 2005



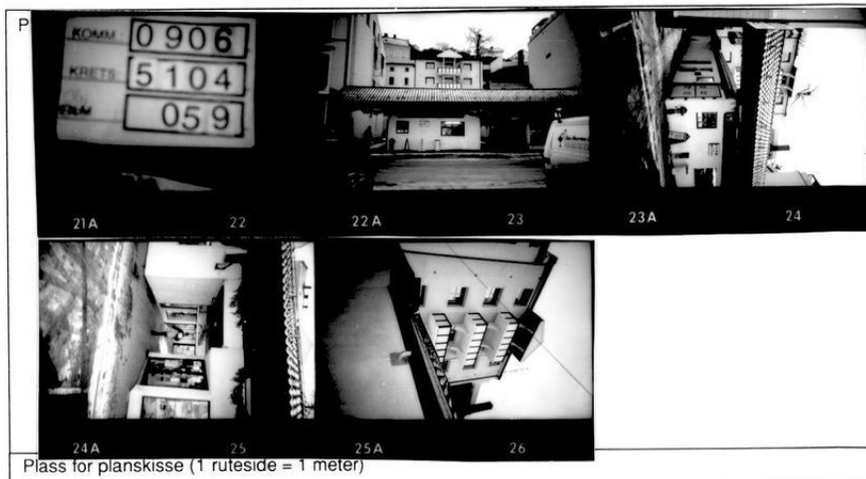
POLLENGÅRDEN EIERSEKSJONSSAMEIE, ARENDAL.
Gnr. 501, bnr. 15. Komm. nr. 0906
Plan 5. etg
M = Ikke i målestokk
Dato: 01. november 2005

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BYGÅRD, LANGBRYGGEN, ARENDAL
EIER (navn, postadresse)	
BRUKER (navn, postadresse)	DIVERSE



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

VEDLEGG!

ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	V	Kommunenummer: 0906 — Registreringskrets nummer: 5104 — Hus løpenummer: 059
2	FOTONUMMER	V	Filmnr 008 — Bildenr. l. 22 h. 26
3	KARTBLADNR.	V	Karttype: 3 — Kartblad: BR 011-1-21

LOKALISERING

5	KOMMUNE	V	Kommunenavn: ARENDAL — Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
6	TOPOGR BETEGN.		
7	MATRIKKEL	V	G.nr. 501 — B.nr. 15 — Feste- — Underfeste-
			Merknad
9	EIENDOMMENS	X	Dialektform — Offisiell form
10	NAVN		
11	VEI / GATEADR.	V	Vei / gatenavn: LANGBRYGGEN — Nr.: 17 — Bokstav: B

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	V	BYGÅRD — Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	O	Kode 1 — 2 — 3 — 4 — Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	V	Kode 1: 650 — 2 — 3 — 4 — Merknad
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	V	1. Embetsverk m.m. — 2. Næringsdriv.: 4 — 3. Tjenestemenn — Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig: frittst ○ s.bygd. (X) — 2. Del av anlegg (gruppe): frittst ○ s.bygd. ○ — Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by): 1 — 2. Mindre tettsted — 3. Gårdsbruk (innmark) — 4. Seter — 5. Annet grisgrendt strøk — 6. Ubygget strøk — Merknad

X 50	REFERANSE	0906 5104 056 0906 5104 057

R 0 6 Q R / 45358371 Geomatikk

BYGGEMÅTE M.M.

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	O	1. Grunnmur ☐ ☐ ☐	2. Pilarer, laftestein e. l. ☐ ☐ ☐	Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	O	1. Oppfylt ☐ ☐ ☐	2. Ganghøyde ☐ ☐ ☐	3. Kryperom ☐ ☐ ☐	4. Åpen ☐ ☐ ☐	Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	O	1. Tre- ☐ ☐ ☐	2. Mur- ☐ ☐ ☐	3. Støpt ☐ ☐ ☐	Merknad
			4. Metall- ☐ ☐ ☐	5. Blandings- ☐ ☐ ☐	6. Annet ☐ ☐ ☐	
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen ☐	2. Jord, torv ☐ ☐ ☐	3. Tre ☐ ☐ ☐	4. Stein ☐ ☐ ☐	Merknad MUR
			5. Sement- 9 ☐ ☐	6. Plater ☐ ☐ ☐	7. Papp, plast ☐ ☐ ☐	9. Annet ☐ ☐ ☐
21	TAKFORM	V	1. Saltak 1 ☐ ☐	2. Valm m.m. ☐ ☐ ☐	3. Pult, flatt ☐ ☐ ☐	4. Hvelv, kup. ☐ ☐ ☐	9. Annet ☐ ☐ ☐	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv ☐ ☐ ☐	2. Tre ☐ ☐ ☐	3. Naturstein ☐ ☐ ☐	4. Teglstein 1 ☐ ☐	Merknad
			5. Sementstein ☐ ☐ ☐	6. Plater ☐ ☐ ☐	7. Papp, plast ☐ ☐ ☐	9. Annet ☐ ☐ ☐
23	ETASJETALL	V	1 et. ○	1½et ○	2 et. ○	2½et. ○	3 et. ○	3½et. ○	4 et. ○	4½et. ○	5 et. ⊗	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER		Lengde ☐☐☐ cm	Bredde ☐☐☐ cm	O	Skorsteiner ☐☐ stk.	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M.

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	V	Tidskode 1: 1 8 4	Merknad
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1: 1 9 4 ; 2 ☐☐☐ ; 3 ☐☐☐	Merknad: 1982 REF. 43
			Merknad forts.	
30	FLYTTING	X	Tidskode 1 ☐☐☐ ; 2 ☐☐☐ ; 3 ☐☐☐	Merknad
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode ☐☐☐	Merknad
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand 0	2. Beg. forfall ☐ ☐ ☐	3. Langt kommet forfall ☐ ☐ ☐	4. Ruin ☐	Merknad
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25,6 ○	2. Klausulering etter kommuneplan pbl. § 20-4.4 ○
			Retningsgivende planer	
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	O	1. Bevaring på stedet ☐	2. Bevaring annet sted på samme eiendom ☐	3. Flytting / salg til annen eiendom ☐	4. Forfall / riving for godt ☐
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring ⊗	2. Kml § 4 ○	3. Kml § 5 ○	4. Kml § 6 ○	5. Kml § 15 ○	6. Kml § 21 ○	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	V	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ⊗ NEI ○
		VED OMBYGNINGER, MA-BYGG	
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER?	JA ⊗ NEI ○
		PLANTEGNING TEKNISK ETAT	
39	O	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	O	BYGGHERRE	
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER	
		29/1982: POLLENSENTERET OMBYGD I 6ETJ.	

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

Sted	Dato	Underskrift
Arendal	91-96	Ei Berge

REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT:

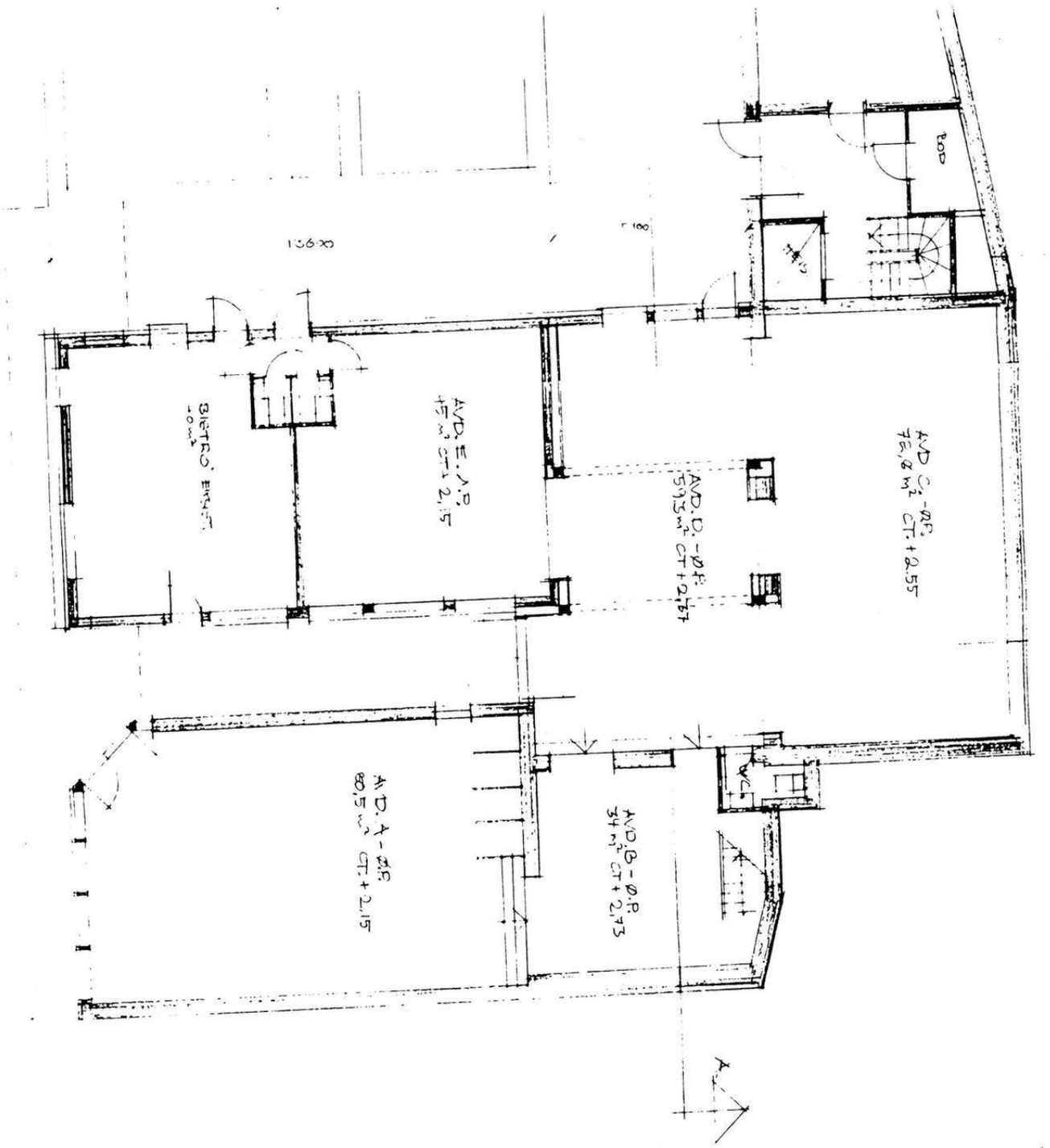
Sted	Dato	Underskrift
Arendal	13 8 [illegible]	[illegible]

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE:
- V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- ? – ›› ›› , ›› usikker/mangler
- O – ›› ikke ›› , ›› mangler
- X – ›› ›› ›› , rubrikken irrelevant

☐ – fylles ut med kodesiffer

○ – fylles ut med kryss

059



S - HOVEDGT. 59 - 4900 TVEDESTRAND - TLF. (041) 62 660

DATO:

SKALA:

SIGN

Mk. nr. 511/82 - Langbryggen 17

KOMM: 0906 KRETS: 5104 081:59

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

ARKIV

Tyholmen Arkitektkontor AS
Nedre Tyholmsvei 8

4836 ARENDAL



Dato: 26.10.04

Vår ref:
L.nr: **036034/04**
Arkivsaksnr: **03/04604**
Arkivkode: BS 501/15
Saksbeh: Ragnar Myhren
Saksbeh.tlf: 37013734
Deres ref:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gjelder:	*Endring av rammetillatelse*
Byggested:	*Langbryggen 17B, 4841 Arendal*
Gnr/Bnr:	*501/15*
Tiltakshaver:	*Juskestedet AS v/ Scott Nilsen, Pollengården AS*
Ansvarlig søker:	*Tyholmen arkitektkontor AS*

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det har skjedd et eierskifte av eindommen Langbryggen 17B, og i den forbindelse foreligger det nå søknad om tillatelse om endring av tidligere gitte rammetillatelse for tiltak på eiendommen.
Tyholmen arkitektkontor AS søker i den forbindelse om ansvarsrett som ansvarslig søker og som prosjekterende.
Med søknaden følger nødvendige tegninger og fotomontasje som viser planlagt bygg.

Indringene innebærer:

Bearbeidet fasade mot Langbryggen.
Justering av leilighetsstørrelser og svalgangløsninger.
Anlegging av parkeringsplasser i bakgård.
Ny/justert rømningstrapp mot øst med utgang til Batteriveien.

VURDERING:

Vedr. ansvarsrett:
Foretaket Tyholmen arkitektkoontor er tidligere gitt ansvarsrett for tilsvarende tiltak og kommunen har derfor ingen merknader til søknaden.

Vedr. tiltaket:
De nye tegningene viser et tiltak som ikke er så vesentlig forskjellig fra det allerede godkjente, og etter en mindre detaljendring finner kommunen søknaden om endringstillatelse som uproblematisk.

VEDTAK:

Saken er behandlet som saksnr DRI 03 1047/04.

Søknaden om endring av tidligere godkjente bygg godkjennes, og det gis rammetillatelse til oppføring av bygg som vist på mottatte tegninger datert 11.03.04.

Følgende må etterkommes:

Ingen arbeider må påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Det må sendes inn brannteknisk vurdering med branntegninger før, og senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker, jfr. vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen

Ragnar Myhren
overarkitekt

Kopi til: Juskestedet AS v/ Scott Nilsen, Juskestredet 4, 4676 GRIMSTAD S

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

ARKIV

Siv.ark. Arild Lauvland
Elvegt. 18

4614 KRISTIANSAND S

Dato: 20.10.03

Vår ref:
L.nr: **038175/03**
Arkivsaksnr: **03/04604**

Arkivkode: BS 501/15
Saksbeh: Ragnar Myhren
Saksbeh.tlf: 37013734
Deres ref:

VEDR. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gjelder:	*Tilbygg. Forretningsbygning*
Byggested:	*Langbryggen 17B, 4841 Arendal*
Gnr/Bnr:	*501/15*
Tiltakshaver:	*Pollengården AS*
Ansvarlig søker:	*Siv.ark. Arild Lauvland*

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i h.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3.

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det foreligger søknad om rammetillatelse datert 16.06.03 fra foretaket Sivilarkitekt Arild Lauvland, på vegne av Pollengården AS. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg i 5 etasjer på ovenfor nevnte eiendom.

Arkitektens fasadeutkastet mot Langbryggen har vært til politisk behandling i driftsstyret, som i møte 09.10.03 godkjente dette.

Med søknaden følger søknad om ansvarsrett og lokal foretaksgodkjenning og kontrollplan for prosjektering, samt nødvendige tegninger fra ansvarlig søker.

VURDERING:

Vedr. ansvarsrett og foretaksgodkjenning:
Foretakets leder harr høgskoleutdanning og 43 års praksis som sivilarktiekt, og kommunen har ingen merknader til søknaden. Jfr. vedlagte godkjenning.

Vedr. tiltaket:
Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Som nevnt over skal bygget oppføres i 5 etasjer, hvorav 1. etasjer skal inneholde butikk/servering mens de neste 4 etasjene skal inneholde boenheter. Bygningen er en støpt konstruksjon som mot Pollen gis en glatt puss som males.

Fløystadgården, naboeiendommen mot nord, har 3 etasjer pluss loft, og Grandgården mot sør har 4 etasjer. Arkitektens utfordring har vært å tilpasse høyden på det nye bygget med ulike gesimshøyder på tilstøtende bygninger, og har, etter vår mening, klart dette på en god måte ved at mønet på nybygget flukter med rekkverket på takrestauranten i Grandgården, og golvet på nybyggets terrasser flukter med gesimsen på Fløystadgården. Samtidig er formen på Fløystadgårdens gavlvegg tatt opp i de støpte rammene som deler opp takterrassene i nybygget.

Bygningen er tilgjengelig for funksjonshemmede.

Det er ikke mottatt merknader fra noen av naboene.
VEDTAK:

Saken er behandlet som saksnr DRI 03 0946/03.

I henhold til plan- og bygningslovens § 95a gis det rammetillatelse for: Tilbygg. Bebygd areal er 371 m^2 og bruksareal 1299 m^2, i samsvar med innsendte søknad og tegninger datert 16.06.03. Det vises for øvrig til driftsstyrets vedtak av 09.10.03.

Behandlingsgebyr med kr. 20.392,- og gebyr for foretaksgodkjenning med kr. 360,- må innbetales. Giro vil bli ettersendt.
Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen være godkjent før den gjennomføres.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker, jfr. vedlagte skjema "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Ett sett dokumenter sendes i retur.

Med hilsen

Ragnar Myhren
overarkitekt

Vedlegg.

Kopi til: Pollengården AS, c/o Lumber AS, 4676 KRISTIANSAND S (+ gebyr)

Saksprotokoll

Utvalg:	Driftsstyret
Møtedato:	09.10.03
Sak:	0358/03

Arkivsak:	03/04604
Tittel:	**GNR. 501, BNR. 15, LANGBRYGGEN 17B - TILBYGG POLLENGÅRDEN AS**

Vedtak:

Bygningens fasadeuttrykk og høyte mot Pollen godkjennes. Søknaden behandles videre i detalj av administrasjonen.

Enstemmig.

10/10-03

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

Saksbehandler:	Ragnar Myhren	Arkiv:	BS 501/15
Arkivsaksnr:	03/04604		
Løpenummer:	034363/03		358

Utvalg
Driftsstyret

GNR. 501, BNR. 15, LANGBRYGGEN 17B - TILBYGG
POLLENGÅRDEN AS
Bilag i saken:

t.	1.	16.06.03	Søknad om rammetillatelse fra siv.ark. Arild Lauvland
t.	2.		Tegninger
t.	3.		Oversiktskart

Bakgrunn for saken:

Det foreligger søknad om rammetillatelse datert 16.06.03 fra foretaket sivilarkitekt Arild Lauvland, på vegne av Pollengården AS. Søknaden gjelder oppføring av en 5 etasjers bygning med butikk/servering i 1. etasje og boenheter i de neste 4 etasjene.

Naboene er varslet, og det er ikke mottatt merknader fra noen av disse.

Vurdering:

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel.
Bygningen er en støpt konstruksjon som gis en glatt puss som males. Både 1. etasje og toppetasjen er tilbaketrukket.

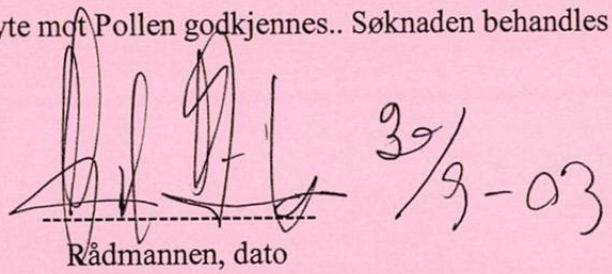
Fløystadgården, naboeiendommen mot nord, har 3 etasjer pluss loft, og Grandgården mot sør har 4 etasjer. Arkitektens utfordring har vært å tilpasse høyden på det nye bygget med ulike gesimshøyder på tilstøtende bygninger, og har, etter vår mening klart dette på en god måte ved at mønet på nybygget flukter med rekkverket på takrestauranten i Grandgården, og golvet på nybyggets terrasser flukter med gesimsen på Fløystadagården. Samtidig er formen på gavlen på Fløystadgården tatt opp i de støpte rammene som deler opp takterrassene i nybygget.
. &&& Sett inn saksutredningen over ↑

SAKSFREMLEGG (Saksbehandlers arbeidsdokument)

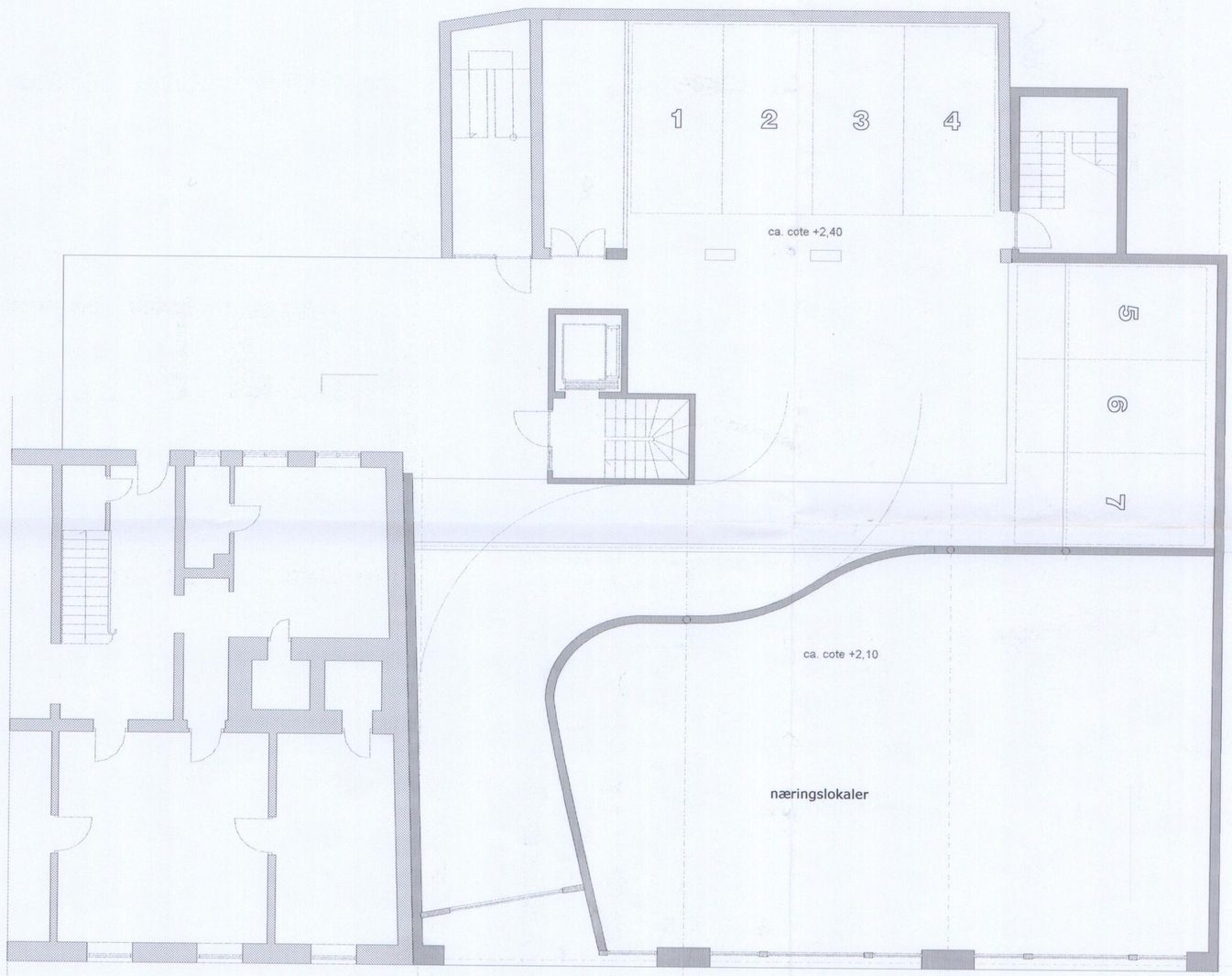
Saksbehandler:	Ragnar Myhren	Arkiv:	BS 501/15
Arkivsaksnr:	03/04604		
Løpenummer:	034363/03		

Rådmannens forslag til vedtak:

Bygningens fasadeuttrykk og høyte mot Pollen godkjennes.. Søknaden behandles videre i detalj av administrasjonen.



Rådmannen, dato



ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
26/10 2004 sak nr. 1

ARENDAL KOMMUNE
POBL
03/04604 RMY
16 JUN 2004
Arkivkode P 501/15
Arkivkode S
022239/04

OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV C
TEGN	plan 1. etg	MÅL 1:100	DATO 11.03.04	SIGN	

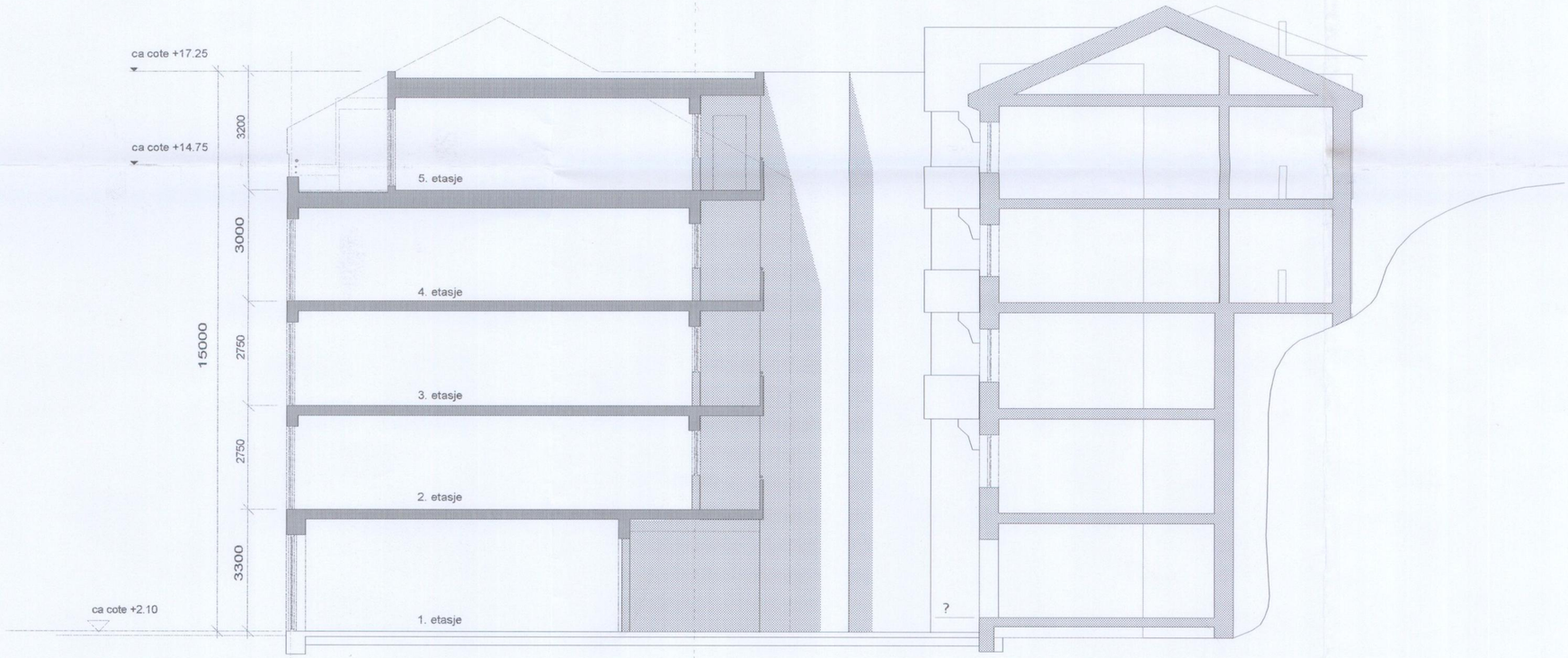
TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
BAREKSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF. 370 22928 - FAX: 370 27358



ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
26/10 2004 sak nr. /

16 JUNI 2004

OPPDRAG: Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV: C	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS BAREKSTEIN OG MARRABLE SIVILARKITEKTER MNAL NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL TLF: 370 22928 - FAX: 370 27558
TEGN: ~~plan 2. etg.~~	MÅL: 1:100	DATO: 11.03.04	SIGN		



OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV C
TEGN	Snitt	MÅL 1:100	DATO 03.05.04	SIGN	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
BAREXSTEIN OG MARRABLE
SIVILARKITEKTER MNAL
NEDRE TYHOLMSVEI 8, 4836 ARENDAL
TLF: 370 22928 - FAX: 370 27358

11 MAI 2004

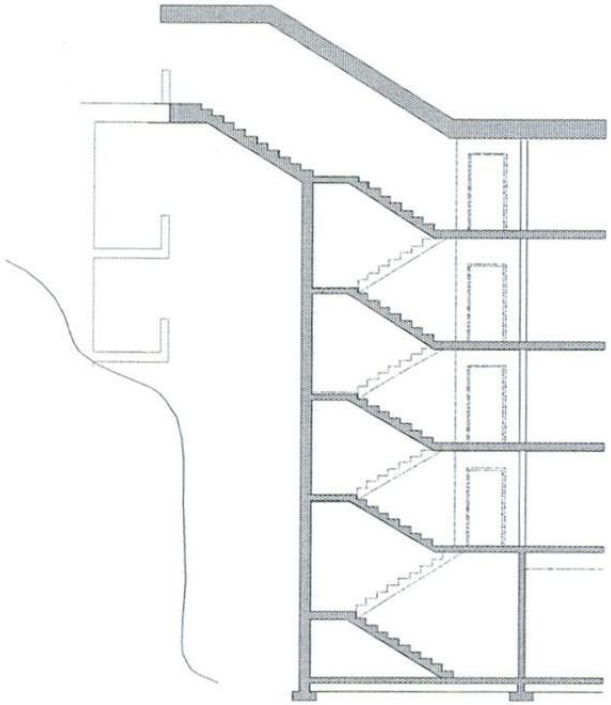
25 OKT. 2004
SKANNET

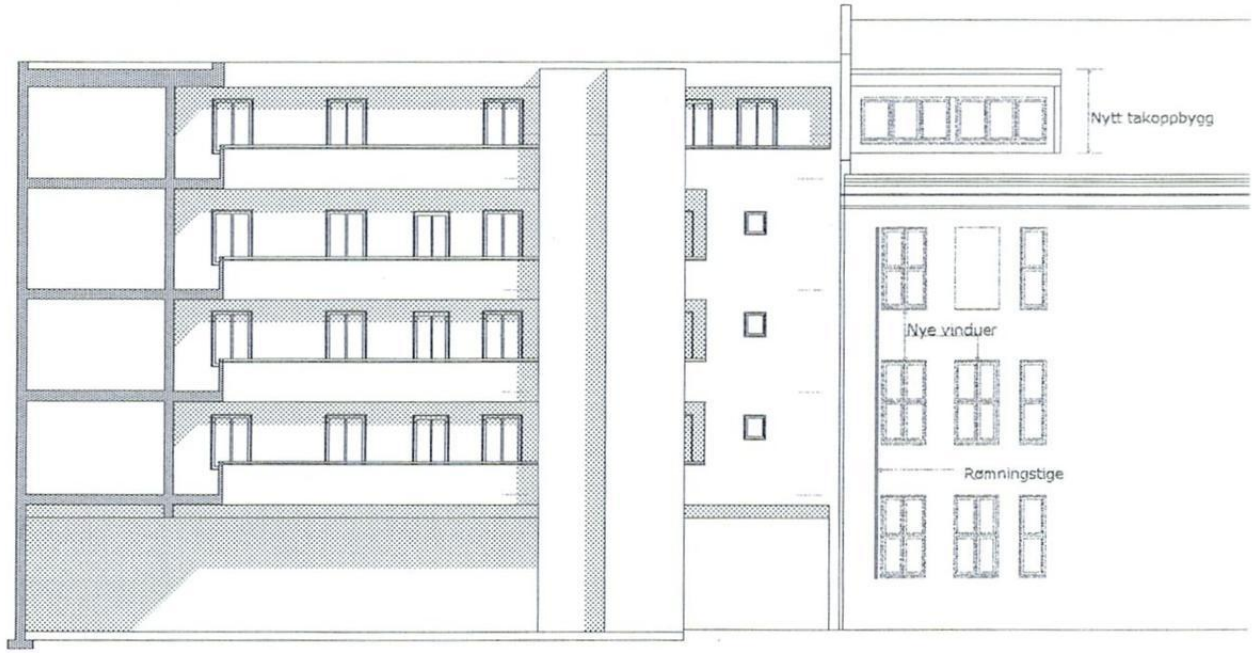
G 0 9 N N / 26886371 Geomatikk
501/15 Tegnin 2003-06-23 23239213



OPPDRAG: Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR:	TEGN NR:	REV: C	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS BARESTUN OG MARSABLE
TEGN: plan 2. etg	MÅL: 1:100	DATO: 11.03.04	SIGN:		

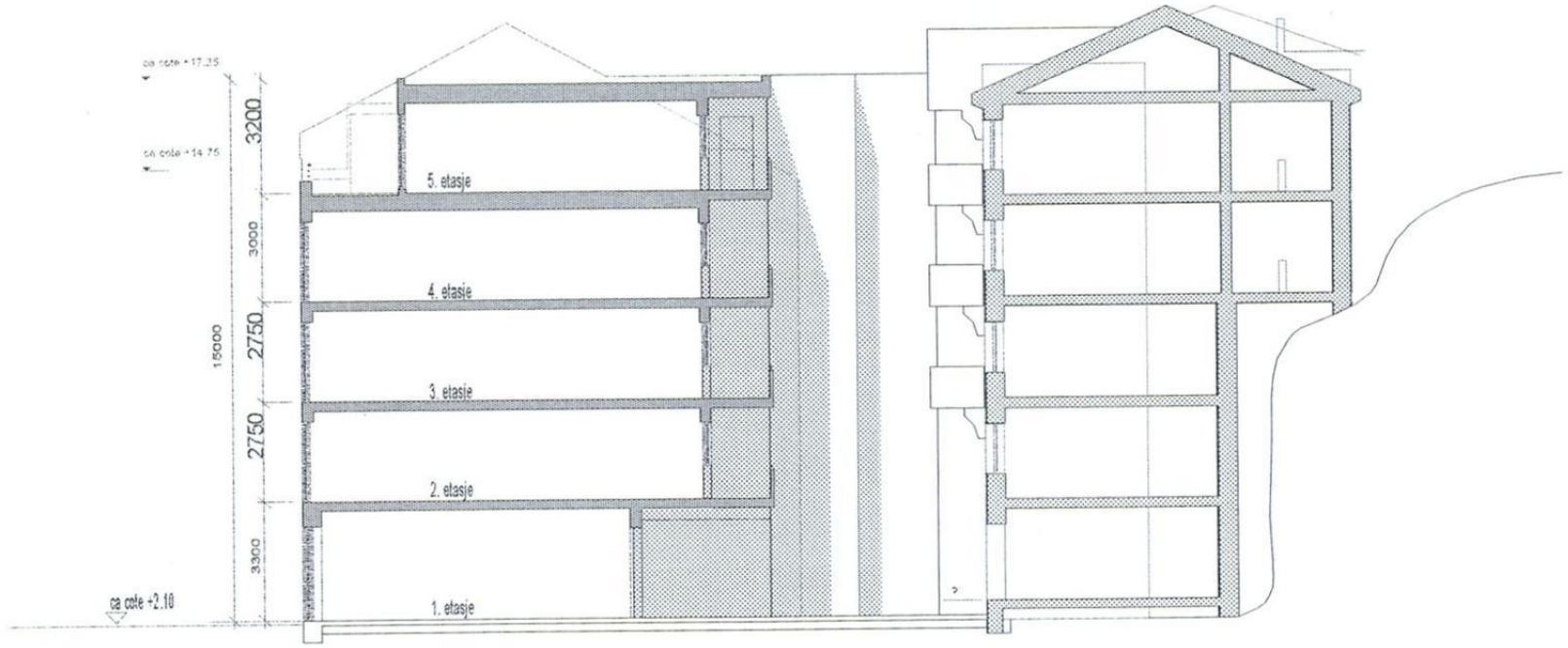
25 OKT. 2004
SKANNET





OPPDRAG: Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV: B	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
TEGN: snitt/ oppriss fasade øst	MÅL: 1:100	DATO: 11.03.04	SIGN		

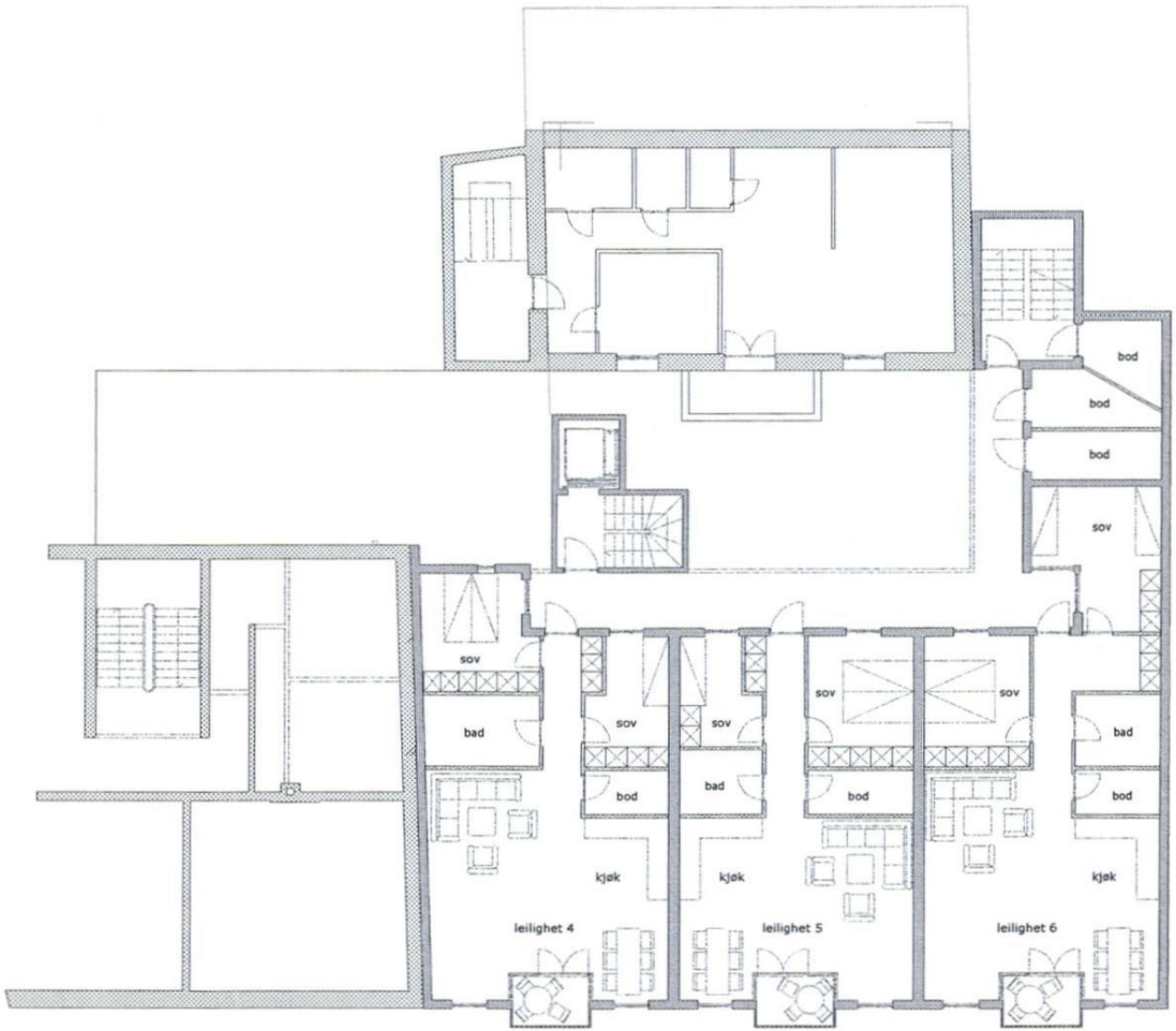
25 OKT. 2004
SKANNET



OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV C
TEGN	Snitt	MÅL 1:100	DATO 03.05.04	SIGN	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS
BARE STEIN OG MARDALE

25 OKT. 2004
SKANNET



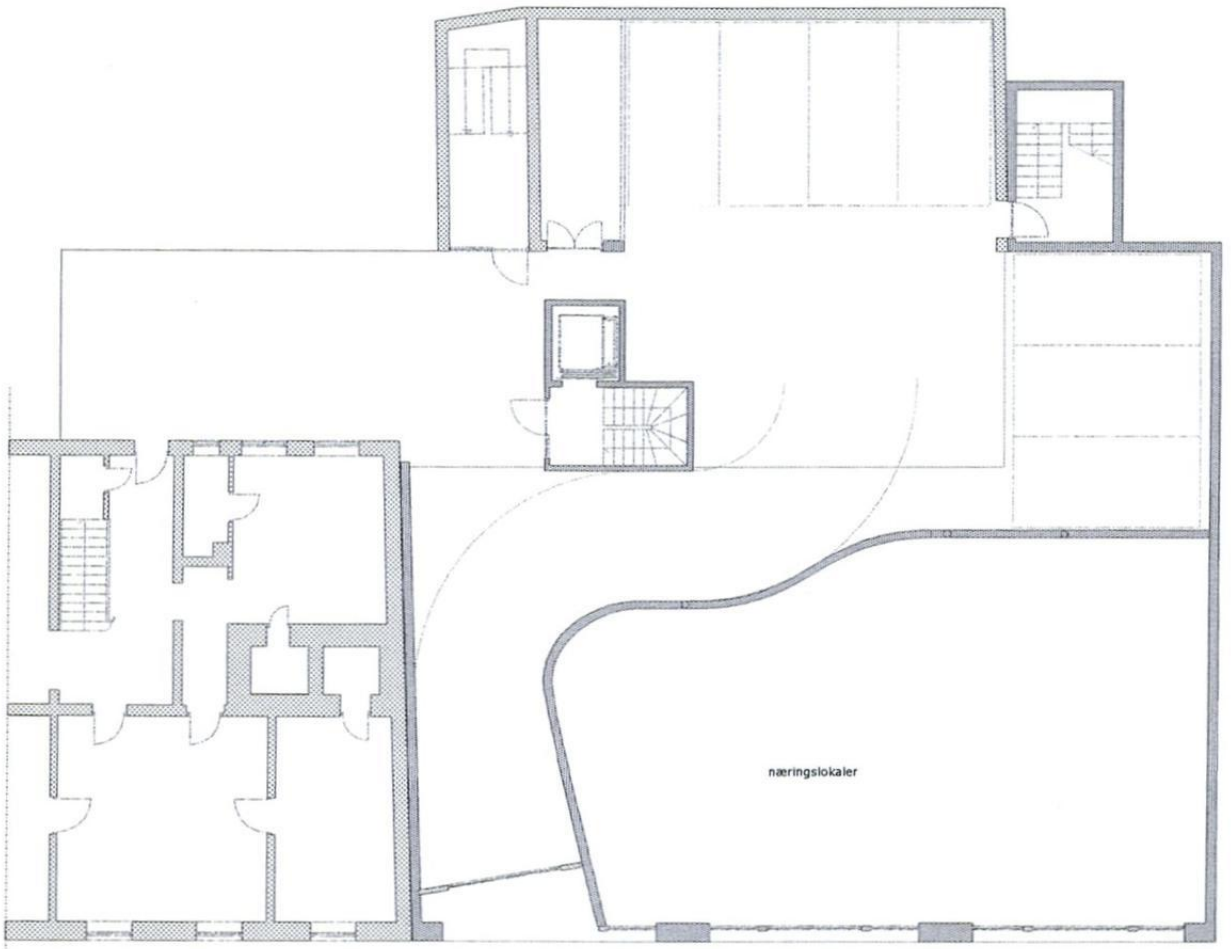
OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV B
TEGN	plan 3. etg	MÅL 1:100	DATO 11.03.04	SIGN	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

25 OKT. 2004
SKANNET



OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV B
TEGN	plan 5. etg	skl. 1:100	DATO 11.03.04	SIGN	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

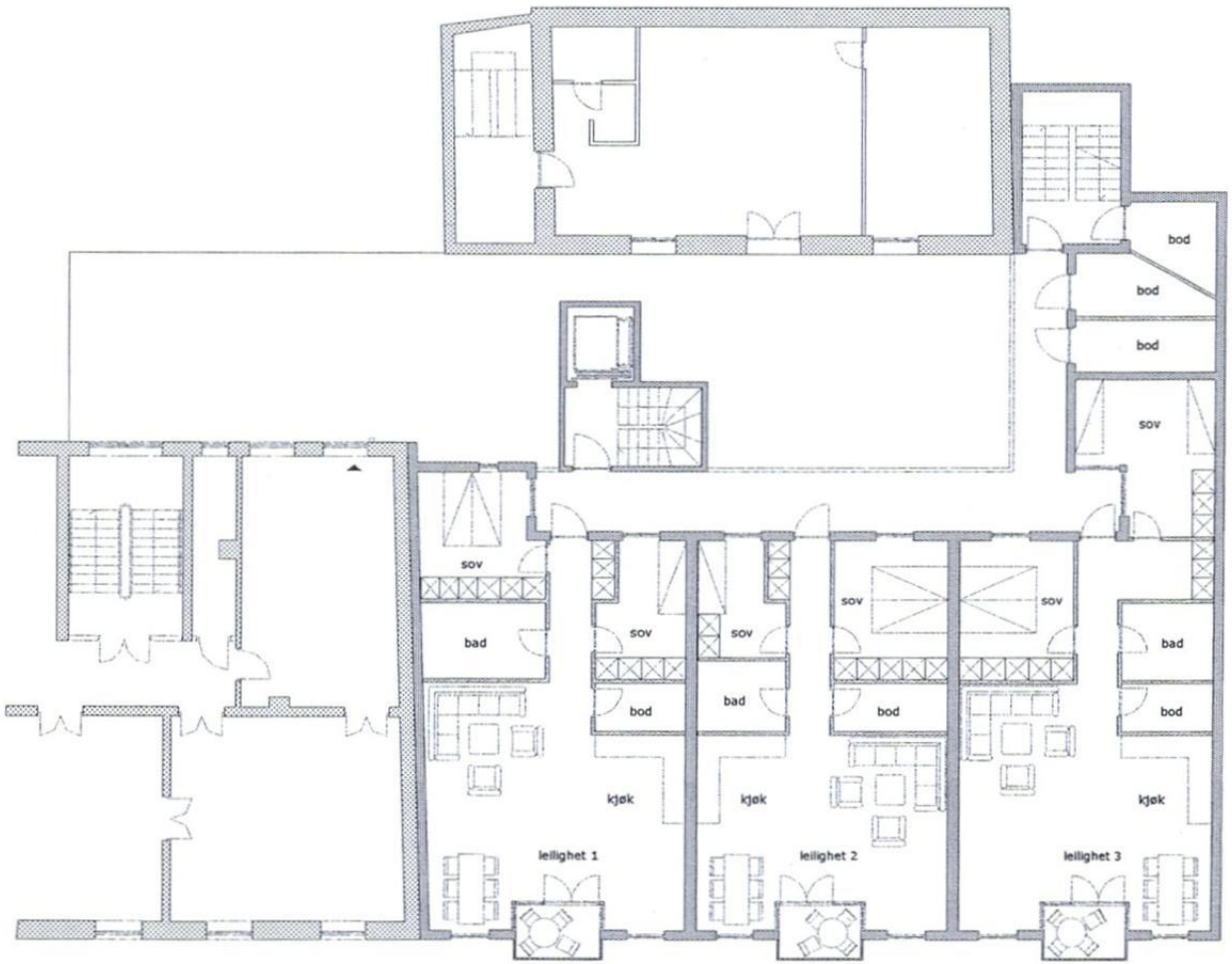
25 OKT. 2004
SKANNET



OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV C
TEGN	plan 1. etg	MÅL 1:100	DATO 11.03.04	SIGN	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

25 OKT. 2004
SKANNET



OPPDRAG	Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV B
TEGN	plan 2. etg	MÅL 1:100	DATO 11.03.04	SIGN	

TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS

25 OKT. 2004
SKANNET



OPPDRAG: Apoteket eiendom Langbryggen 17B, Arendal		OPPDR NR	TEGN NR	REV: B	TYHOLMEN ARKITEKTKONTOR AS BARESTEIN OG MARRABLE
TEGN: plan 4. etg	MÅL: 1:100	DATO: 11.03.04	SIGN		

23 JUNI 2003

42



POLLENGÅRDEN AS - LANGBRYGGEN 17B

Arild Lauvland - sivilarkitekt mnal - npa

23 JUNI 2003



INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK	Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland - Elvegate 18 4614 Kristiansand TLF: 38122131 FAX: 38122139	
RIB	:	:
RIE	:	:
RIV	:	:

BYGGHERRE: Pollengården AS

PROSJEKT: Langbryggen 17B
Arendal

TEGNING: Fasade

SKALA: 1:100 | PROSJ.ERT: 16.06.03 | TEGN.: BPT | KONTR.: AL

FAS: Byggemelding A

PROSJEKTNR.: 354

TEGN. NR.: A40:11

REV.:

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
TLF. 38122131 FAX. 38122139

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

23 JUNI 2003



Snitt B-B og fasade mot gård

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. [illegible]
20/10 2003

Langbryggen 17B
snitt B-B og fasade mot gård
TEGN. NR. 354-A40:12 REV.

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER

ARK Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland - Elvegate 18 4614 Kristiansand TLF: 38122131 FAX: 38122139
RIB :
RIE :
RIV :

BYGGHERRE Pollengården AS
PROSJEKT Langbryggen 17B Arendal
TEGNING snitt B-B og fasade not gård
FASE Byggemelding
PROSJEKTNR. 354
TEGN. NR. A40:12 REV.

MÅLESTOKK	DATO	TEGN.	KONTR.
1:100	16.06.03	BPP	AL

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
TLF: 38122131 fax: 38122139

23 JUNI 2003



ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

/ 20 sak nr. /
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
ARENDAL KOMMUNE

POLLENGÅRDEN AS - LANGBRYGGEN 17B **Arild Lauvland - sivilarkitekt mnal - npa**

23 JUNI 2003

GRUNNFLATE :

EKSIST. BEBYGGELSE:	83,8 m2
NY BEBYGGELSE:	371,0 m2
TOTAL:	454,8 m2

BRUKSAREAL :

EKSIST. BEBYGGELSE:	76,25 m2
NY BEBYGGELSE:	288,75 m2
TOTAL:	365,00 m2

A

1 2 3 4

EKSISTERENDE BYGNING

ca. cote +2,40

søppelrom
for leiligheter
7.8 m2

B

8000

bod 15.0 m2
(+15 m2 mesaninetg.)

B

trapperom

B

2 - 5 etasje

korridor

ca. cote +2,10

BUTIKK/ SERVERING

samlet BRA 293,5 m2 + inntrukket areal mot gate.

10300

10600

3500

PORT M. DØR

A

7000 7000 7000

21250

A

plan 1 etasje nr. 17

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

Langbryggen 17B
plan 1 etasje

354-A20:01

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK		Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland, Elvegate 18 4614 Kristiansand, Tlf. 38122101 fax. 38122109
RIB		
RIE		
RIV		

Pollengården AS

Langbryggen 17B
Arendal

Plan 1 etasje

Byggemelding

MÅLESTOK	DATO	TEGN.	KONTR.
1:100	16.06.03	BPP	AL

A 354

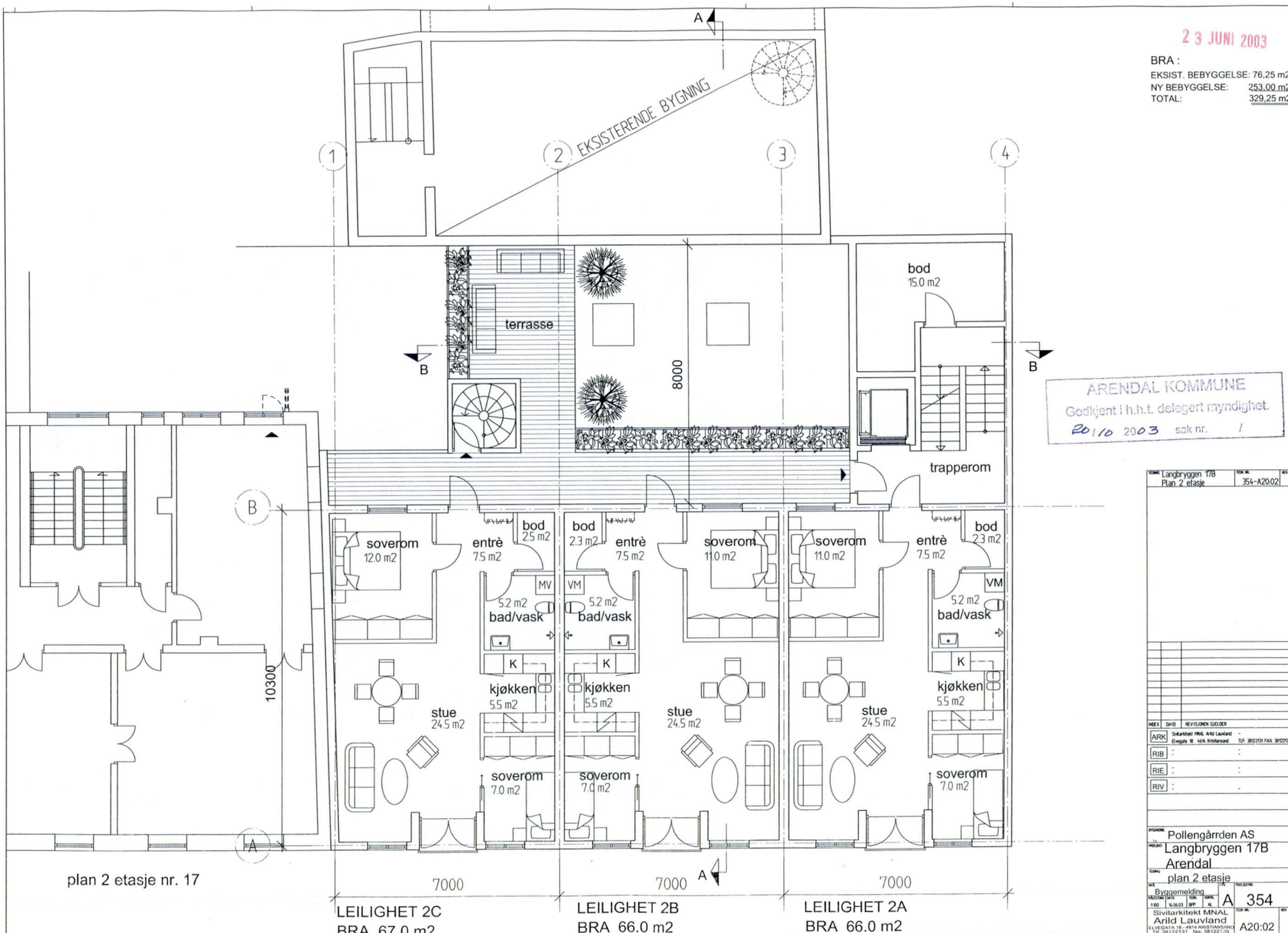
Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
Tlf: 38122131 fax: 38122139

TEGN. NR. A20:01 REV.

23 JUNI 2003

BRA :

EKSIST. BEBYGGELSE:	76,25 m2
NY BEBYGGELSE:	253,00 m2
TOTAL:	329,25 m2



plan 2 etasje nr. 17

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

Langbryggen 17B
Plan 2 etasje
354-A20:02

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK		Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland - Elvegata 18 4614 Kristiansand TLF: 38122131 FAX: 38122109
RIB		:
RIE		:
RIV		:

Pollengårrden AS
Langbryggen 17B
Arendal
plan 2 etasje

Byggemelding
1:100 | 16.06.03 | BPP | AL | A | 354

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
Tlf. 38122131 fax. 38122109

A20:02

23 JUNI 2003

BRA :

EKSIST. BEBYGGELSE:	76,25 m2
NY BEBYGGELSE:	253,00 m2
TOTAL:	329,25 m2

EKSISTERENDE BOLIG

bod
15.0 m2

trapperom

8000

10300

soverom
12.0 m2

entrè
7.5 m2

bod
2.5 m2

MV

5.2 m2
bad/vask

K

kjøkken
5.5 m2

stue
24.5 m2

soverom
7.0 m2

bod
2.3 m2

VM

soverom
11.0 m2

7000

LEILIGHET 3C
BRA 67.0 m2

LEILIGHET 3B
BRA 66.0 m2

LEILIGHET 3A
BRA 66.0 m2

plan 2 etasje øvre del nr. 17

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

Langbryggen 17B
Plan 3 etasje
354-A20:03

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK		Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland, Elvegata 18 4614 Kristiansand TLF: 38122131 FAX: 38122139
RIB		
RIE		
RIV		

Pollengården AS
Langbryggen 17B
Arendal
plan 3 etasje

Byggemelding — A — 354

1:100 | 16.06.03 | BPP | AL

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
TLF: 38122131 fax: 38122139

A20:03

23 JUNI 2003

BRA :

EKSIST. BEBYGGELSE:	76,25 m2
NY BEBYGGELSE:	253,00 m2
TOTAL:	329,25 m2

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

A

1 2 3 4

EKSISTERENDE BOLIG

B

8000

bod
15.0 m2

B

trapperom

Rømningstige

B

Gjenmures

10300

A

soverom
12.0 m2

entrè
7.5 m2

bod
2.3 m2

MV

5.2 m2
bad/vask

K

kjøkken
5.5 m2

stue
24.5 m2

soverom
7.0 m2

bod
2.3 m2

VM

entrè
7.5 m2

5.2 m2
bad/vask

K

kjøkken
5.5 m2

stue
24.5 m2

soverom
7.0 m2

soverom
11.0 m2

soverom
11.0 m2

bod
2.3 m2

entrè
7.5 m2

VM

5.2 m2
bad/vask

K

kjøkken
5.5 m2

stue
24.5 m2

soverom
7.0 m2

A

plan 3 etasje nr. 17

7000 7000 7000

LEILIGHET 4C
BRA 67.0 m2

LEILIGHET 4B
BRA 66.0 m2

LEILIGHET 4A
BRA 66.0 m2

TEGNING	Langbryggen 17B Plan 4 etasje
TEGN. NR.	354-A20:04
REV.	

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK		Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland Elvegate 18 4614 Kristiansand TLF: 38122131 FAX: 38122139
RIB	:	:
RIE	:	:
RIV	:	:

BYGGHERRE: Pollengården AS

PROSJEKT: Langbryggen 17B
Arendal

TEGNING: plan 4 etasje

MÅL/STOKK	DATO	TEGN.	KONTR.
1:100	16.06.03	BPP	AL

Byggemelding

FAG: A

PROSJEKTNR.: 354

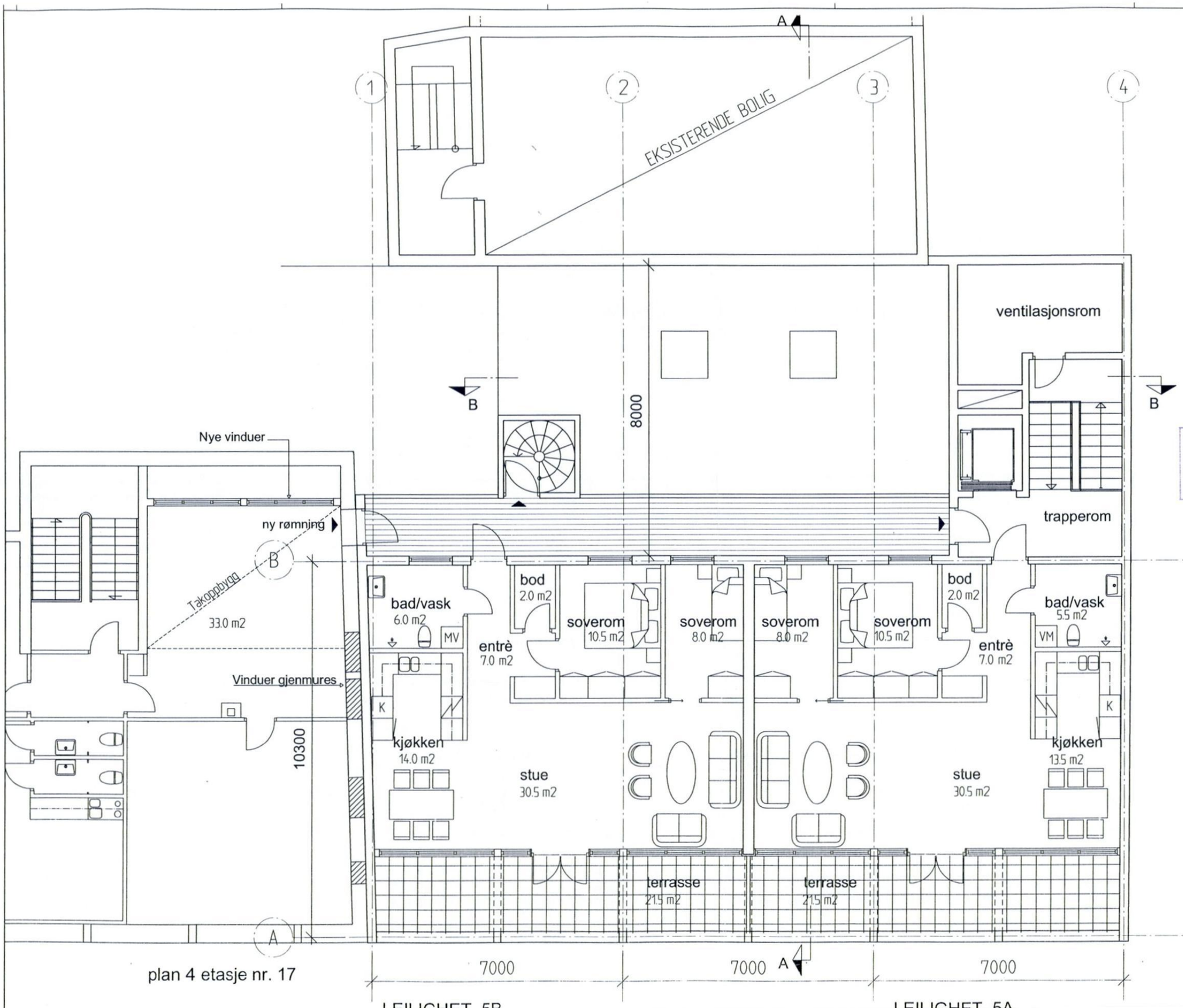
TEGN. NR.: A20:04

REV.:

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
Tlf: 38122131 fax: 38122139

23 JUNI 2003

BRA :
EKSIST. BEBYGGELSE: 76,25 m2
NY BEBYGGELSE: 169,00 m2
TOTAL: 245,25 m2



plan 4 etasje nr. 17

LEILIGHET 5B
BRA 81.0 m2

LEILIGHET 5A
BRA 80.0 m2

ARENDAL KOMMUNE
Godkjent i h.h.t. delegert myndighet.
20/10 2003 sak nr. /

Langbryggen 17B
Plan 5 etasje
354-A20:05

INDEX	DATO	REVISJONEN GJELDER
ARK	Sivilarkitekt MNAL Arild Lauvland Elvegate 18 4614 Kristiansand	TLF: 38122131 FAX: 38122109
RIB	:	:
RIE	:	:
RIV	:	:

BYGGHERE: Pollengården AS
PROSJEKT: Langbryggen 17B Arendal
TEGNING: plan 5 etasje
M: 1:100 | DATO: 16.06.03 | TEGN: BPP | KONTR: AL
FASE: Byggemelding
FAG: A
PROSJEKTNR: 354
TEGN NR: A20:05
REV:

Sivilarkitekt MNAL
Arild Lauvland
ELVEGATA 18 - 4614 KRISTIANSAND
Tlf. 38122131 fax. 38122139

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.