Iuellsklev 4E

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Iuellsklev 4E

06

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

22

Plantegning

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Iuellsklev 4E

Attraktiv og sentrumsnær selveierleilighet med moderne standard, egen parkeringsplass og praktisk planløsning. Leiligheten ligger i utkanten av Arendal sentrum, med kort gangavstand til Pollen, restauranter, butikker, Alti Arendal kjøpesenter, kino, bowling og gode kollektivforbindelser.

Leiligheten ble etablert i forbindelse med ombygging av bygget i 2015/2016 og fremstår med gjennomgående moderne standard og gode materialvalg. Her får du lyse oppholdsrom, kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt bad/vaskerom, balansert ventilasjon og varmepumpe som bidrar til et godt inneklima.

Planløsningen er funksjonell og arealeffektiv, med gode oppholdsrom som gir plass til både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Parkering på sameiets felles grunn. I tillegg disponerer beboerne en romslig felles terrasse som gir gode muligheter for avslapning og hyggelige sammenkomster.

Iuellsklev 4E

Prisantydning	1 890 000
Fellesgjeld	70 603
Omkostninger	48 600
Totalpris	1 938 600

Bruksareal	48,0 m²
BRA-I	48,0 m²
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	872 m²
Byggeår	1874



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Entré, to soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

BRA 48,0 m²

BRA-I 48,0 m²





Velkommen til Iuellsklev 4E! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Her er det mulighet for å kjøpe garasjeplass.



Oversiktsbilde av eiendommen og nærområdet.



Leiligheten har tilgang til stor, felles terrasse med gode solforhold.



Leiligheten ligger sentralt til med gåavstand til Arendal sentrum.





Her kan både venner, familie eller naboer samles til sosiale samvær.



Stor felles terrasse for sosiale sammenkomster.



Parkeringsplass tilhørende leilighetene.



Velkommen inn! Lys og trivelig gang.

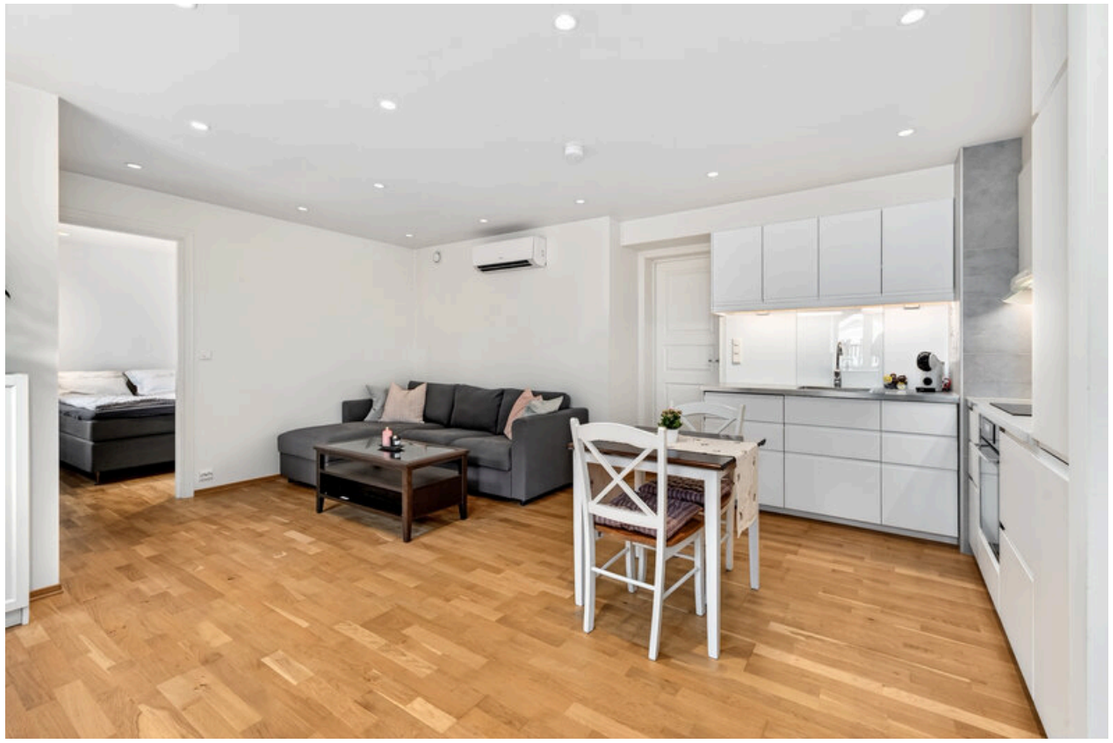


Gang med plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko.



Lys og pen stue/kjøkken løsning med varmepumpe.





Parkett på gulv, downlights i himling og balansert ventilasjon er noen av kvalitetene i leiligheten.





Lys og fint kjøkken med god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.



Soverom 1 - med god plass til dobbelt seng og nattbord på hver side.





Soverom 2.



Lyst baderom med varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin, vegghengt servantinnredning, speil med integrert lys og vegghengt toalett.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i utkanten av Arendal sentrum, med kort avstand til de fleste servicetilbud. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, restauranter, Alti Arendal kjøpesenter, kino, bowling, bank og gode kollektivforbindelser.

Det er også kort gangavstand til Arendals sjarmerende sentrumskjerne med Pollen, som byr på hyggelige bryggepromenader, restauranter, kafeer og et variert utvalg av butikker. Her kan du nyte bylivet samtidig som du bor i rolige omgivelser med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en lettvint hverdag med nærhet til både servicetilbud, kulturaktiviteter og byens øvrige fasiliteter.

Plantegning



Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 48,0 m²

- BRA-i: 48,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Leiligheten har nyere og god standard. Boligen er opprinnelig en Sveitservilla oppført i 1874, men det ble gjennomført en omfattende ombygning i 2015/2016. På gulv er det parkett og fliser. På vegger og i himling er det gips som er sparklet og malt. Leiligheten er godt utstyrt med mange downlights og varmepumpe i stue.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.

Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering på sameiets felles grunn. Mulighet for kjøp av garasjeplass, hver garasje er 3 x 5,5 meter med elektrisk portåpner, innlagt strøm og lys.

Diverse
Det opplyses fra selger at ventilasjonsanlegget nylig er renset og balansert, noe som bidrar til et godt inneklima og tilfredsstillende drift av anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ingen kommentarer i egenerklæringsskjema.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 5 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad/vaskerom:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Yttervegger inkl. fasader:

- Overflatebehandling: Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, eksempelvis gavlvegg mot innkjørsel. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Lufting av ytterkledning: Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst.
Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Vindskier og vannbord/dekkbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur og fundament: Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte
Bygget er opprinnelig oppført i 1874 og ble fra 2016 og utover ombygget til leiligheter. Grunnmur av naturstein og betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør/entrédør med karmer av tre og trelags glass. Vinduer med karmer av tre og trelags glass. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Tomt
Denne tomten er eiet.
Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert parkeringsplass, samt vei og gangsti frem til boligen og takterrasse. Tilhørende bod i kjeller/fellesområde.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 22.05.2019. Ferdigattest gjelder for de 6 leilighetene i sameiet.

Adgang til utleie
Ingen restriksjoner. Ved utleie av parkeringsplass, må styret i sameiet varsles og leietaker må sette seg inn i vedtekter/ordensregler.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Energikarakter: F - Oransje
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 890 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

49 000,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

2 010 953,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 3 480,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Avdrag og renter fellesgjeld, a`konto vann, felles forsikring, forretningsførsel ABBL, mv.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 9 190,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 70 603,- pr. 16.06.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
445 918,- pr. 16.06.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 27 182,- pr. 16.06.2026.

Eiendomsskatt
3329,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 429 887,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 719 548,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Iuellsklev, Orgnr: 919 990 708
Forretningsfører: BOSØR

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. NUF SP0001996237.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 260 537,-
Driftskostnader kr. 240 843,-
Rentekostnader -21 697,-
Årsresultat kr. -2 003,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 165 159,- per 31.12.25.
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 20 000,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold kan i følge vedtektene / husordenssreglene tillates dersom det er gode grunner som taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, formål i kommuneplanen: Bebyggelse- og anlegg; boligbebyggelse, hensynssone KP støysone.

Offentlige planer
Ingen kjente.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 906504, tgl. 09.01.1875 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900124, tgl. 05.03.1910 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre

annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Tonje Remen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er luellsklev 4E.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 60, snr. 1 i Arendal.
Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 40260177.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 3,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 13 900,00

Vederlag er summert til kr. 106 100,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 570,00

Innhenting av informasjon forretningsfører; pris varierer fra ulike forretningsførere for boligsameier, borettslag etc. 3 500,00

Tilstandsrapport pris kan variere 9 750,00

Tilstandsrapport takstmann 4 980,00

Utlegg er summert til kr. 24 800,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

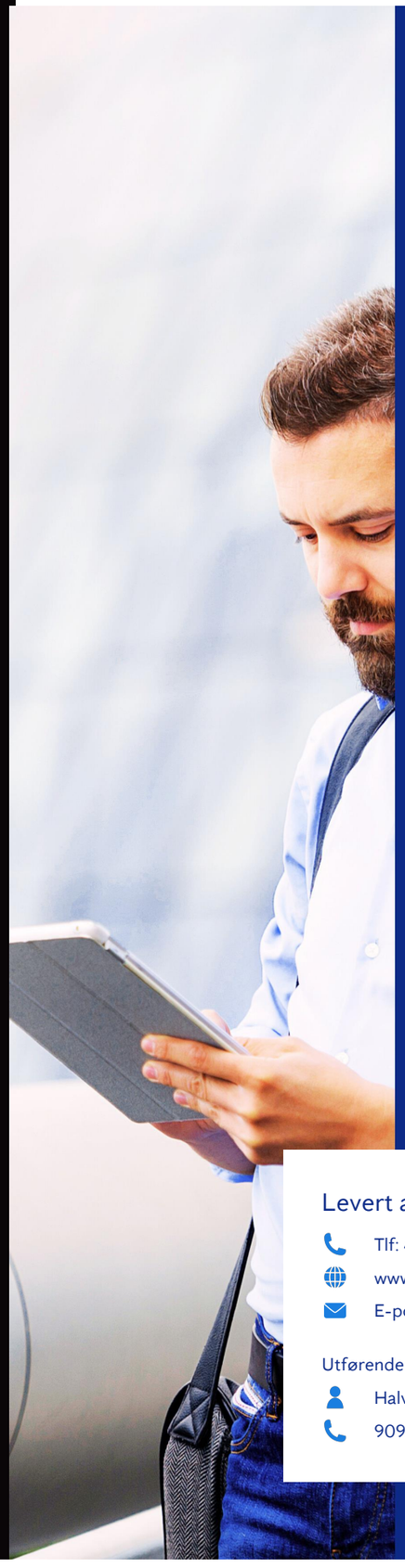
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 130 900,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.noi Meglerhuset & Partners, Arendal.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Iuellsklev 4E
4841 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/60
Arendal kommune

Rapportdato: 09.06.2026
Befaringsdato: 01.06.2026
Referansenummer: 15082977

Areal

Leilighet
Bruksareal: 48 m² (BRA-i: 48 m²)

Totalt bruksareal: 48 m² (BRA-i: 48 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

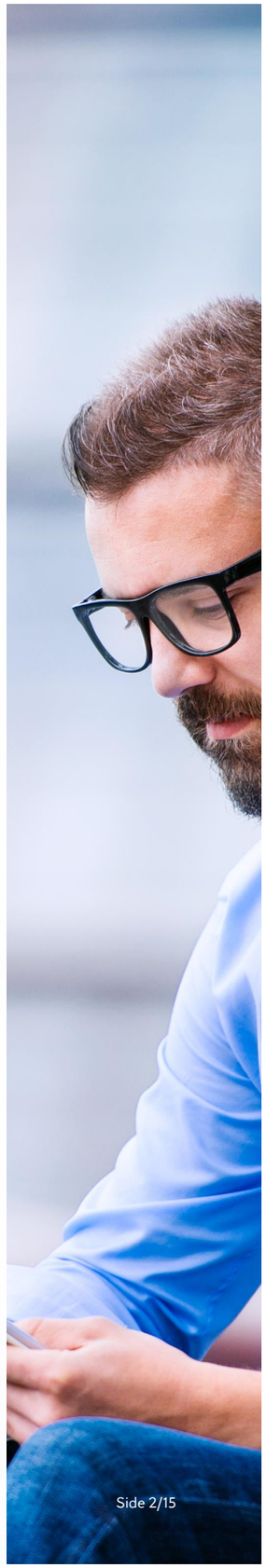
Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.06.2026
Referansenummer	15082977
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0177
Hjemmelshaver/selger	Tonje Remen
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Tonje Remen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	16°C
Rapportdato	09.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Iuellsklev 4E
Postnummer/sted	4841 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/60
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1874		2016

Tomtebeskrivelse
Felles tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert parkeringsplass, samt vei og gangsti frem til boligen og takterrasse. Tilhørende bod i kjeller/fellesområde.

Byggemåte
Bygget er opprinnelig oppført i 1874 og ble fra 2016 og utover ombygget til leiligheter. Grunnmur av naturstein og betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Ytterdør/entrédør med karmer av tre og trelags glass. Vinduer med karmer av tre og trelags glass. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av luft til luft varmepumpe og gulvvarme/varmekabler i enkelte rom.

Boligen inneholder
Entré, to soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom		Lekkasjesikkerhet	9	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	10	
		Lufting av ytterkledning	10	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	48			48	
	Entré, to soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.				
SUM	48			48	
	Total bruksareal: 48 m²				

Kommentar til arealmålingen
Tilhørende bod i kjeller/fellesområde er ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brannteknisk forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Plan, snitt og fasadetegninger fra ombyggingstiden er fremlagt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende bruksendring til leiligheter.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt uavhengig kontroll i FDV-dokumentasjon.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon fra ombyggingstiden.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom

Baderom fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt flate med downlights i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med lys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (Fordelerskap er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2 — Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

TGIU — Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (våtsone gulv mot grunnen og vegger i dusjsone mot fellesareal). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Kjøkken

Kjøkken fra ombyggingsår. Innredning med glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater med downlights i himling.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra ombyggingsår. Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 116L er plassert i ved boder i fellesområde. Varmepumpe i stue. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i entré.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

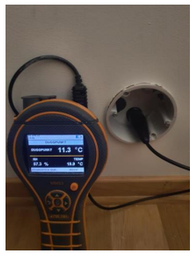
Rom under terreng

Deler av leiligheten ligger under bakkenivå. Gulvflater belagt med fliser og parkett. Gulvvarme i entré. Malte veggflater. Malte flater med downlights i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner

TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 57,3 prosent, ved 19,9 celsius med duggpunkt på 11,3 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje

TG 1	Underetasje	På begge soverom, i stue og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger inkl. fasader er valgt medtatt i rapporten, selv om bygningsdelen ikke er i direkte tilknytning til leiligheten, da den har betydning for bygningens helhetlige tilstand.

Bygget har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

TG 2	Overflatebehandling	Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling, eksempelvis gavlvegg mot innkjørsel. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdør med karmer av tre og trelags glass fra 2015/2016.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak er valgt medtatt i rapporten, selv om bygningsdelen ikke er i direkte tilknytning til leiligheten, da den har betydning for bygningens helhetlige tilstand.

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra ukjent årstall.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vindskier og vannbord/dekkbord viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i naturstein og betong.
Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 2	Grunnmur og fundament	Tegn til riss og enkelte sprekkdannelser observeres stedvis i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan tyde på setninger, spenninger eller svakheter i konstruksjoner, og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering

Dreneringen er oppgradert/fornyet i forbindelse med ombygging. Vurderingen er basert på observasjoner gjort i området nær leiligheten. Synlig utvendig fuktsperre. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens ombyggingsår.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og brannteknisk forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Ja. Informasjonen i brannkonseptet er lagt til grunn for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Ifølge eier har det forekommet vannansamlinger på parkeringsplass, men ikke ved selve boligen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Iuellsklev 4E, 4841 ARENDAL

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Iuellsklev 4E	Iuellsklev 4E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg som eier har bodd her hele tiden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Remen, Tonje

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

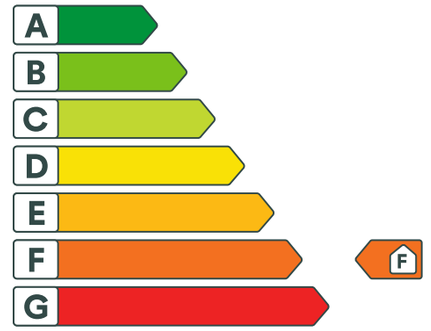
Forsikringsnummer 78827114

enova

Energiattest

F

Adresse	
Iuellsklev 4E, 4841 ARENDAL	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-311881**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **166994128**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1874**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
339,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
323,73 kWh/m²	**15 539 kWh**

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

Arktik
Solkollen 7
4836 ARENDAL

Dato: 22.05.2019
Vår ref: 16/30398-17
Deres ref:
Saksbeh.: Stian Dalen

FERDIGATTEST - 507/60, Iuellsklev 4 - bruksendring til 6 leiligheter

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

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

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 20.05.19. Saken gjelder godkjent bruksendring av Iuellsklev 4 til 6 leiligheter.

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

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

Vurdering:

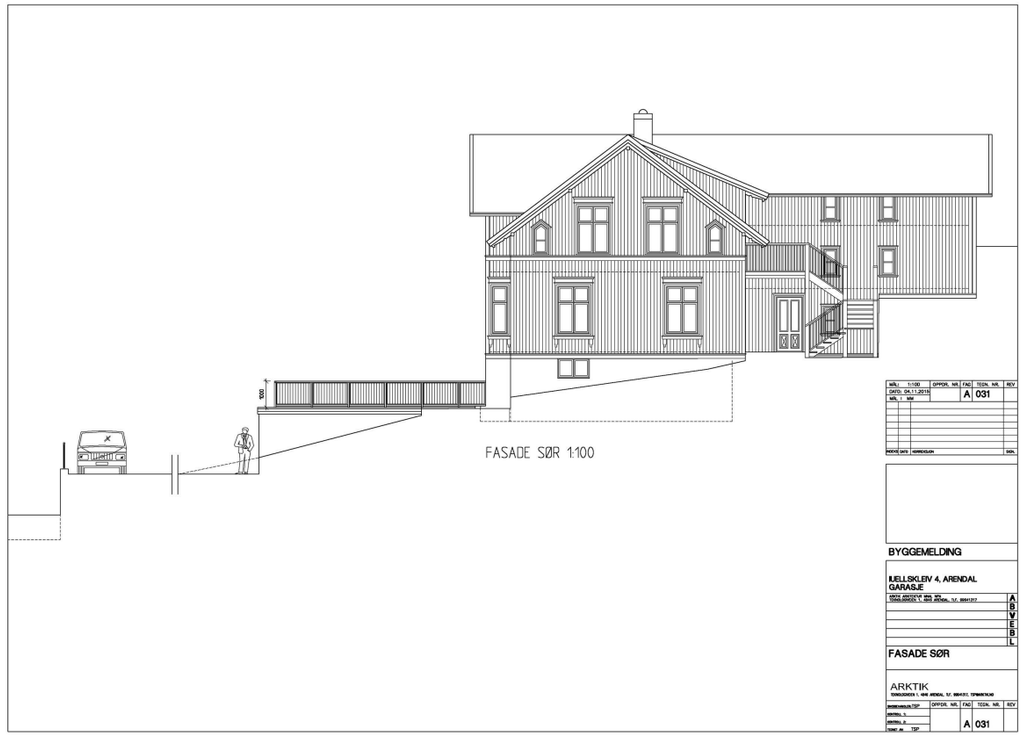
Ferdigattest innvilges som omsøkt.

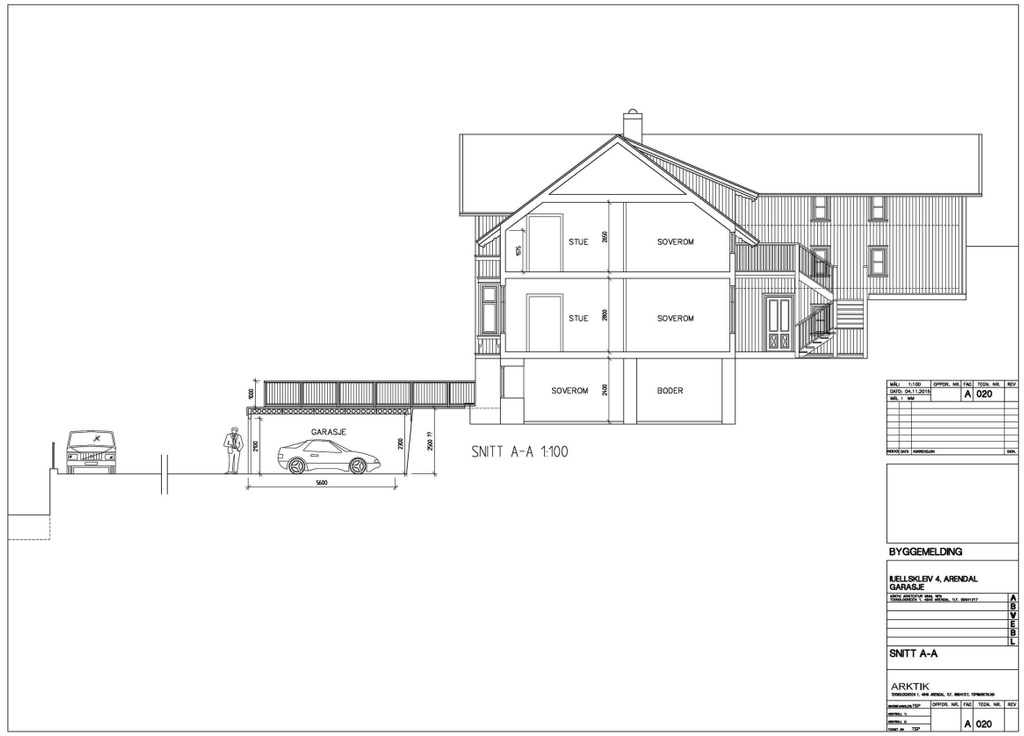
Med vennlig hilsen

Stian Dalen
Spesialkonsulent

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

113#581:228c2ebc-354e-4e65-a8b4-b506903332c1c:3







FASADE NORD 1:100

BYGGEMELDING

UELLSKLEV 4, ARENDAL
GARASJE

FASADE NORD

ARKTIK

A 033



FASADE VEST 1:100

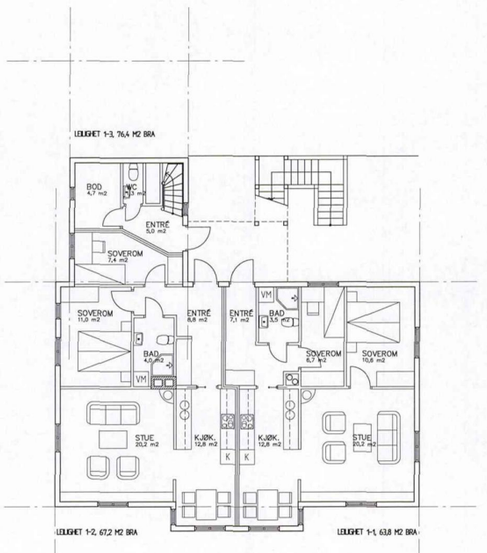
BYGGEMELDING

UELLSKLEV 4, ARENDAL
GARASJE

FASADE VEST

ARKTIK

A 030



PLAN 1. ETASJE

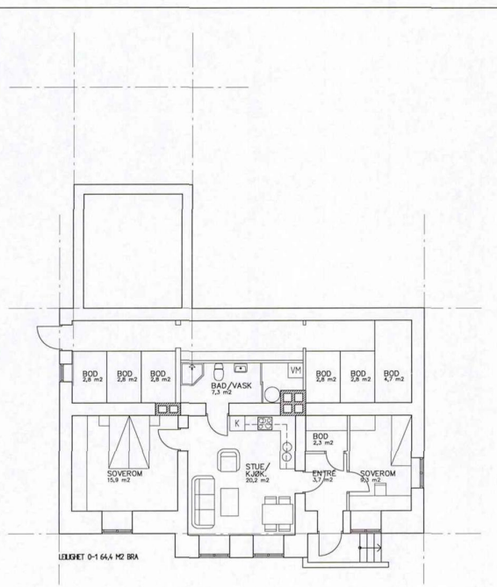
BYGGEMELDING

UELLSKLEV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN 1. ETASJE

ARKTIK

A 011



PLAN U-ETASJE

0395D/152653
2013/8525-2 TEG
Geomatikk

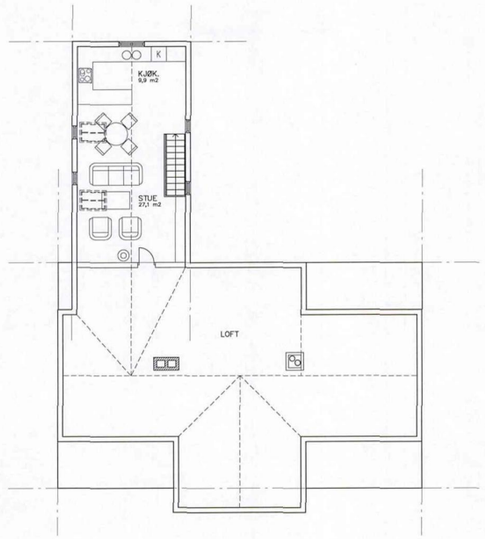
BYGGEMELDING

UELLSKLEV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN U-ETASJE

ARKTIK

A 010



PLAN LOFT

M¦L: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 19.12.2012		A	013	
MÅL I MM				
ENDRE DATO / KOMMENTAR				MRK.

BYGGEMELDING

IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

ASVEIL

PLAN 3. ETASJE

ARKTIK

ARKITEKTFIRMA TOP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
ANSVARL. S.		A	013	
ANSVARL. S.				
SIGNATUR TOP				



SNITT B-B

M¦L: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 19.12.2012		A	021	
MÅL I MM				
ENDRE DATO / KOMMENTAR				MRK.

BYGGEMELDING

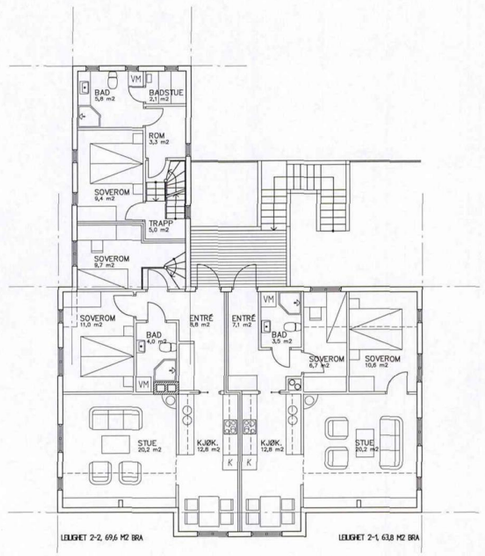
IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

ASVEIL

SNITT B-B

ARKTIK

ARKITEKTFIRMA TOP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
ANSVARL. S.		A	021	
ANSVARL. S.				
SIGNATUR TOP				



PLAN 2. ETASJE

M¦L: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 19.12.2012		A	012	
MÅL I MM				
ENDRE DATO / KOMMENTAR				MRK.

BYGGEMELDING

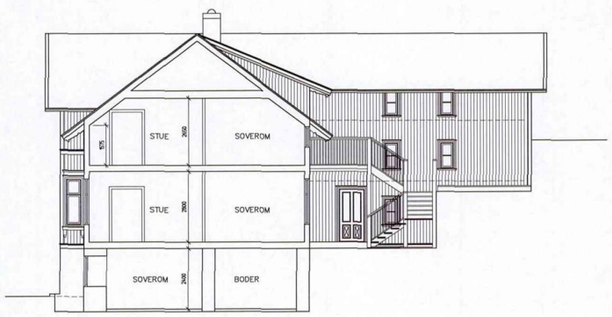
IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

ASVEIL

PLAN 2. ETASJE

ARKTIK

ARKITEKTFIRMA TOP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
ANSVARL. S.		A	012	
ANSVARL. S.				
SIGNATUR TOP				



SNITT A-A

M¦L: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 19.12.2012		A	020	
MÅL I MM				
ENDRE DATO / KOMMENTAR				MRK.

BYGGEMELDING

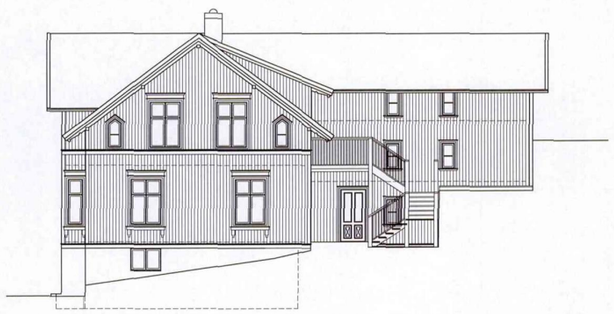
IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

ASVEIL

SNITT A-A

ARKTIK

ARKITEKTFIRMA TOP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
ANSVARL. S.		A	020	
ANSVARL. S.				
SIGNATUR TOP				



FASADE SØR

BYGGEMELDING

IMELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE SØR

ARKTIK

A 031



FASADE VEST

BYGGEMELDING

IMELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

FASADE VEST

ARKTIK

A 030



FASADE NORD

BYGGEMELDING

IMELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE NORD

ARKTIK

A 033



FASADE ØST

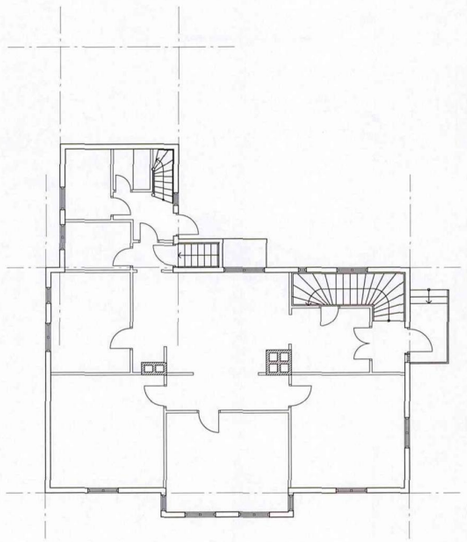
BYGGEMELDING

IMELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE ØST

ARKTIK

A 032



PLAN 1. ETASJE

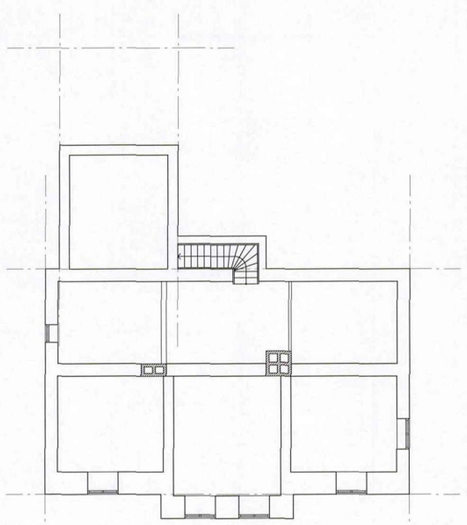
BYGGEMELDING

IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN 1. ETASJE
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 011-E



PLAN U-ETASJE

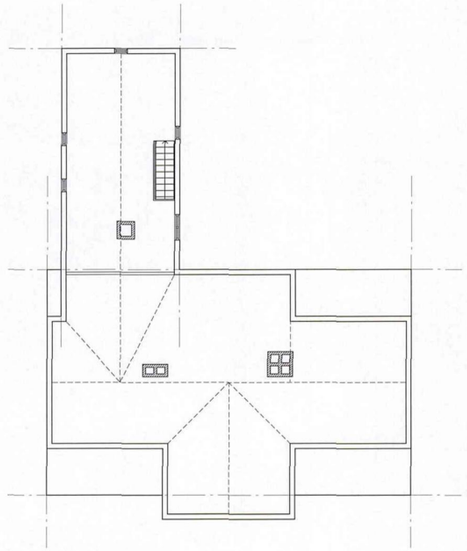
BYGGEMELDING

IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN U-ETASJE
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 010-E



PLAN LOFT

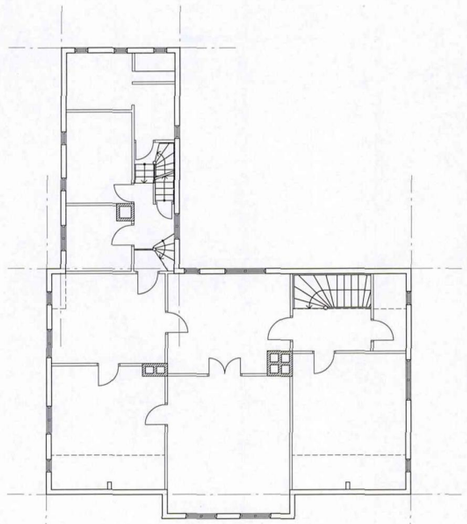
BYGGEMELDING

IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN 3. ETASJE
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 013-E



PLAN 2. ETASJE

BYGGEMELDING

IUELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

PLAN 2. ETASJE
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 012-E



FASADE SØR

BYGGEMELDING

IJELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE SØR
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 031-E



FASADE VEST

BYGGEMELDING

IJELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING AV

FASADE VEST
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 030-E



FASADE NORD

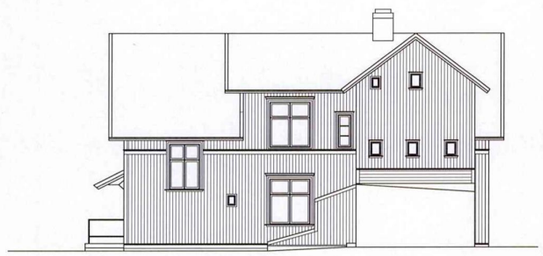
BYGGEMELDING

IJELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE NORD
EKSISTERENDE

ARKTIK

A 033-E



FASADE ØST

BYGGEMELDING

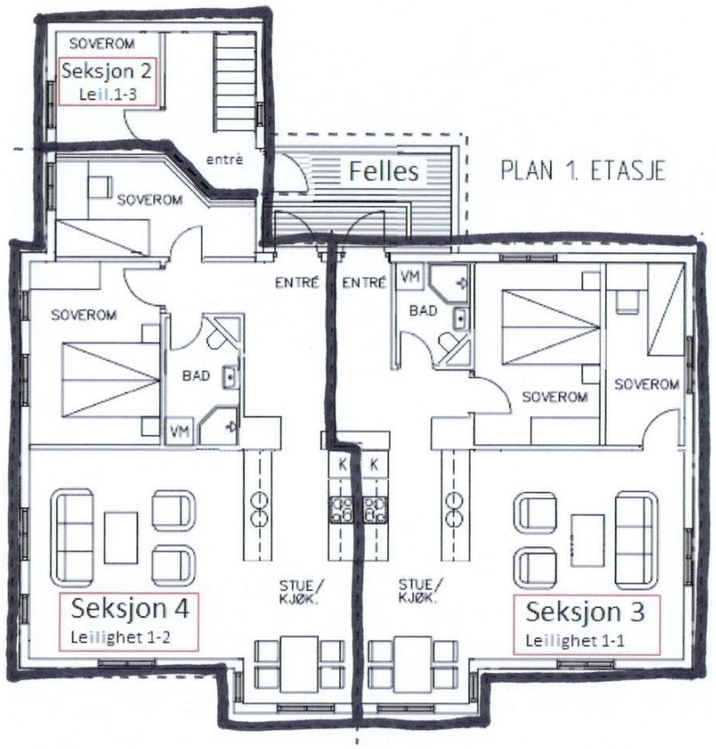
IJELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

FASADE ØST
EKSISTERENDE

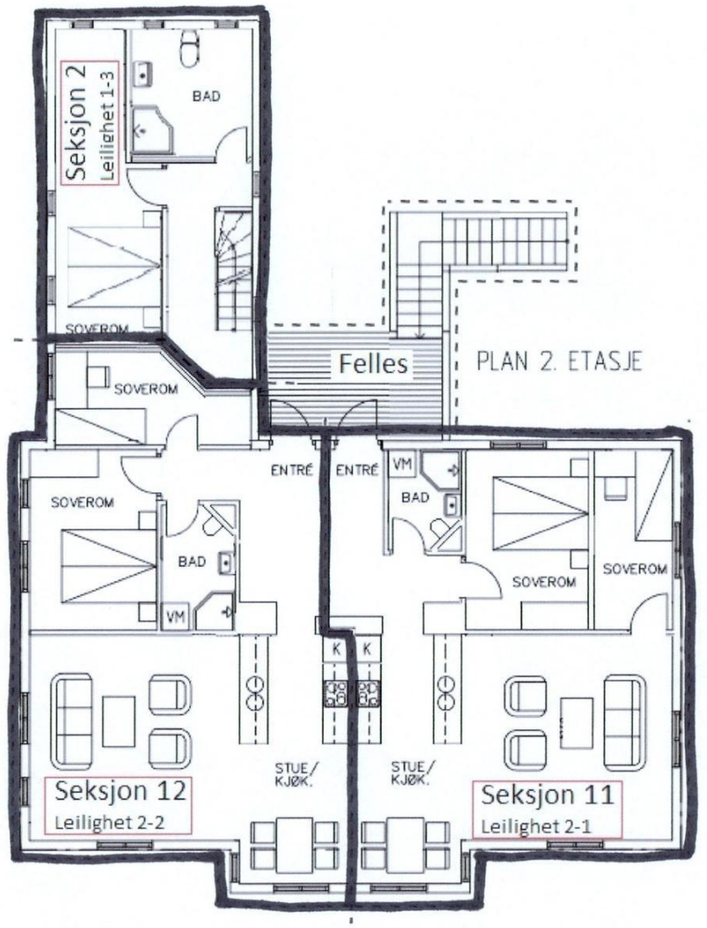
ARKTIK

A 032-E

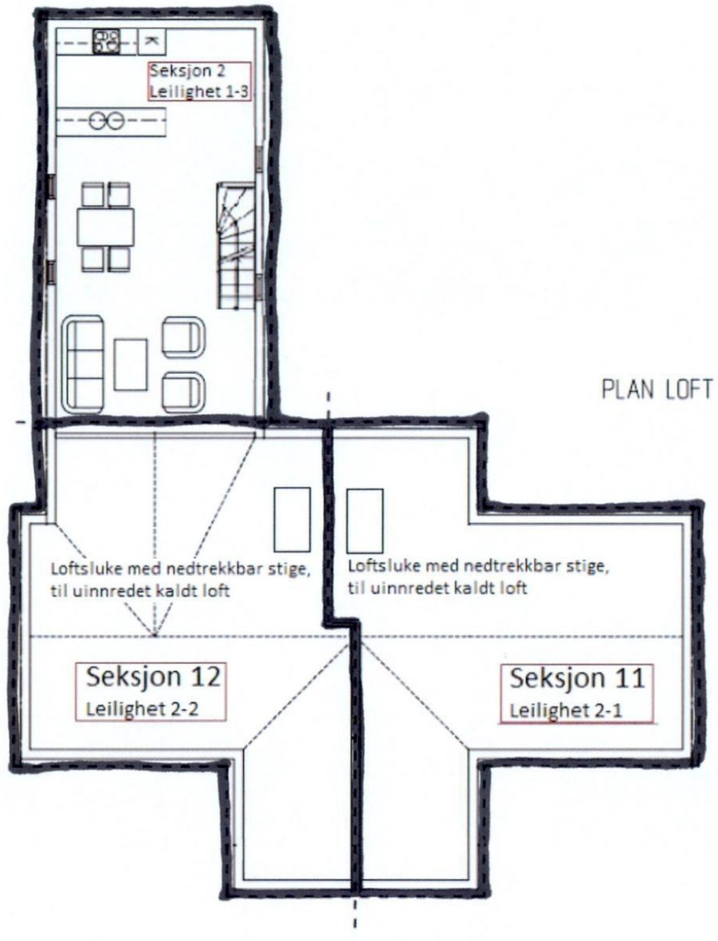
Vedlegg 2 av 4



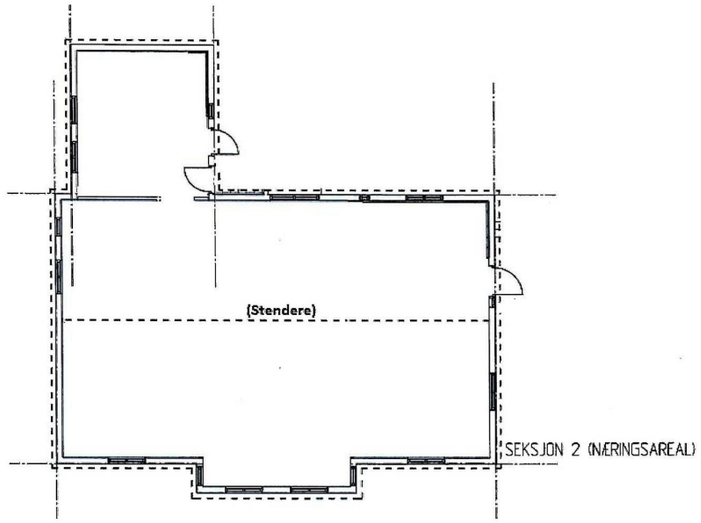
Vedlegg 3 av 4



VEDLEGG 4 AV 4



PLAN LOFT



PLAN 1. ETASJE

SEKSJONERINGSGRENSE

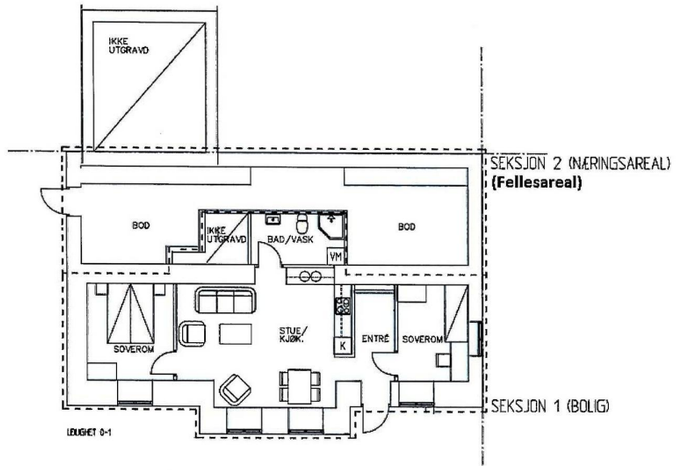
SEKSJONERINGSTEGNING

LIELVKLEV 4, ARENDAL
OMBYGGING

PLAN 1. ETASJE

ARKTIK

VEDL. 3 AV 5



PLAN U-ETASJE

SEKSJONERINGSGRENSE

SEKSJONERINGSTEGNING

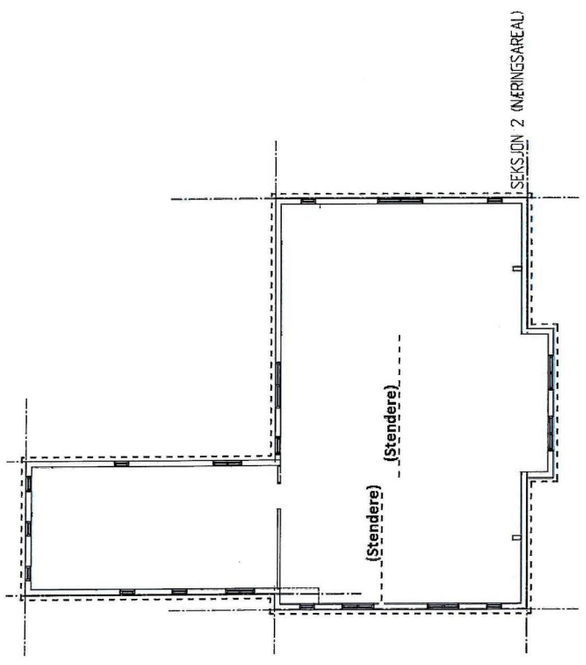
LIELVKLEV 4, ARENDAL
OMBYGGING

PLAN U-ETASJE
SEKSJONERING

ARKTIK

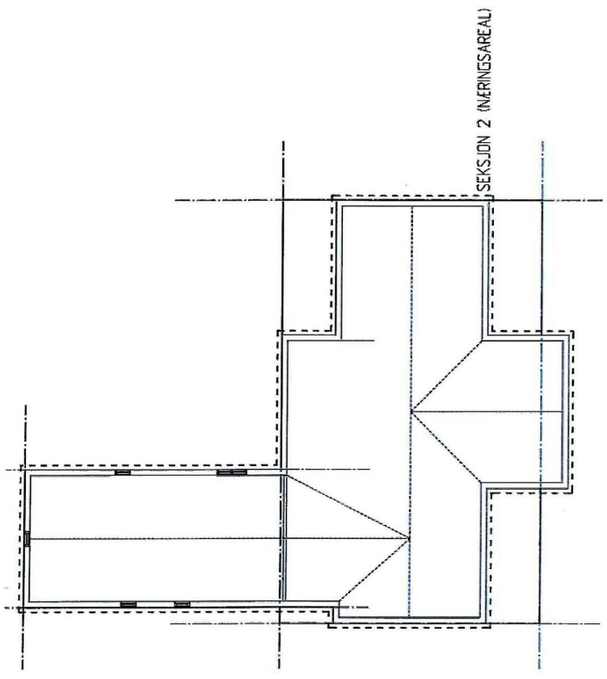
VEDL. 2 AV 5

VEDL. 4 AV 5

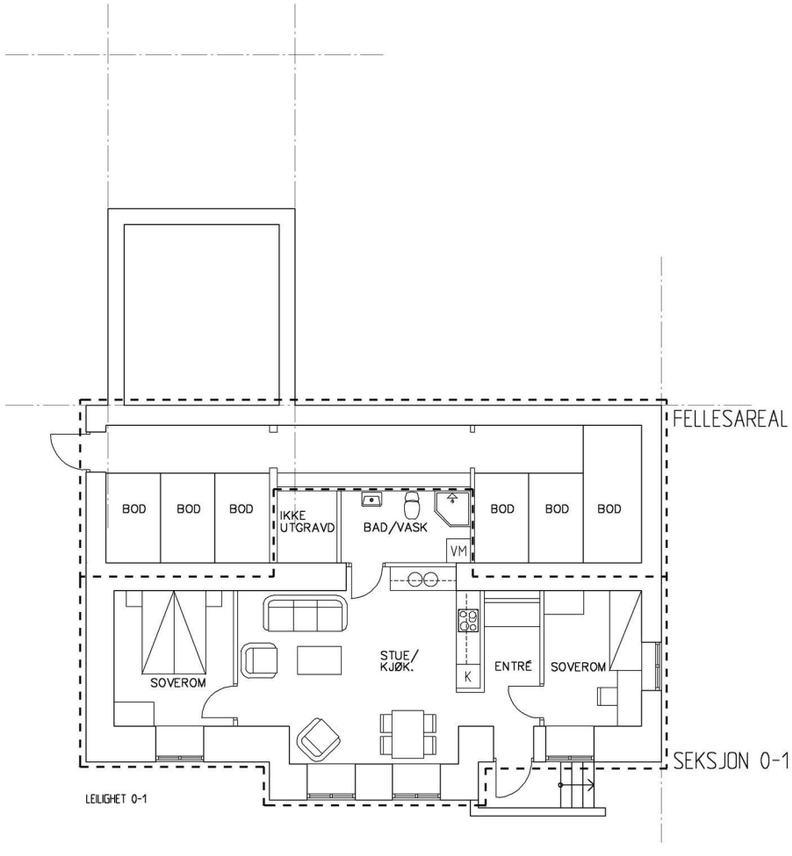


PLAN 2. ETASJE

VEDL. 5 AV 5



PLAN LOFT



PLAN U-ETASJE

SEKSJONERINGSGRENSE

MÅL: 1:100	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
DATO: 11.04.2016		A	010	
MÅL I MM				

INDEKS	DATO	KORREKSJON	SIGN.

SEKSJONERINGSTEGNING

IJELLSKLEIV 4, ARENDAL
OMBYGGING

ARKTIK ARKITEKTUR VINJE NYPA
TEKNOLOGIVEIEN 1, 4846 ARENDAL, TLF. 99641317

A
B
V
E
B
L

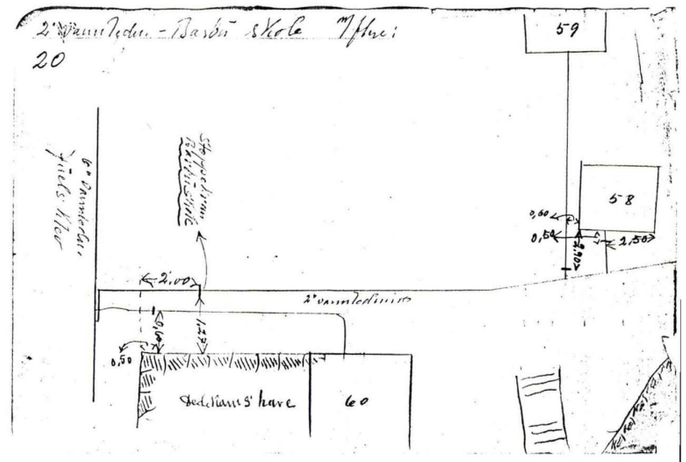
PLAN U-ETASJE
SEKSJONERING

ARKTIK
TEKNOLOGIVEIEN 1, 4846 ARENDAL, TLF. 99641317, TSP@ARKTIK.NO

SAKSBEHANDLER TSP	OPPDR. NR.	FAG	TEGN. NR.	REV
KONTROLL 1:				
KONTROLL 2:		A	010	
TEGNET AV: TSP				

VEDL. 1 AV 5





1931-32

507/58 Møllebeia 9
" /59 —"— 3
" /60 —"— 4

89

TILKNYTTING VANN ~~OG KLOAKK~~ MÅLER 507/60

		Tilskuddsregler sendt	Dato	Sign.
	KNUT HOLM, JUELLSKLEV 4.			
1	Registrert	~~Ja~~/Nei	16.5-94	HGS.
2	Godkjent/klar for regning		ebs. abonnent	
3	Regning sendt		—"—	
4	Tilknyttingsavg. betalt		—"—	
5	Tilkoblingstillatelse utstedt		25/5-94	U.V.
6	Melding om ferdigbefaring mottatt			
7	Ferdigbefaring			
8	Kopi til bygningskontrollen			
9	Tilskudd beregnet			
10	Årsavgift beregnet			
11	Vannmåler godkjent og avlest			
12	Klar for arkivering			
13	Arkivert			

T01Ao Gravida
166994128 507/60 Fer

KUM OG LEDNINGSDATA

ARKIV

KUMDATA

REG DATO _____ GATENAVN _____ HUSNR. _____

PUNKT NR. _____ KUMTYPE _____

KUMFORM _____ KUMBREDDE _____ KUMLENGDE _____

BYGGEMETODE _____ DIAMETER _____ ANLEGGSÅR _____

X-KOORDINAT _____ Y-KOORDINAT _____ HØYDE BUNN/TOPP LEDN _____

LEDNINGSDATA

TIL PKT	TYPE	DIM	ANL ÅR

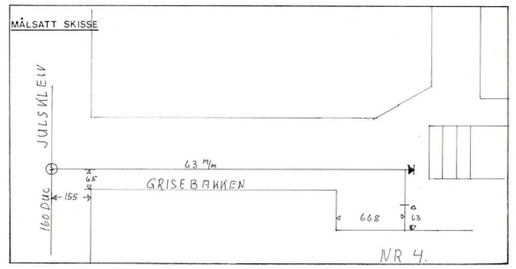
	DATO	SIGN
REGISTRERT		
INNLAGT I MASKIN		

INNMÅLING STOPPEKRAN

REG DATO 15/11-89 GATENAVN ~~GRISEBAKKEN~~ IUELLSKLEV HUSNR 4

X-KOORDINAT _____ Y-KOORDINAT _____

MÅLSATT SKISSE



507-60.

REGISTRERINGSSKJEMA FOR VANNMÅLERE

Eiers navn:	Knut Holm, Songe Terr.		
Dato:	Vannmåler montert: Uke 25	Montert av: Svalesen	Kvittering for mottatt måler: Tom Roar Olsen
Type:	Badger Meter	Siffer: 0	Målernr.: 9377568
Plassering:			

Kontrollert:	Dato: Stand:	Dato: Stand:	Dato: Stand:
Pålegg:			
Endringer:			
Kommentar:			

Registrert 13/7-94.

(reg.vannm.)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota Dato utkjørt: 16.06.26 Side 1 av 2

Sameiet Iuellsklev
Iuellsklev 4 E
4841 ARENDAL

Vår ref.: 1182/1
Type: Sameie
Eiere: Tonje Remen

Fødselsdato eier: 12.11.1975

Organisasjonsnr: 919 990 708 **Seksjonsnr:** 1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 480**

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 480

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	70 603	Gjeld siste årsoppg.:	74 740
Klient ajourf. lån:	445 918	Klient gj. s. årsoppg.:	448 442

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 63118128542, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.06.2026: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 16.06.2026: 445 918
Andel av saldo: 70 604
Første termin/første avdrag: 28.03.2019 (siste termin 28.12.2048)
Flytende

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Pål Fauske
Adresse: Vindholmen 15 C
Postnr/-sted: 4841 ARENDAL
Telefon: Mob.: 40106962
E-post: Iuellsklev@boligpost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	74 740	Andre inntekter:	968
Annen formue:	27 182	Utgifter:	4 584		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 507/60 - seksjon:1
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Iuellsklev		**Vår ref.:**	1182/1	**Fødselsdato eier:**	12.11.1975
Iuellsklev 4 E		**Type:**	Sameie		
4841 ARENDAL		**Eiere:**	Tonje Remen		
Organisasjonsnr:	919 990 708				

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001996237

Sameiet Iuellsklev

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Onsdag 04.03.2026 kl. 18:00
Sted: Ankerplassen/TomasCatering (Nedre Tyholmsvei 10)

Hilsen styret i
Sameiet Iuellsklev.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Iuellsklev

Tidspunkt: Onsdag 04.03.2026, kl. 18:00
Sted: Ankerplassen/TomasCatering (Nedre Tyholmsvei 10).

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

1. Konstituering

1.1 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av sekretær

1.4 Valg av protokollvitne

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Styrets årsmelding for Sameiet Iuellsklev 2025

Sameiet Iuellsklev (org nr: 919990708) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består Styret av:
Styreleder, Pål Fauske, Vindholmen 15 C
Styremedlem, Rui Miquel Da Silva Coelho, Iuellsklev 4 C
Styremedlem, Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø, Iuellsklev 4 D
Varamedlem, Tonje Remen, Iuellsklev 4 E

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt tre styremøter i løpet av året inkludert møte med regnskapsfører for gjennomgang av regnskap og behandling av budsjett for 2026.

Ingen økning av felleskostnadene fra januar 2026, men kostnadene kan endres i løpet av våren/sommeren. (Blir informert ifm orienteringssak fra Styret)

Etter årsmøtet i februar 2025 ble det innhentet tilbud og pris på ladesystem fra Agder EL, som ble montert i garasjeseksjonene (6) i tillegg ble strømforsyningen inn i bygget oppgradert.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Det ble i løpet av senhøsten gjennomført vedlikehold av garasjeportene. Dette er første

gangen portene har blitt vedlikeholdt av en fagmann. Det kom også fram at det anbefales etablering/montering av et "elektrisk ventilasjonssystem" grunnet for høy fuktighet. Styret vil gjøre en vurdering av muligheten og kostnader.

Styret gjennomført befaring og byggeteknisk vurdering av taket ved å engasjere Byggmester Knapskog. Taket er tett, men det er behov for bedre ventilasjon på loftene i de øverste leilighetene. Det er en utfordring å fastslå alder på taket da det mangler dokumentasjon, men trolig er taket mer enn 70 år. (Behandles som som egen orienteringssak)

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra Styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Orienteringssak fra Styret (utskifting av taket og mulig kostnadsbetjening)

Styret har igangsatt undersøkelser av taket på bygget med tanke på nødvendig og kommende vedlikehold, og i tillegg undersøkt kostnader ved utskifting av selve taket (nytt tak)

Byggmester Knapskog har gjennomført byggetekniske undersøkelser og vurdert taket i flere runder. Dagens tak et tett og det er ikke registrert alvorlige feil eller mangler, men taket er trolig mer enn 70 år og bærer "preg av alderen"

En totalutskiftning vil beløpe seg til kr 600- 700 000 i følge byggmester Knapskog

For en fullfinansiering av et evt takskifte må Sameiet enten dele kostnaden på den enkelte seksjon, kr ca 100 000, alternativt ta opp lån på tilsvarende beløp og betydelig øke felleskostnadene pr måned for betjening.

Lån kan bli en utfordring da Sameiet har en gjeld på kr ca 450 000 (kr ca 75 000 pr seksjon) Låneopptak har blitt undersøkt, og er mulig, men ikke for hele kostnaden grunnet dagens bankgjeld og at Sameiet ikke har annen sikkerhet, og kun består av seks leilighetsseksjoner. Lån med avdragsfrihet er ikke mulig hos dagens långiver, (NORDEA) selv etter salg av en til to ledige garasjeseksjoner.

Nødvendige og kommende vedlikeholdskostnader, dersom taket ikke skiftes (utsettes) vil være mellom kr ca 50 - 100 000 herunder; ventilasjon på loft, utskifting av vindskier og annet treverk som også må males. Den største kostnadsdriver er stillas evt og/eller lift.

Forslag til vedtak: Saken er kun til orientering for Sameiet

Styret ønsker å undersøke lånemuligheten i annen bank (kan være flere) om lån med bedre vilkår enn det dagens långivergiver antyder, med en målsetning om å skifte dagens tak og refinansiere dagens låneopptak (garasjelånet).

Styret vurderer utsettelse av selve takskiftet, og iverksette som et alternativt tiltak, et mer omfattende vedlikeholdsopplegg; skifting av vindskier og annet trevirke som også males, samt forbedre ventilasjon under taket og på loftet til de to øverste leilighetene.

Uten at det skal besluttes av Årsmøtet har styret kommet til at månedlig felleskostnad må økes for å betjene kommende økte vedlikeholdsutgifter.

5. Styrehonorar 2025

Styret fremmer ikke krav om styrehonorar for 2025

6. Valg til Styret

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

Styreleder, Pål Fauske
Styremedlem, Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø
Styremedlem, Rui Miquel Da Silva Coelho
Varamedlem, Tonje Remen

For at registreringen av det nye Styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

6.1 Valg av styreleder

Dagens styreleder har nå fire år, og kan stille for et (1) år til 2027

Forslag til vedtak: Som styreleder for et (1) år foreslås: Pål Fauske

6.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås: Rui Miquel Da Silva Coelho for to (2) år

6.3 Valg av varamedlemmer

Styret anbefaler at det velges et varamedlem til Styret for 2026

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:Tonje Remen

Resultatrapport klient 1182 Sameiet Iuellsklev

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		186 028	172 248	176 544	225 360
Inntekt garasjer		16 200	16 500	13 200	12 000
Andre driftsinntekter	1	58 309	36 348	38 016	3 600
Sum inntekter		**260 537**	**225 096**	**227 760**	**240 960**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		23 502	31 506	30 000	24 500
Kontingent boligbyggelag		0	2 280	2 280	0
Lønn	2	0	1 000	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	0	141	0	0
Vedlikehold/serviceavtaler	3	83 680	37 967	45 000	45 000
Forsikring		29 532	27 116	30 000	32 000
Kommunale avgifter		20 484	20 402	20 000	20 000
Strøm		40 579	24 966	25 000	37 000
Andre driftsutgifter	4	8 067	2 944	6 480	6 280
Avskrivninger		35 000	35 000	35 000	35 000
Sum driftskostnader		**240 843**	**183 322**	**193 760**	**199 780**
Driftsresultat		**19 694**	**41 774**	**34 000**	**41 180**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 808	4 540	4 000	4 000
Rentekostnad		27 505	29 859	29 000	25 180
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-21 697**	**-25 319**	**-25 000**	**-21 180**
Årsresultat	**5**	**-2 003**	**16 455**	**9 000**	**20 000**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	6	2 003	-16 455	9 000	20 000
Sum disponering av resultat		**2 003**	**-16 455**	**9 000**	**20 000**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Garasjer	7	140 000	175 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**140 000**	**175 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 972	2 050
Andre fordringer		8 018	7 383
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		165 159	140 372
Sum omløpsmidler	**5**	**186 149**	**149 805**
SUM EIENDELER		**326 149**	**324 805**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-143 347	-143 347
Årets resultat		-2 003	0
Sum egenkapital	**6**	**-145 350**	**-143 347**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	448 442	457 793
Sum langsiktig gjeld		**448 442**	**457 793**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	150
Leverandørgjeld		22 556	10 209
Annen kortsiktig gjeld		500	0
Sum kortsiktig gjeld	**5**	**23 056**	**10 359**
Sum gjeld		**471 498**	**468 152**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**326 149**	**324 805**

Sameiet Iuellsklev

04.02.2026

(Signert elektronisk)

Pål Fauske	Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø	Rui Miquel Da Silva Coelho
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Andre inntekter

Konto 3640 Andre Inntekter kr 28 532,- Renter & avdrag. Konto 3690 Andre Driftsinntekter kr 18 738,- Innbetalt for el-bil 4 stk + Service og reparasjon garasje

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5120 Lønn midl.ansatte	0	1 000
5400 Arbeidsgiveravgift	0	141
Sum	**0**	**1 141**

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	8 293	0
6601 Garasje Vedlikehold	9 463	0
6604 Vedlikehold elektro	1 050	7 842
6605 Vedlikehold utv. anlegg	8 124	0
6630 Brøyting	16 750	30 125
6644 Per. vedlikehold elektro	40 000	0
Sum	**83 680**	**37 967**

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 midre forefallende arbeid.

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 Generalforsamling	4 430	0
7770 Bankomkostninger	2 973	2 944
7790 Andre kostnader	664	0
Sum	**8 067**	**2 944**

Note 5 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**139 446**	**96 251**
Årets resultat	-2 003	16 455
Tilbakeføring avskrivninger	35 000	35 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-9 351	-8 260
B. Årets endringer i disponible midler	**23 646**	**43 195**
C. Disponible midler UB	**163 092**	**139 446**
Omløpsmidler	186 149	149 805
- Kortsiktig gjeld	23 056	10 359
Disponible midler 31.12	**163 092**	**139 446**

Note 6 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-143 347	-159 802
Årets resultat	-2 003	16 455
Sum egenkapital 31.12	**-145 350**	**-143 347**

Note 7 - Anleggsmidler

	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	350 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	210 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 000
Årets avskrivninger :	35 000
Anskaffelsesår :	2019
Antatt levetid i år :	10

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	Kjøp av 4 parkeringsplasser
Lånenummer:	**63118128542**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.70 %
Betingelser:	Flytende
Beregnet innfridd:	28.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	700 000
Lånesaldo 01.01:	457 793
Avdrag i perioden:	9 351
Lånesaldo 31.12:	**448 442**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63118128542	6	71 003	426 018
	6	3 737	22 422

Resultat og balanse med noter for Sameiet Iuellsklev.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Iuellsklev

Styreleder	Pål Fauske (sign.)	12.02.2026
Styremedlem	Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Rui Miquel Da Silva Coelho (sign.)	11.02.2026

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere 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 Iuellsklev onsdag 04.03.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Iuellsklev onsdag 04.03.2026 kl. 18:00 - Ankerplassen/TomasCatering (Nedre Tyholmsvei 10).

1. Konstituering

1.1 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: fire (4)

Antall fullmakter: en (1) Garasjeseksjon 10

En (1) seksjonseier (5) ankom under møtet

Totalt: Fem + en fullmakt

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt:

Styreleder

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Pål Fauske

1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Tonje Remen

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Styrets årsmelding for Sameiet Iuellsklev 2025

Sameiet Iuellsklev (org nr: 919990708) ligger i Arendal kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.
Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består Styret av:
Styreleder, Pål Fauske, Vindholmen 15 C
Styremedlem, Rui Miquel Da Silva Coelho, Iuellsklev 4 C
Styremedlem, Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø, Iuellsklev 4 D
Varamedlem, Tonje Remen, Iuellsklev 4 E

Styrets arbeid i 2025

Styret har hatt tre styremøter i løpet av året inkludert møte med regnskapsfører for gjennomgang av regnskap og behandling av budsjett for 2026.

Ingen økning av felleskostnadene fra januar 2026, men kostnadene kan endres i løpet av våren/sommeren. (Blir informert ifm orienteringssak fra Styret)

Etter årsmøtet i februar 2025 ble det innhentet tilbud og pris på ladesystem fra Agder EL, som ble montert i garasjeseksjonene (6) i tillegg ble strømforsyningen inn i bygget oppgradert.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Det ble i løpet av senhøsten gjennomført vedlikehold av garasjeportene. Dette er første gangen portene har blitt vedlikeholdt av en fagmann. Det kom også fram at det anbefales etablering/montering av et "elektrisk ventilasjonssystem" grunnet for høy fuktighet. Styret vil gjøre en vurdering av muligheten og kostnader.

Styret gjennomført befaring og byggeteknisk vurdering av taket ved å engasjere Byggmester Knapskog. Taket er tett, men det er behov for bedre ventilasjon på loftene i de øverste leilighetene. Det er en utfordring å fastslå alder på taket da det mangler dokumentasjon, men trolig er taket mer enn 70 år. (Behandles som som egen orienteringssak)

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Orienteringssak fra Styret (utskifting av taket og mulig kostnadsbetjening)

Styret har igangsatt undersøkelser av taket på bygget med tanke på nødvendig og kommende vedlikehold, og i tillegg undersøkt kostnader ved utskifting av selve taket (nytt tak)

Byggmester Knapskog har gjennomført byggetekniske undersøkelser og vurdert taket i flere runder. Dagens tak et tett og det er ikke registrert alvorlige feil eller mangler, men taket er trolig mer enn 70 år og bærer "preg av alderen"

En totalutskiftning vil beløpe seg til kr 600- 700 000 i følge byggmester Knapskog

For en fullfinansiering av et evt takskifte må Sameiet enten dele kostnaden på den enkelte seksjon, kr ca 100 000, alternativt ta opp lån på tilsvarende beløp og betydelig øke felleskostnadene pr måned for betjening.

Lån kan bli en utfordring da Sameiet har en gjeld på kr ca 450 000 (kr ca 75 000 pr seksjon) Låneopptak har blitt undersøkt, og er mulig, men ikke for hele kostnaden grunnet dagens bankgjeld og at Sameiet ikke har annen sikkerhet, og kun består av seks leilighetsseksjoner. Lån med avdragsfrihet er ikke mulig hos dagens långiver, (NORDEA) selv etter salg av en til to ledige garasjeseksjoner.

Nødvendige og kommende vedlikeholdskostnader, dersom taket ikke skiftes (utsettes) vil være mellom kr ca 50 - 100 000 herunder; ventilasjon på loft, utskifting av vindskier og annet treverk som også må males. Den største kostnadsdriver er stillas evt og/eller lift.

Vedtak:
Saken er kun til orientering for Sameiet
Styret ønsker å undersøke lånemuligheten i annen bank (kan være flere) om lån med bedre vilkår enn det dagens långivergiver antyder, med en målsetning om å skifte dagens tak og refinansiere dagens låneopptak (garasjelånet).

Styret vurderer utsettelse av selve takskiftet, og iverksette som et alternativt tiltak, et mer omfattende vedlikeholdsopplegg; skifting av vindskier og annet trevirke som også males, samt forbedre ventilasjon under taket og på loftet til de to øverste leilighetene.

Uten at det skal besluttes av Årsmøtet har styret kommet til at månedlig felleskostnad må økes for å betjene kommende økte vedlikeholdsutgifter.

5. Styrehonorar 2025

Styret fremmer ikke krav om styrehonorar for 2025

Vedtak:
Det det betales ikke styrehonorar for 2025

6. Valg til Styret

6.1 Valg av styreleder

Dagens styreleder har nå fire år, og kan stille for et (1) år til 2027

Vedtak:
Pål Fauske ble valgt til styreleder for (1) år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Et styremedlem er på valg.

Tiril Otelie Asbjørnsen Lillestø ble valg valgt for to (2) år i 2025 og fortsetter til 2027

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Rui Miguel Da Siva Coelho for to (2) år

6.3 Valg av varamedlemmer

Styret anbefaler at det velges et varamedlem til Styret for 2026

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt: Tonje Remen

Protokoll for Sameiet Iuellsklev

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Pål Fauske (sign.)	09.03.2026
Protokollvitne	Tonje Remen (sign.)	09.03.2026

ORDENSREGLER

For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde nedenforstående ordensregler.

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lign. må benyttes hensynsfullt, særlig etter kl. 22.00. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt Mandag - Fredag kl. 08.00 - 20.00, Lørdag 10.00 – 18.00. Naboer skal varsles, når det blir vedvarende jobbing som kan være til sjenanse. Overnevnte er ikke tillatt på Søndager og øvrige bevegelige helligdager. Hvis noen skal ha fest, så skal nærmeste naboer også varsles. Alle skal bruke gummipadder til vaskemaskin, samt påse at alle 4 bein står støtt på gulvet for å unngå vibrasjoner.

2. Parkering av egen bil skal skje på egen parkeringsplass. Sykler kan plasseres i bakgården på sykkelstativ, og mopeder/mc kan parkeres ved siden av søppeldunker eller i egen garasje. Kjøring og parkering i bakgården er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring eller av helsemessige årsaker. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at egen bil ikke er større enn at den kan settes på tildelt plass, uten at den er til hinder for øvrige sameiere. Omfattende bilreparasjoner tillates ikke på sameiets område eller inne i garasjen. Mindre reparasjoner er tillat så lenge det ikke sjenerer andre, støyende reparasjoner skal være avsluttet kl. 22.00. Søl av olje eller annet brennbart materiale skal umiddelbart spyles eller vaskes bort. Ulovlig parkerte biler vil uten varsel bli fjernet for eiers regning.

3. Det er forbudt å ta inn i bod, brannfarlige stoffer eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.

4. Vi har søppelsortering, og det er viktig å sortere godt. Har man mye søppel, for eksempel ved innflytting eller lignende, er det viktig å ikke fylle opp dunkene, men kjøre bort søppel. Søppel skal under ingen omstendighet forlates på fellesareal, uansett årsak. Skulle søppeldunkene bli fulle, så ikke fyll på mer søppel. Lokkene må kunne lukkes.

5. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper gjennom vinduene, heller ikke henge disse til lufting ut gjennom vinduer. Det må heller ikke kastes ned ting eller løse gjenstander fra vinduer. Sigarett sneiper skal heller ikke kastet på fellesområde. Bruk askebeger

6. Verandaen er sameiets vindu utenifra. Derfor er det viktig å holde verandaen ryddig og fin.

7. Styret skal meddeles når en seksjon eller garasje skal selges eller bortleies. Seksjonseier er her ansvarlig for at vedtektene følges, samt at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter.

8. Styret kan forby den enkelte seksjonseier å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfølger ulempe for de øvrige sameiere.

9. Fellesareal, bod og garasjer må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette større møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i fellesrom og ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann. Det er tillatt med et lite «coffee table» med to stoler ved inngangsparti.

Beboerne skal sørge for:

10. At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik. Dette gjelder også varmepumpen. Påse at den står på riktig innstilling «Heat»

11. At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

12. At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

13. Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

14. Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

15. At veranda ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, annet enn det som er hagemøbler, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

16. Ristene (slukene) på fellesområder må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.

17. Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

18. Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

19. Ytterdørene er branndører som veier 90kg, derfor ikke smell med ytterdørene, men lukk disse på en normal måte. Smelling med dører er en unødvendig uvane og gir en kraftig lyd som bærer godt gjennom bygget og forblir en uønsket vekkeklokke eller forstyrrelse.

Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Iuellsklev
(org. nr. 919 990 708)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 20.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Iuellsklev. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.01.2017 og reseksjonering 13.07.18.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 6 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 507., bnr. 60 i Arendal kommune. Næringsseksjonene utgjør garasjeplassene i sameiet.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Dette gjelder med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

2-2 Forkjøpsrett for næringsseksjoner
(1) Dersom næringsseksjonen skifter eier, har boligseksjonseiere i sameiet forkjøpsrett.

2-3 Godkjenning av leier
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Seksjoner som ikke er boligseksjoner er næringsseksjoner, disse har formål som parkering.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider eller installasjoner som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 12 som fellesareal
- 6 som egne næringsseksjoner(garasjeplasser)

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplass snr. 5-10 er seksjonert som egne seksjoner. Disse kan fritt omsettes eller leies ut, med begrensningen i vedtektenes 2-2 (1).

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasje, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjekjelleren fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask
- reparasjon
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av
en styreleder og fra 2-5 andre medlemmer med fra 1-3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver boligseksjonseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

I saker om angår parkering direkte har næringsseksjonene stemmerett, og flertallet regnes etter sameiebrøken. Boligseksjonene har 19/120 og næringsseksjonene har 1/120.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-10 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

STATSARKIVET
I KRISTIANSAND

Ref. /KRILIN **Gnr. 7 Barbu i Arendal.**

Utskrift av pantebok nr. 7 for Nedenes sorenskriveri, autorisert 12. oktober 1874.

Dokument tinglyst 9. januar 1875.

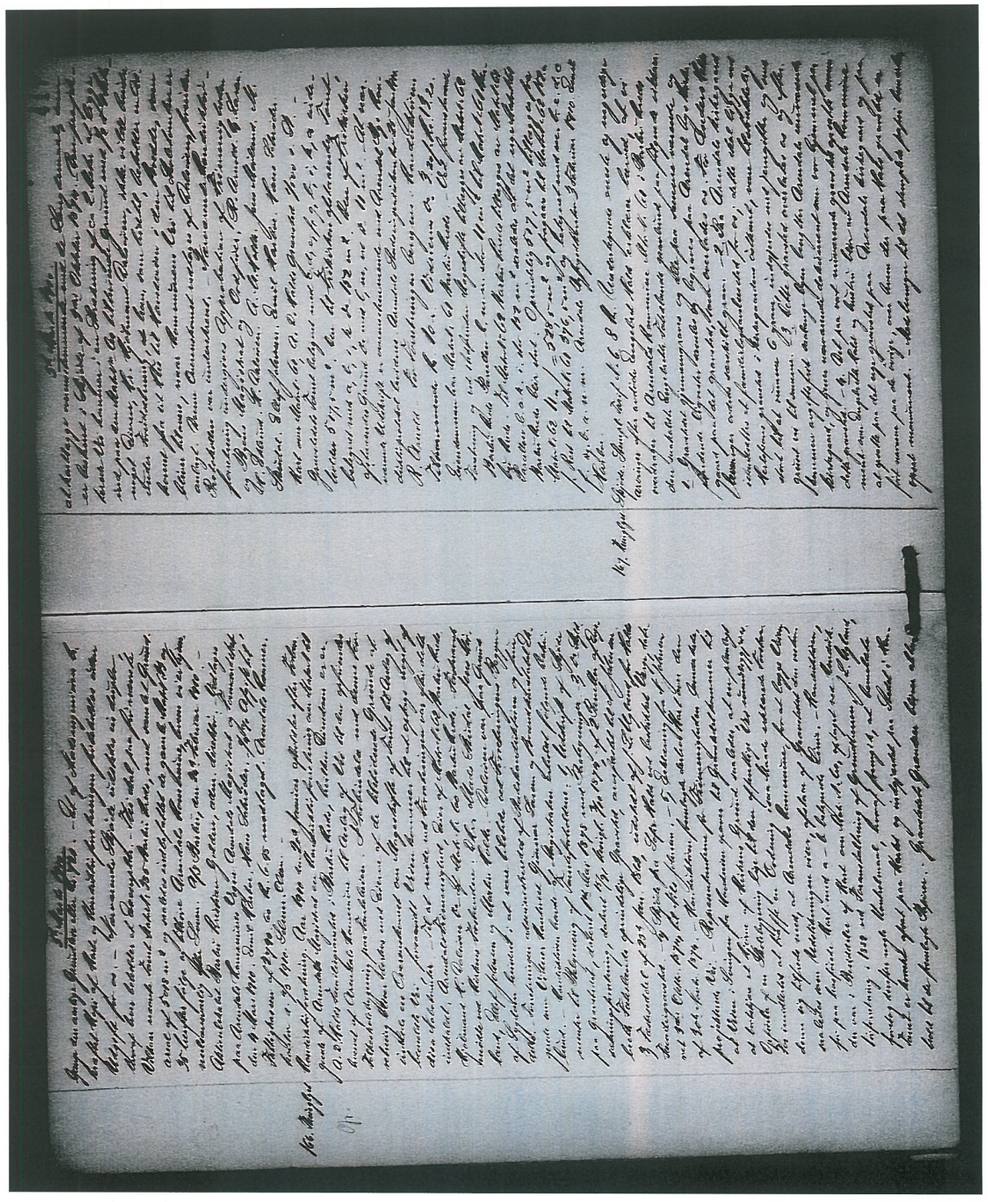
[Folio 62.]

No. 6 Erklæring. Arendal 30de November 1874

Jeg undertegnede N. Johnsen erkjender hverved og vitterliggjør, at det kun er med midlertidig Tilladelse af Eieren af den ved Fæsteseddel af 5te Juni. 1872 thinglæst 3de Oktober 1874 forbeholdne Del af LNo 130 C i Gaarden Barbo i Tromø Sogn og Østre Molands Thinglag, at jeg har indgjærdet til min Tomt LNo 130 X i samme Gaard Barbo en Del af denne forbeholdne Tomt, som Følge, hvoraf jeg ingensomhelst Ret har eller kan erhverve til denne indgjærdede Del, men er forpligtet til at naarsomhelst at nedrive Gjærdet og tilbageflytte det til de LNo 130 X ved Skyldsætningsforretning af 15de September afhjemlet og thinglæst 3 Oktober 1874 givne Grændser, udenfor hvilke Grændser ingen Ret kan erhverves af mig i Forhold til Eierne af LNo 130C uden efter Kontract med dem.

Til Vitterlighed: N. Johnsen.

Iver Andersen Alfred Lindgren.



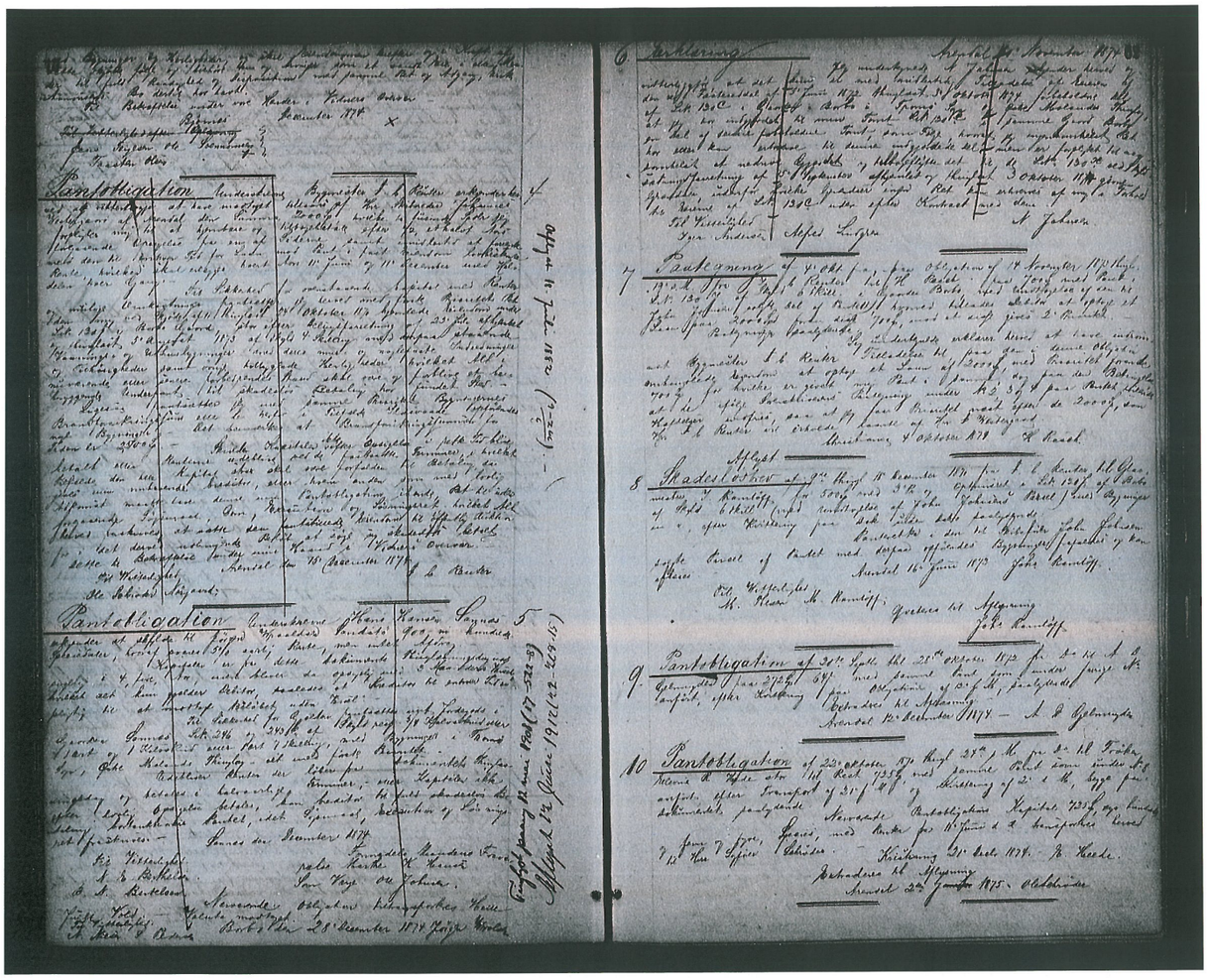
Side 1 / 1

Merknader: .

Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: 15, Sted: Arendal by, Oppbevaringssted: SAK. Merknader: .
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080411310419.jpg

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET

ARKIVVERKET DIGITALARKIVET **Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: 7, Sted: Nedenes sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAK. Merknader: .**
http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-tl20080505320692.jpg



Ref. /KRILIN **Gnr. 7 Barbu i Arendal.**

Utskrift av pantebok nr. 15 for Arendal by, autorisert 8. oktober 1906.

Dokument tinglyst 5. mars 1910.

[Folio 416B.]

No.166 Thinglyst

Konduktørforretning. Aar 1910 den 20de Januar afholdtes efter Forlangende af Arendals Magistrat en Konduktørforretning over Matr. No 61 A. D. Halds Familegravsted i Barbu Kreds, hvilken Eiendom er erhvervet af Arendals Kommune til Anlæg af Vei til den opførendes Folkeskolebygning paa Fanteheien. I Forbindelse med denne Forretning bliver derhos med Eierne af de tilstødende Grunde at indlede en Overenskomst om Mageskifte af Tomt til Anlæg af bemeldte Vei, forsaavidt Veien kommer til at optage noget af disse Nabotomter. Til at møde ved Forretningen var efter dette indkaldt: Arendals Frimenighed, Eier av Matr No 62 Barbu Kreds. Kjøbmand H. Dalsøren Do af Matr No 60 Barbu Kreds. Førstnævnte mødte ved Kirkens Forstandere: D Hrr Mads Skudal, Jens Mørland, Ellef Johnsen og Martin Holth. Dalsøren var paa Grund af Sykdom hindret i at være tilstede ved Forretningens Begyndelse. Forretningen administreredes av Stadskonduktøren og fungerede som Vidner Kontorist Gunnar Larsen og Brandkonstabel Eklund. Konduktøren havde af Magistraten erholdt følgende Dokumenter til Belysning av Tomteforholdene: 1, Udskrift af Skjøde paa Gravstedet, dateret 1ste Mai 1878 med Paategninger. 2, Do Skyldsætningsforretning, dateret 15/9, thingl. 3/10 1874, af 2 Parceller af Engebreth Fahslands oprindelige Gravsted, arvefæstet til N. Johnsen. 3, Fæsteseddel af 23de Jan. 1863, utstedt av J. L. Ugland, for Halds Familiegravsted. 4, Skjøde fra Sofie Hald ved beskikket Værge, dateret 3die Oktbr. 1874, til Nils Johnsen. 5, Erklæring fra N. Johnsen af 30te Novbr. 1874. Konduktøren fremlagde derhos Kart over den projekterede Vei. Repræsentanterne for Frimenigheden bemærkede, at Veien i Svingen fra Hovedveien opover til Gravstedet kommer til at bortskjære et Hjørne af Kirkens Grund saaledes, at en planlagt Opførelse af en Skolebygning lige til den offentlige Vei umueliggjøres. For imidlertid at træffe en Ordning i

saa Maade erklærede Forstanderne sig tilfreds med, at Arendals Kommune, for at legge Veien saaledes som Udstikningen viser, afstaar af Gravstedet den vestenfor paa hosføiede Kart med a – b betegnede Linie. Konduktøren, der var i besiddelse af Kart over Matr.No 60, optaget ved Konduktørforretning i 1882 ved Foranstaltning av Grundherren, J. L. Ugland, foretog derefter nogle Kontrolmaal, hvoraf fremgik, at bemeldte Tomt er korrekt afsat paa Kartet og indgjærdet paa Stedet i Henhold til fremlagte Papirer. Gravstedets Grændser bliver altsaa [Folio 417A] at kartlægge overensstemmende med de Længdemaal, som er bestemt i Skjøde af 3die Oktober 1874. Den projekterede Vei kommer i en Strækning af ca 2 meter at ligge ind paa den Matr.No 60 tilhørende Grund med ½ -1 Meter - noget Eieren, Hr. Kjøbmand Dalsøren, ikke vilde hindre under Forudsætning, at han som hidtil, beholder en Adkomst fra sit Hus til Hovedveien i den Bredde, som bliver til overs, naar Kommunens Vei til Skoletomten er anlagt. Denne overenskomst vedtoges af Dalsøren, forinden Protokollen var underskrevet. Nærværende Konduktørforretning undergives Appobation af Frimenigheden og Byens Magistrat og Ordfører, R. Arnold. G. Larsen. H. Eklund. H. Dalsøren. A. N. Holth. Jens Mørland. M. Skudal. Ellef Johnsen. Emil Harboe. Hans Schrøder. Kart over Matr.No. 61, A. D. Halds Gravsted 1/500 i. St. Gravstedets Tomt betegnet med c, d, e, f, g, b, i, k, a indeholder 517,5 m^2. Den til Frikirken afstaaendes Tomt, betegnet med a, b, i, k, Do 152 m^2. Den af Frikirken afstaaendes Grund Do med l, m, n, Do 11 m^2. At nærværende Udskrift er overensstemmende med Arendal Bys Konduktørprotokol bevidnes. Arendals Stadsingeniørkontor 25 Jan. 1910. R. Arnold. For Forretningen beregnes: Konduktørens Tilkommende Kr.10. Vidnerne Do 3,20 / = Kr.13,20. Eiendommen har Matr.No 61 Barbu Kreds. Ved forandstaaende Forretning og ved stedfunden Mageskifte tillægges af Matr.No 62 Barbu Kreds Parcellen l, m, n stor 11 m^2 til Matr. No 61 Barbu Kreds. Til Matr.No 62 Barbu Kreds tillægges af Matr.No 61 Parcellen b, a, k, i, stor 152 m^2 saaledes at det nye Matr.No 61 Barbu Kreds blir stort: Oprindelig 517,5 m^2 tillægges fra Matr.No 62 11,00/ = 528,5 m^2 og fragaar til Matr.No 62 152,- / Rest til Matr.No 61 376,5 m^2 og betegnet med m. b. e. d. c, f, g, b, a, n, m. Arendals Byfogedkontor 3 Februar 1910. Emil Harboe.

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 60
Festenummer:
Seksjonsnummer: 1

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.06.2026 kl. 09:54
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	05.07.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	19 / 120 i matrikkelenhet 507 / 60
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		121175	REMEN TONJE		IUELLSKLEV 4 E 4841 ARENDAL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		121175	REMEN TONJE		IUELLSKLEV 4 E 4841 ARENDAL	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning **Forretningsdokumentdato** **Tinglysing** **Matrikkelføring**
Forretningstype **Kommunal saksreferanse** **Status** **Endret dato** **Signatur** **Dato**
Årsak til feilretting **Nettadresse (URL)**
Annen referanse

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 507/60		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/12		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	05.12.2016	Tinglyst	11.01.2017	0906mye	05.12.2016
Reseksjonering	16/32192	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 507/60		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/10		
Seksjonering	21.06.2016	Tinglyst	08.07.2016	0906mye	21.06.2016
Seksjonering	2016/3909	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 507/60		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/2		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	166 994 128		Bebygd areal:	181	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	454	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6480339	Øst: 486559	Bruksareal totalt:	454			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	38	0	38	0	0	0
H02	2	165	0	165	0	0	0
H01	3	147	0	147	0	0	0
U01	1	104	0	104	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55086 Iuellsklev 4 E	U0101	Bolig	61	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5202-025	KONTOR, JUELSKLEV 4, ARENDAL

Bygningsnr:	166 994 128		Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	2		Bruksareal bolig:	69	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	−21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.2015
	Nord: 6480339	Øst: 486559	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	28.04.2016
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	22.05.2019
Næringsgruppe:	Omsetning og drift av fast eiendom		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	69	−21	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55086 Iuellsklev 4 E	U0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

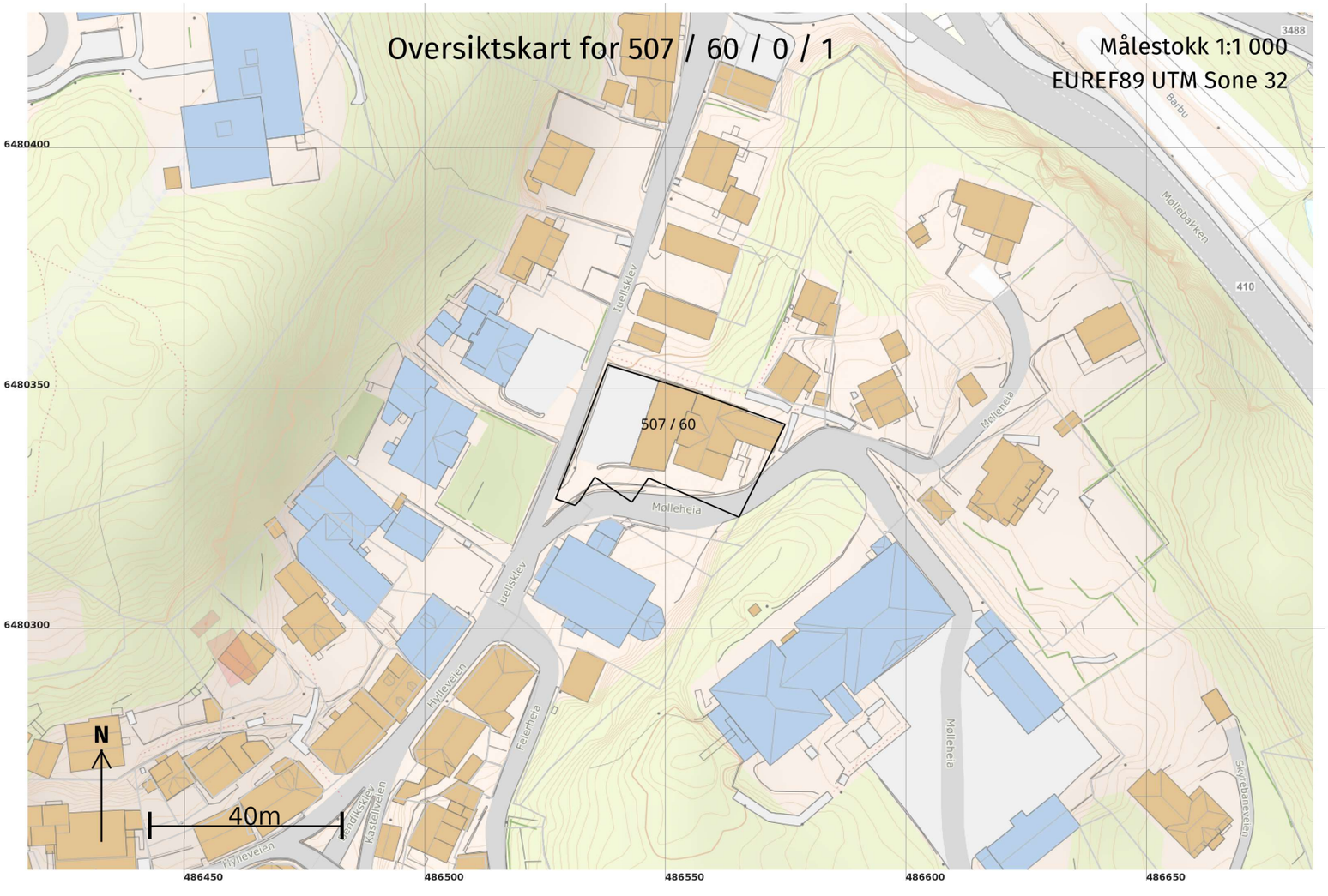
Bygningsnr:	166 994 128		Bebygd areal:	180	Ant. boliger:	4	Datoer	
Løpenr:	1		Bruksareal bolig:	432	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	08.07.2014
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.2015
	Nord: 6480339	Øst: 486559	Bruksareal totalt:	432			Bygging avlyst:	26.05.2016
Bygningsendringskode:	Ombygging		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl		Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygging avlyst							
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	1	38	0	38	0	0	0
H02	0	160	0	160	0	0	0
H01	2	144	0	144	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	U0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1



Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
Gårdsnummer: 507
Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.06.2026 kl. 10:00
Produsert av: Unn Kristin Nixon - 0906

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BARBUKLEV
Etableringsdato:	03.10.1874
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 507 / 60 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	871,6 m2	
Beregna areal for 507 / 60 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	871,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 1			19 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 2			19 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 3			19 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 4			19 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 5			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 6			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 7			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 8			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 9			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 10			1 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 11			19 / 120
			Matrikkelenhet 4203 - 507 / 60 / 0 / 12			19 / 120

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6480343	486543		871,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	4203 - 507/60		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/1		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/1		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/2		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/2		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/3		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/3		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/4		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/4		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/5		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/5		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/6		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/6		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/7		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/7		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/8		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/8		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/9		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/9		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/10		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/10		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/11		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/11		
		Omnummerert til:	4203 - 507/60/0/12		
		Omnummerert fra:	0906 - 507/60/0/12		

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretning	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Reseksjonering	06.06.2018	Tinglyst	17.07.2018	0906mye	07.06.2018
Reseksjonering	18/7771	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 507/60		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/11		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/12		
Reseksjonering	05.12.2016	Tinglyst	11.01.2017	0906mye	05.12.2016
Reseksjonering	16/32192	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 507/60		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/2		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/3		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/4		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/5		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/6		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/7		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/8		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/9		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/10		
Seksjonering	21.06.2016	Tinglyst	08.07.2016	0906mye	21.06.2016
Seksjonering	2016/3909	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0906 - 507/60		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/1		
		Etablert/Endret	0906 - 507/60/0/2		

Forretning / Forretningstype / Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato / Kommunal saksreferanse / Nettadresse (URL) / Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992			smatmynd	
Omnummerering		Omnummerert til: 0906 - 507/60 Omnummerert fra: 0903 - 7/60			
	Var 903 - 7/60/0/0				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.10.1874				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0903 - 7/61 −857,5 Mottaker 0903 - 7/60 857,5			

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Iuellsklev	55086	4A			Grunnkrets	5202	Skytebanen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480339	486562	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Iuellsklev	55086	4B			Grunnkrets	5202	Skytebanen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480340	486567	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Iuellsklev	55086	4C			Grunnkrets	5202	Skytebanen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480340	486564	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Iuellsklev	55086	4D			Grunnkrets	5202	Skytebanen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480337	486564	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Iuellsklev	55086	4E			Grunnkrets	5202	Skytebanen	Nei
						Stemmekrets:	10	Sentrum	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	05070101	Trefoldighet	
				6480337	486553	Postnr.område:	4841	ARENDAL	
						Tettsted:	3511	Arendal	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 994 128
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480339 Øst: 486559
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	181	Ant. boliger:	6	Datoer	
Bruksareal bolig:	454	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	454			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	38	0	38	0	0	0
H02	2	165	0	165	0	0	0
H01	3	147	0	147	0	0	0
U01	1	104	0	104	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55086 Iuellsklev 4 A	H0201	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/11
55086 Iuellsklev 4 A	H0202	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/12
55086 Iuellsklev 4 B	H0101	Bolig	76	3	Kjøkken	1	2	507/60/0/2
55086 Iuellsklev 4 C	H0101	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/4

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55086 Iuellsklev 4 D	H0101	Bolig	65	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/3
55086 Iuellsklev 4 E	U0101	Bolig	61	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0906-5202-025	KONTOR, JUELSKLEV 4, ARENDAL

Bygningsnr: 166 994 128
Løpenr: 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480339 Øst: 486559
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Omsetning og drift av fast eiendom
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	69	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	−21	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.2015
Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	28.04.2016
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	22.05.2019
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	69	−21	48	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55086 Iuellsklev 4 E	U0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1

Bygningsnr: 300 541 592
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480343 Øst: 486549
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	101	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	98	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.01.2016
Bruksareal totalt:	98	Avløp:		Tatt i bruk:	04.11.2017
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	98	98	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	17	0		0	0	507/60/0/5
	H0102	Annet enn bolig	17	0		0	0	507/60/0/6
	H0103	Annet enn bolig	17	0		0	0	507/60/0/7
	H0104	Annet enn bolig	17	0		0	0	507/60/0/8
	H0105	Annet enn bolig	17	0		0	0	507/60/0/9
	H0106	Annet enn bolig	13	0		0	0	507/60/0/10

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	995021994	AKTIV KJØP OG SALG AS		c/o Jan Ola Hushovd Trollnes 23 4815 SALTRØD

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 166 994 128
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6480339 Øst: 486559
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	180
Bruksareal bolig:	432
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	432
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0

Ant. boliger:	4
Ant. etasjer:	4
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

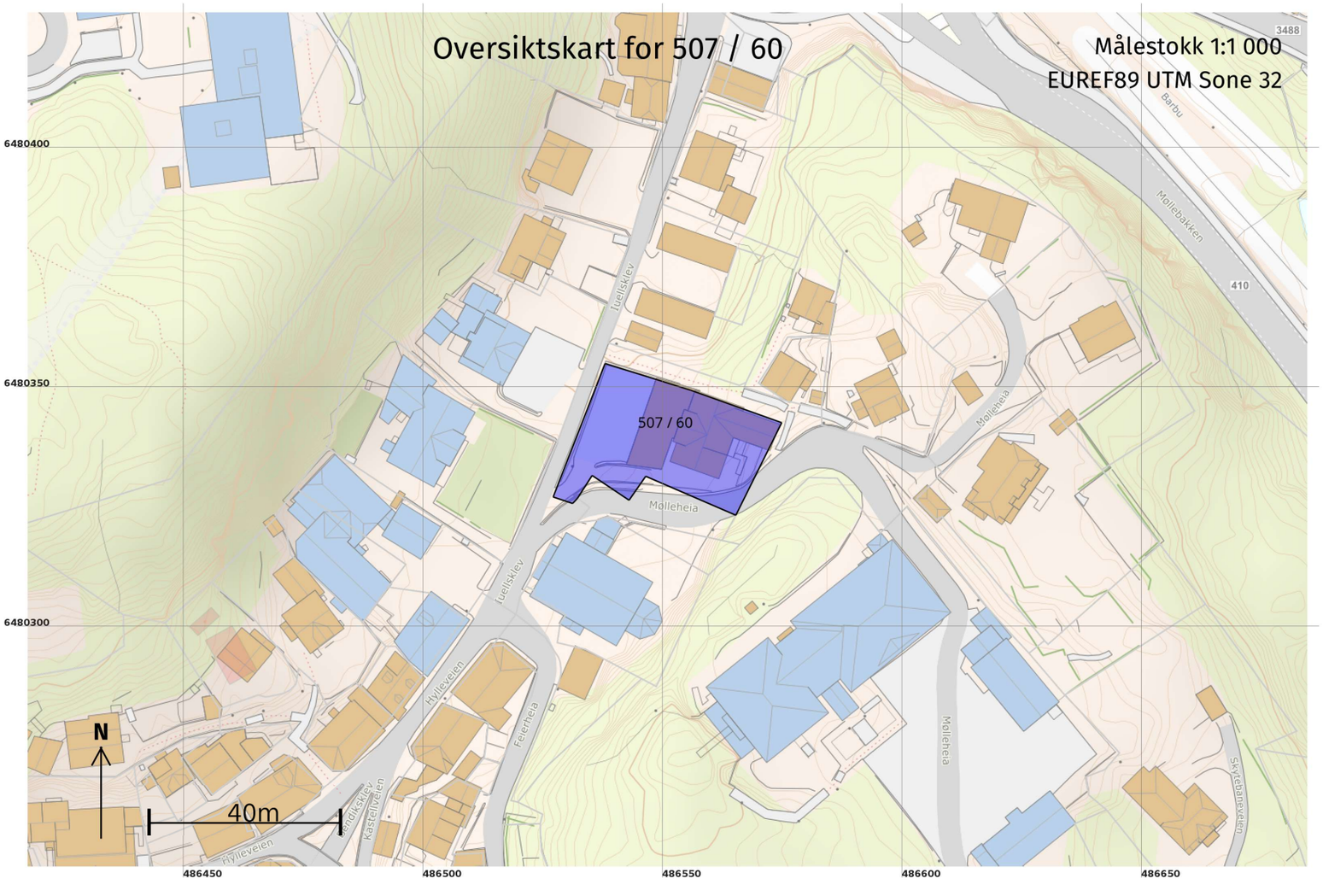
Rammetillatelse:	08.07.2014
Igangsettingstillatelse:	07.10.2015
Bygging avlyst:	26.05.2016
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

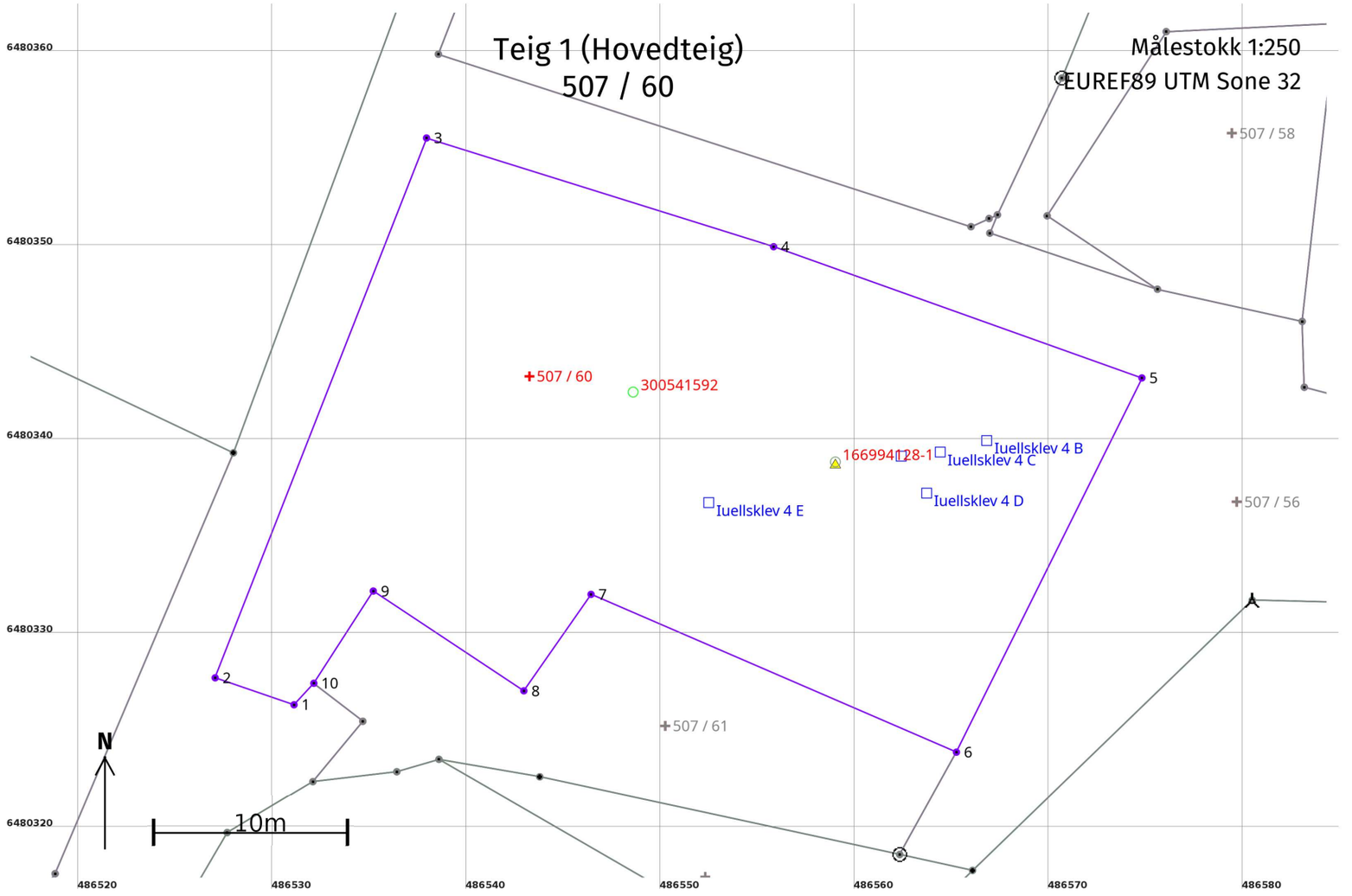
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	1	38	0	38	0	0	0
H02	0	160	0	160	0	0	0
H01	2	144	0	144	0	0	0
U01	1	90	0	90	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	L0101	Bolig	79	3	Kjøkken	1	2	507/60/0/2
	H0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/2
	H0102	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/2
	H0201	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/2
	H0202	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/2
	U0101	Bolig	69	3	Kjøkken	1	1	507/60/0/1





Areal og koordinater

Areal: 871,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6480343 **Øst:** 486543

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6480326,49	486531,14	4,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	6480327,88	486527,08	29,86	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	6480355,69	486537,96	18,73	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
4	6480350,09	486555,83	20,13	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
5	6480343,33	486574,79	21,52	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
6	6480324,05	486565,24	20,49	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
7	6480332,18	486546,43	6,06	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
8	6480327,21	486542,97	9,30	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
9	6480332,35	486535,22	5,65	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
10	6480327,60	486532,16	1,51	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	

Iuellsklev 4E

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Arendal stasjon i rundkjøringen Linje 101, N101, 102, 103, 111	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	3 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	52 min

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	1 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

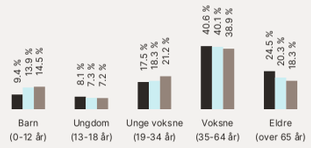
Arendal VGS avd. Barbu - Agder f...	2 min
Torvet P-hus, Arendal	3 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km
St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.9 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	7 min
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kvalitet på barnehagene
Bra 69/100

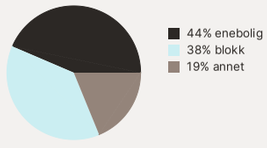
Kollektivtilbud
Bra 68/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 67/100

Sport

Skytebanen - kunstgressbane Fotball	4 min 0.4 km
Granehallen Aktivitetshall	6 min 0.5 km
MOVA Arendal Sentrum	8 min
Medvind Trening	10 min

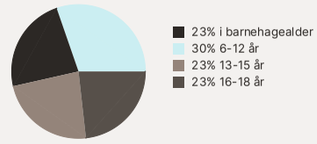
Boligmasse



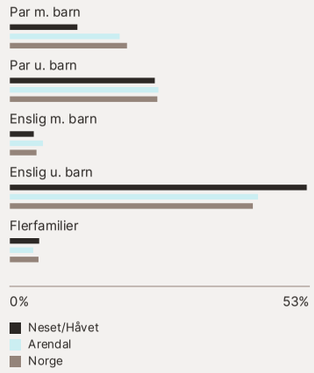
Varer/Tjenester

ALTI Arena	9 min
Boots apotek Arendal	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



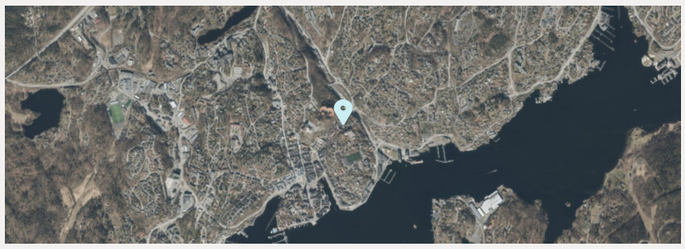
Familiesammensetning

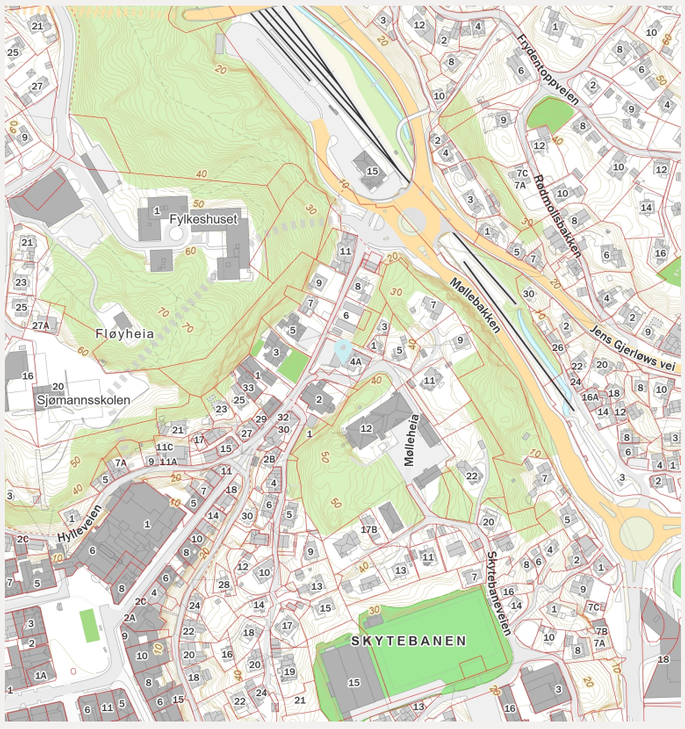


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Iuellsklev 4E

Nabolaget Neset/Håvet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Offentlig transport

Arendal stasjon i rundkjøringen Linje 101, N101, 102, 103, 111	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	3 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	52 min

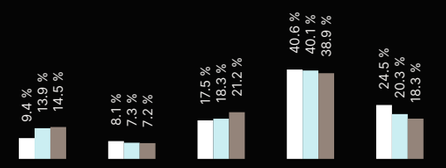
Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl.) 187 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	22 min 1.9 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Arendal vgs - Mølleheia	1 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Arendal VGS avd. Barbu - Agder f...	2 min
Torvet P-hus, Arendal	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neset/Håvet	729	413
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholmen barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km
St Franciskus barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.9 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) 64 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	7 min
Bunnpris Arendal PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilhengere av

& MEGLERHUSET PARTNERS

har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m^3.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260177
Adresse: Iuellsklev 4E, 4841 ARENDAL
Betegnelse: GNR 507, BNR 60, snr 1 i Arendal kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 15.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no