

Lynghaugen 6

innhold

04

Velkommen til Lynghaugen 6

06

Nøkkelinformasjon/Megler

13

Plantegning

16

Eiendommen

23

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Lynghaugen 6

Velkommen til Lynghaugen 6 - en lys og trivelig endeleilighet i et veletablert og rolig borettslag, kun 2 km fra Arendal sentrum.

Leiligheten ligger svært sentralt, men likevel skjermet, med kort vei til alt du trenger i hverdagen. I nærområdet finner du skoler, barnehager og dagligvare. Du har korte avstander til fine tur- og rekreasjonsmuligheter, inkludert turstier, lysløype og badeplasser. Barbu Park ligger også i nærheten. Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass like ved leiligheten, samt enkel tilgang til bussterminalen på Harebakken og togstasjonen i Barbu.

Leiligheten inneholder entré, lys stue, k kken, soverom, moderne bad og terrasse.

Lynghaugen 6

Prisantydning	950 000
Fellesgjeld	349 979
Omkostninger	1 090
Totalpris	1 301 069
Bruksareal	51,0 m ²
BRA-I	46,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	8,0 m ²
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	10 219 m ²
Byggeår	1968



Kontakt vår megler



Adrian Hamre Evensen

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

adrian@arendalpartners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Vestregate 3 4801 Arendal







Plantegning



Innhold

Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Adkomst til balkong fra stue.

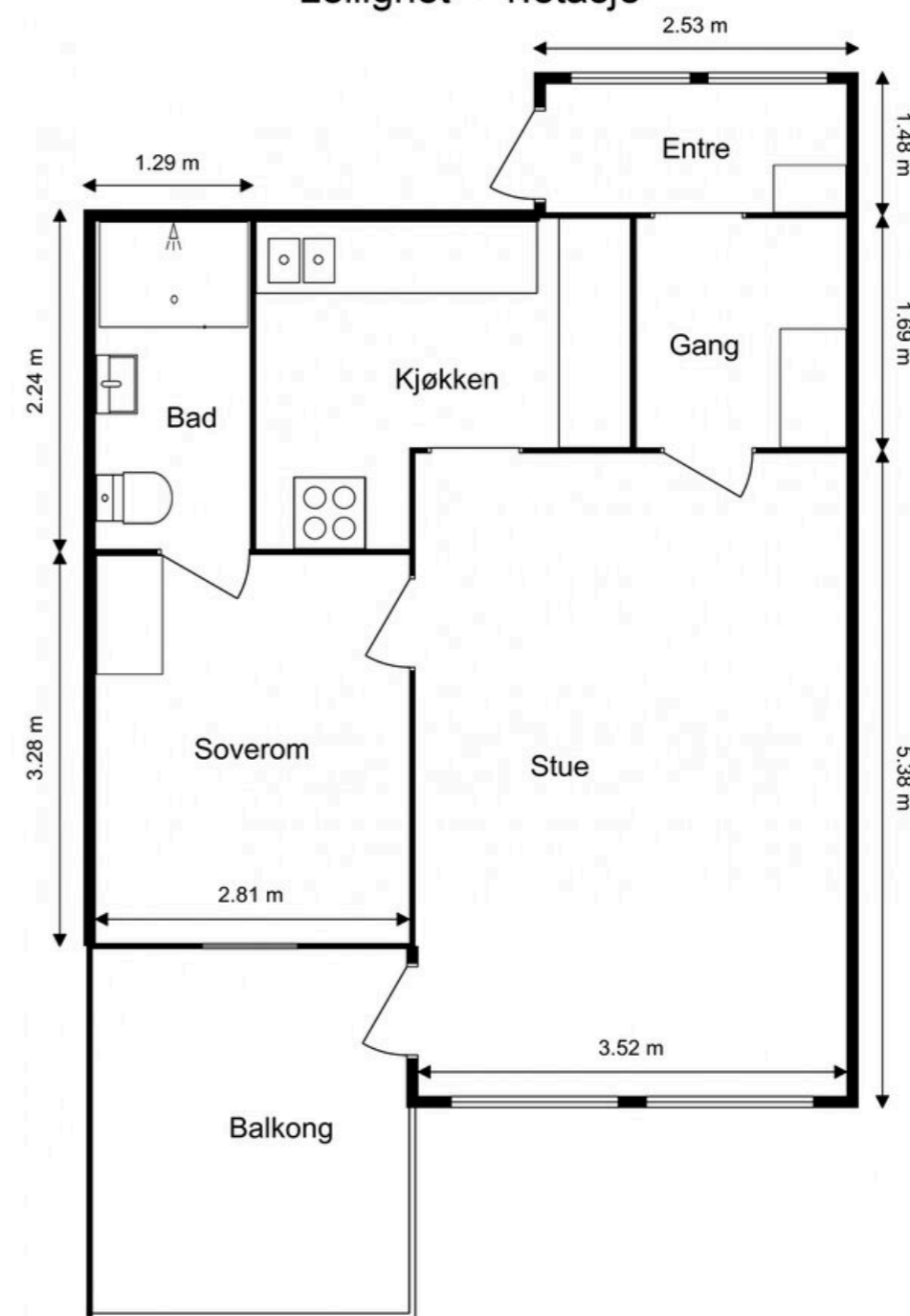
BRA 51,0 m²

BRA-I 46,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 8,0 m²

Lynghaugen 6, 4844 ARENDAL Leilighet - 1. etasje



Ordernr. 15082531



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: 51,0 m²

- BRA-i: 46,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 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. omrokes 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.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Felles parkeringsplass til beboere, samt gjesteparkering.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort før overtakelse og vil fremstå som på visning.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling) - 3.etasje:

- Skjevhetmåling: I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 24 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.
[AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Tomt

10219,00 kvm.

Felles tomt for borettslaget som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og parkering ved inngangspartiet. På andre siden av bygget, der verandaene vender ut, er det pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, grillplass og benker som kan benyttes av alle beboerne.

Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 BRUKSOVERLATING for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med _____.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 950 000,-
Andel fellesgjeld kr 349 979,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 1 311 019,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr.

349 979,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 7 800,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

For denne boenheten er de månedlige felleskostnadene kr 7 800,-.

Av disse felleskostnadene utgjør pr. dags dato kr 1 530,- rentekostnader for andel fellesgjeld. Avdragene tilknyttet andel fellesgjeld utgjør kr 535,- av nevnte felleskostnad.

Alle oppgitte beløp er gitt av forretningsfører Bosrør.

Resterende andel av felleskostnader, kr 5 355,-, dekker blant annet bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, renovasjon, kommunale avgifter, strøm til fellesareal samt brøyting, tv og internett, og felles vaskerom i underetasjen. Det betales også kr 200 ,- A-konto varmtvann.

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. ,- for .

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 349 979,- pr. 07.05.2026.

Selskapets totale gjeld er kr. 5 599 675,- pr. 07.05.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 35 652,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 63118122080, Nordea Bank Norge ASA Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 07.05.2026: 5 599 675

Andel av saldo: 349 980

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 31.03.2052)

Annuitetslån, flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 378 505,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 514 019,00.

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.

Borettslaget

WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II, Orgnr: 954 363 279 Forretningsfører: .

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Borettslaget og boligbyggelaget medlemmer har forkjøpsrett.

Ny eier må også godkjennes av borettslaget.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisnr. SPX0002027795.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det avholdes årlig dugnader, en om våren og en om høsten.

Roterende vaktliste mellom eierandelene på lett vedlikehold av blokkens yttertrapp 3 ganger for hver andelseier, per år. Lett snømåking av trapp/strøsand ved behov, vanning av sommerblomster etc. Snømåking ved og rundt egen biloppstillingsplass. Ellers er all snørydding og vedlikehold av felleskapets arealer og grøntarealer organisert og dekket av husleien

Dyrehold

Husdyrhold er i følge vedtektene / husordensreglene ikke tillatt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, se plankart og reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven.

Formål i kommuneplanen: Bebyggelse- og anlegg; eksisterende boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse.

Offentlige planer

Waglesgårdveien 11 Planident 42032023-10 Status: Vedtatt plan 13.11.2025 Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av omsorgsboliger i form av et bofellesskap med mulighet for døgnbemanning og konsentrert boligbebyggelse. Det skal oppføres minimum 17 og maksimum 40 ordinære boenheter innenfor planområdet. Område: Utbyggingsområdet omfatter i hovedsak eiendommene gnr./bnr. 507/106 og 507/1007. Disse to eiendommene eies av Arendal kommunen og har et samlet areal på 22,5 daa. I tillegg tas deler av veiarealet knyttet til Waglesgårdveien i sør og vest med i planområdet. Planområdet (jf. figur 1) er på totalt 25,3 daa. Formål: Hensikt med reguleringen er å legge området til rette for oppføring av ny boligbebyggelse. Del av området ønskes disponert til et bofellesskap med 10 boenheter pluss ansattbase og fellesrom. Den øvrige delen reguleres til konsentrert boligbebyggelse med opptil 40 boenheter.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Arendal kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Det er ingen boplikt på eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet samt kjøleskap i stue.

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 bygnings sakkyndig, 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/rombenevning 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 budgivers 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 bygningssakkyndig 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 burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Karl Petter E Larsen

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lynghaugen 6. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 507, bnr. 1122, andelsnr. 40 i WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II i Arendal. Andelsnummer: 40.

Vårt oppdragsnummer er 40260203.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 55 000 inkl. mva

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

Meglernes vederlag er avtalt til 104 400.

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 tilleggstenester 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 Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter

Lynghaugen 6

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Bregneveien Linje 110, N110	2 min ⚡ 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min ⚡ 1.4 km
Kristiansand Kjevik	51 min ⚡

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	8 min ⚡ 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min ⚡ 2.2 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	6 min ⚡ 2.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min ⚡
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min ⚡ 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

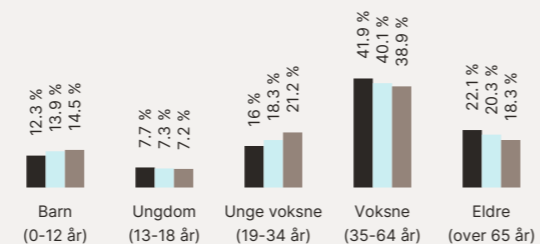
Aust-Agder museum og arkiv	13 min ⚡
Legevakten i Arendal - Arendal ko...	18 min ⚡

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 74/100

🏠 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nyli barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min ⚡ 1 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	11 min ⚡ 1 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min ⚡ 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Nyli PostNord	6 min ⚡ 0.6 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	18 min ⚡ 1.6 km

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚌 Buss
- 🚶 Gående

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

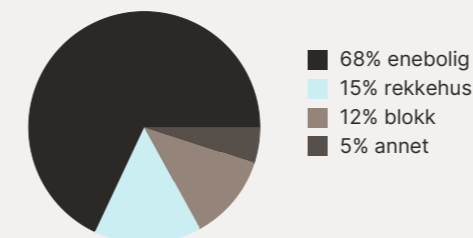
🔔 Støynivået
Lite støynivå 81/100

🛋 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

🏀 Kringkollen aktivitetsområde Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
🏀 Moltemyr skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 min ⚡ 0.7 km
🏊 Arendal Sport og Fitnessenter	6 min ⚡
🏊 Aktiv Trening Arendal	7 min ⚡

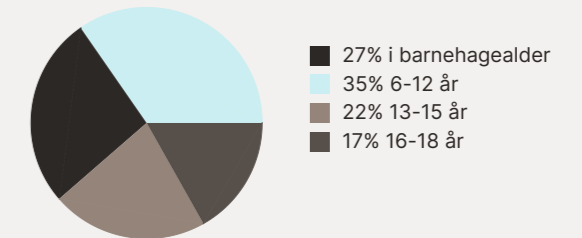
Boligmasse



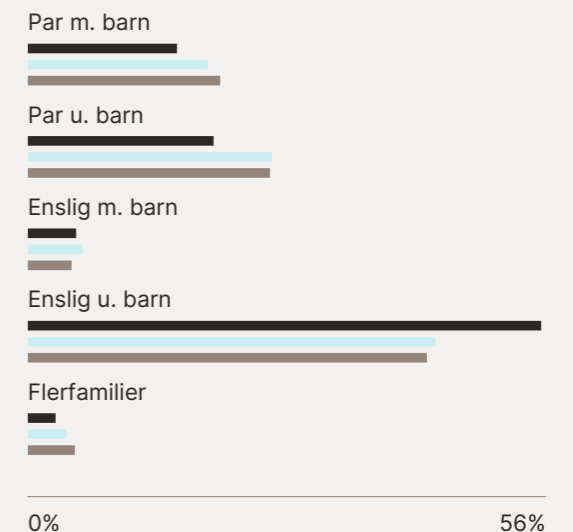
Varer/Tjenester

📦 ALTI Harebakken	22 min ⚡
🏪 Sykehusapoteket Arendal	18 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



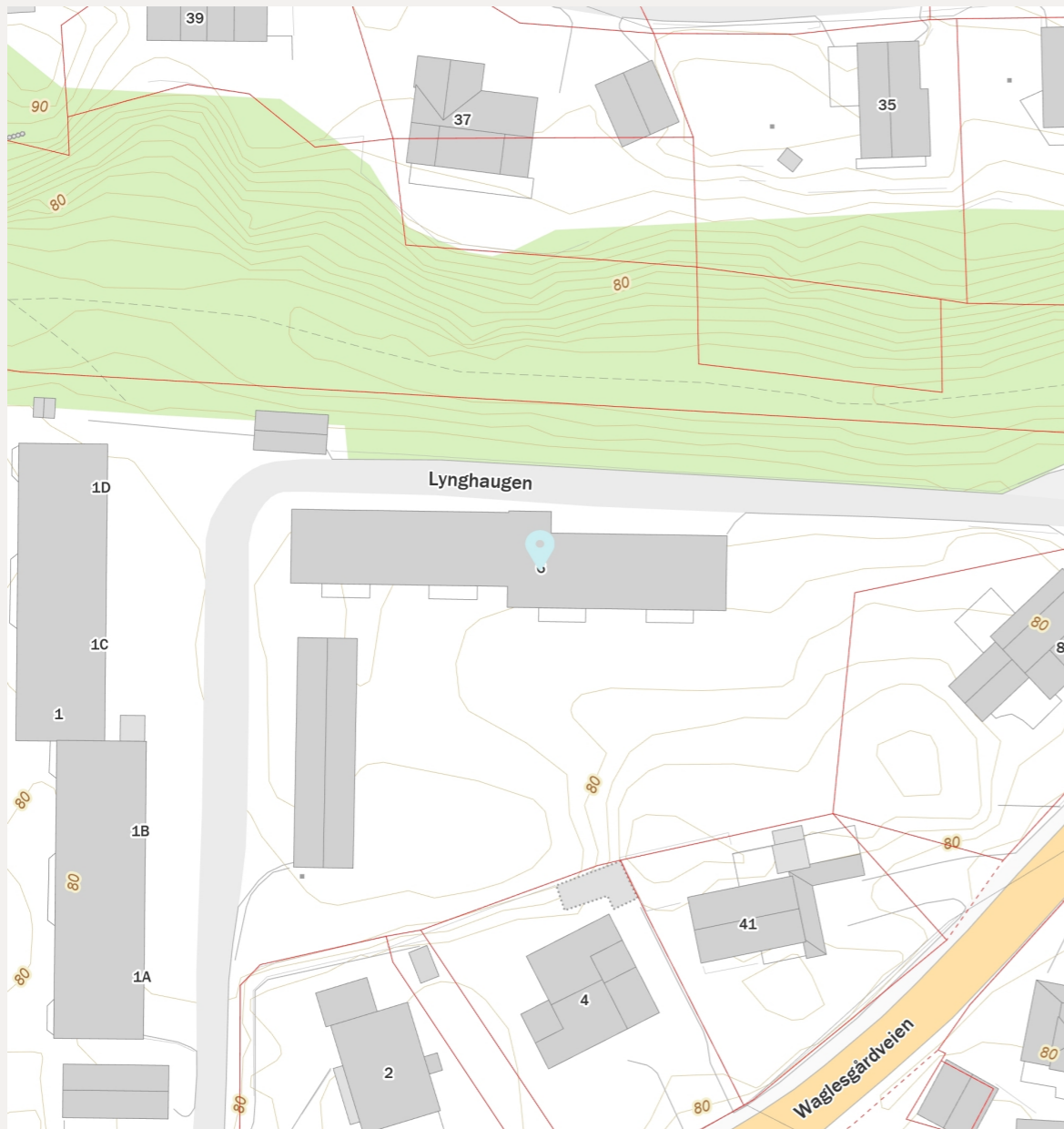
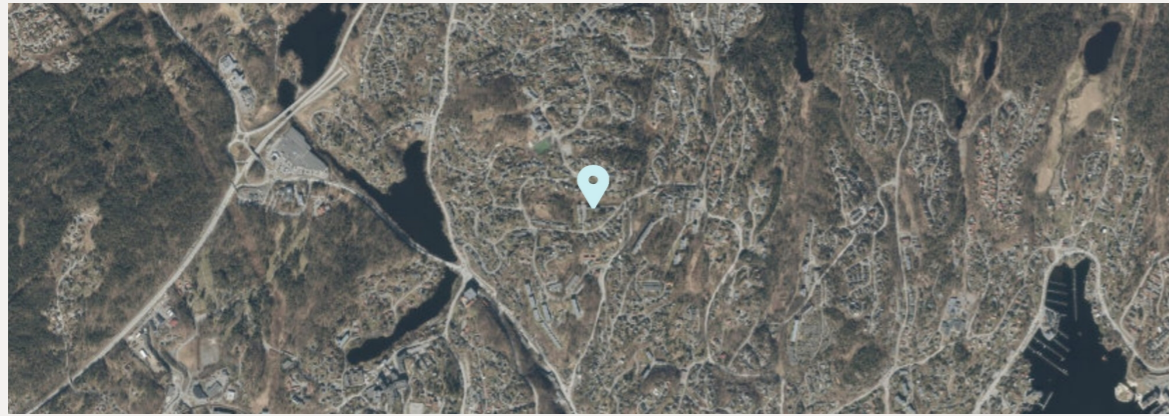
Familiesammensetning



0%	56%	
Grasåsen/Waglesgård	Arendal	Norge

Sivilstand

	Grasåsen/Waglesgård	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	5%	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

Lynghaugen 6

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Offentlig transport

🚶 Bregneveien Linje 110, N110	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Arendal stasjon Linje F5, R50	15 min 🚶 1.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	51 min ✈️

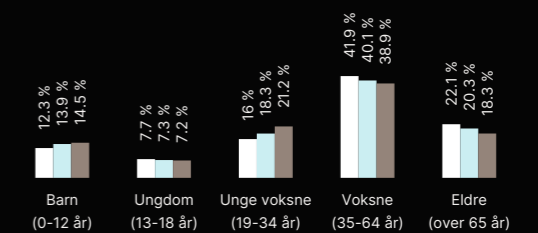
Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 341 elever, 21 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) 178 elever, 12 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	6 min 🚶 2.2 km
Birkenlund skole (1-10 kl.) 416 elever, 21 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	18 min 🚶
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 🚶 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Aust-Agder museum og arkiv	13 min 🚶
🚗 Legevakten i Arendal - Arendal ko...	18 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasåsen/Waglesgård	1 274	670
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nylli barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 🚶 1 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) 61 barn	11 min 🚶 1 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 24 barn	13 min 🚶 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Nylli PostNord	6 min 🚶 0.6 km
Rema 1000 Torsbudalen Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.6 km



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lynghaugen 6
4844 ARENDAL
Gnr./Bnr.: 507/1122
Arendal kommune

Rapportdato: 22.05.2026
Befaringsdato: 19.05.2026
Referansenummer: 15082531

Areal

Leilighet
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal: 51 m² (BRA-i: 46 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

Tom Henning Moen
92626988

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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 bærekraftøymed, 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 bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndiges 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, byggeteknisk 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 bygningsakkyndiges 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	19.05.2026
Referansenummer	15082531
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0203
Hjemmelshaver/selger	Henning Elmenhorst Hansen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Henning Moen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	22.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lynghaugen 6
Postnummer/sted	4844 ARENDAL
Kommune	4203 - Arendal
Gnr./Bnr.:	507/1122
Andelsnr.	40
Borettslag / Sameie	WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II
Tomt	Eiet tomt: 0 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1968		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet.
Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.
Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekleddning, fasadeplater og murpuss. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe plassert i stue.

Boligen inneholder

3. etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		3.etasje	10	

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 byggt teknisk 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 holddepunkter 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etasje	46			46	8
	Entre, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.				Balkong
Kjeller		5		5	
		To boder (2+3m2).			
SUM	46	5		51	8
Total bruksareal: 51 m²					

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 befaringdagen. 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 lovlig mangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske 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
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 11.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
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

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinredning. Speil med overlys. Dusjnise med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Ventil i vindu. Fordelerskap for rør-i-rør system.

 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 - Lekkasjesikkerhet - Vannnett 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

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av våtrommets utforming og plassering mot fellesarealer og nabo-leilighet 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. 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


Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Belysning over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr og vaskemaskin. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Tapetserte veggflater. Malte flater 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 ukjent eksakt årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntakrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Varmepumpe i stue.

 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)

 TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluke eller tilsvarende stakemuligheter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelig stakemuligheter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg og laminat. Tapetserte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)


Etasjeskiller av betong. 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. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

 TG 2 3. etasje

I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 24 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkleddning av stående trekledning. Utvendige fasader av murpuss. Utvendige fasader av fasadeplater.

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

Overflatebehandling - Ytterkleddning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkleddning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra ukjent årstall). Vinduer med karm/ramme av tre (fra varierende årstall).

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


Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8 m². Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter. Balkong i betong- og trekonstruksjoner. Rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

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-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet. Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt. Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

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

Ikke relevant

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:

Ikke kontrollert.

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 branntekniske 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:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om eventuelle søknadspliktige inngrep. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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 branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske 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 branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske 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 branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om eventuelle søknadspliktige arbeider. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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 helseisiko. 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:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

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 befaringsstidspunktet. 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:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om geologiske forhold. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

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 matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
- 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 tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

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 tilleggsundersøkelser)

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, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, 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, annek, 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: 92626988



Egenerklæring

Lynghaugen 6, 4844 ARENDAL

11 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lynghaugen 6	Lynghaugen 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

6/6 2023

Har eieren 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.

2 år Har brukt som vinter bolig

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Henning Elmenhorst

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 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 33660681



Energiattest



Adresse Lynghaugen 6, 4844 ARENDAL	
Dato for energimerking 26.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-301987
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 167023096
Gårdsnummer 507	Bruksnummer 1122
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



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 1968	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
277,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 265,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 12 223 kWh
--	---

Vedtekter

For **Waglesgård Borettsalg I & II** org nr **954 363 279**

tilknyttet

Arendal Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **15. august 1966**, sist endret den **30. mars 2006**.

(Vedtektene er basert på NBBL's mønsterdokument av 19.01.2004.
Lokale endringer er skrevet med fete typer.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Waglesgård Borettslag I & II er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på **kroner 100**.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Borettslaget skal i tillegg dekke kostnadene ved utskifting av varmtvannsberedere.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og detsvedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR WAGLESGÅRD BORETTSLAG I OG II

§ 1

Hver andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han, hans husstand, fremleietaker og alle han gir adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk i ganger og fellesrom må unngås. Det skal være ro og stille etter kl 23.00

§ 2

Radio, TV, musikkanlegg og øvelse på diverse instrumenter må dempes slik at naboene ikke sjeneres. Spesielt må en være varsomme med musikkanlegg på altanene om sommeren.

§ 3

Banking av tepper og risting av klær, gulvtepper og matter, må ikke foretas fra altanen eller vindu.

§ 4

Avfallssjaktene er stengt og skal ikke benyttes. HUSK KILDESORTERINGEN !! Avfall skal legges i sine respektive dunker i søppelboden. (kode 4711+enter) Posene i matavfallsdunken lukkes til pga. lukt. Husk at matavfall/restavfallsdunkene IKKE skal brukes før kl 1800 på tirsdager pga. rengjøringen av disse. Større pappkartonger skal om nødvendig kuttes/rives opp i mindre biter, slik at de ikke opptar unødig plass i papiravfallsdunken. Hvis noen har større ting som skal kastes, må dette lagres til våren, for å kastes i kontaineren som blir innleid av borettslaget.

§ 5

Sykler, sparkstøttinger, barnevogner og lignende, skal anbringes i kjelleren i de dertil avsatte rom. Overnevnte må ikke henses i hovedinngangen eller trappeavsatser. Mopeder og lignende skal ikke oppbevares i kjeller, Jfr brannvernloven. Husk også at rømningsveiene på verandaene skal være fri, og ikke være blokkert av vedlag og lignende.

§ 6

Verandaene skal holdes snøfrie, slik at vi slipper råteskader og lekkasjer ned til naboene.

§ 7

I vinterhalvåret må kjellervinduene, inngangsdørene og ventilene i kjelleren, holdes stengt for å unngå frost. Kjellerne skal holdes frostfrie, og, om nødvendig, i spesielle tilfelle, varmes opp. Ting som kan tette rørene må ikke kastes i klosettet, så som, filler, kluter eller sanitetsbind.

§ 8

Det er ikke tillatt med hund eller katt i borettslaget, dette er avgjort av generalforsamlingen. I spesielle tilfeller kan dette tillates med begrunnelse i legeattest. Andre dyr må ikke holdes uten styrets samtykke.

§ 9

Bruk av drill, pusseapparat hammer og annet støyende verktøy som sjenerer naboene, skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Slikt arbeid er forbudt på søn. og helligdager. I forbindelse med innflytting i leilighet vil det ikke bli bemerket om det blir arbeidet utover de nevnte klokkeslett, dog innenfor rimelighetens grenser. Så; BRUK HODET !!

§ 10

VAKTMESTERPLIKTER:

Hver 6. uke i storeblokka og hver 16. uke i lilleblokka er det den enkelte andelseiers plikt å være vaktmester. Denne oppgaven består i å holde det rent og pent i og utenfor inngangspartiet, herunder kommer; snømåking, skifting av lyspærer i kjellere og oppganger, strøing og vanning av evt. planter ved inngangen.

§ 11

Grilling på verandaer: Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, kullgrill er forbudt pga. brannfaren. Kullgrill kan benyttes på plenen for de som måtte ønske å benytte seg av våre utearealer, noe alle er hjertelig velkommen til.

§ 12

Markisene skal ikke benyttes som paraply for balkongkassene, Markisene får jordslag, og borettslaget kan ikke påta seg ansvaret for utbytting av markiseduk pga. dette. Husk også at verandakassene skal fjernes fra verandarekken før vinteren, da disse fylles med snø, is og vann, renner over og ned til naboen.

(Revidert februar 2014 pga. nye tømmetider på renovasjonen)

Styret i Waglesgård brl log

II Lynghaugen 24.04.23

Waglesgård Borettslag I-II

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling. Innkallingen inneholder fullmakt, sakliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Mandag 29.04.2024 kl. 17:00
Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 3. etg, Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Waglesgård Borettslag I-II.



1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av protokollvitne
- 1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av sakliste

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

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

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 40.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.000,-
1. vara honoreres med kr: 2.000,-

5. Valg til styret

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

Styreleder, Olav Johan Stiansen
Styremedlem, Jarle Caspersen
Styremedlem, Anthony Wotton
Styremedlem, Øyvind Christopher Bjørnsen
Varamedlem, Sems Behram
Varamedlem, Bjørn Olsen
Varamedlem, Tone Midttun
Varamedlem, Olga Røang
Varamedlem, May Britt Kristoffersen

Olav Johan Stiansen, Jarle Caspersen, Anthony Wotton og varamedlemmene er på valg.

Valgkomitéen har bestått av Bjørn Olsen, Øystein Snekerbakken og Anthony Wotton.

5.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås: Olav Johan Stiansen

5.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Forslag til vedtak: Som nestleder for to år foreslås: Tone Midttun
Som styremedlem for to år foreslås: Jarle Caspersen.

5.3 Valg av 5 varamedlemmer for ett år

Forslag til vedtak: Som 1. varamedlem for ett år foreslås: Bjørn Olsen
Som 2. varamedlem for ett år foreslås: Antony Wottoon
Som 3. varamedlem for ett år foreslås: Wenche Mørland
Som 4. varamedlem for ett år foreslås: Øystein Snekkerbakken
Som 5. varamedlem for ett år foreslås: Christian Weatherstone

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

5.5 Valg av delegat til Arendal Boligbyggelags generalforsamling 3. juni

Årsmelding for Waglesgård Borettslag I-II for året 2023

Informasjon om året 2023

Styret har i perioden bestått av
Styreleder, Olav Johan Stiansen, Lynghaugen 1 D
Styremedlem, Jarle Caspersen, Lynghaugen 1 B
Styremedlem, Anthony Wotton, Lynghaugen 1 A
Styremedlem, Øyvind Christopher Bjørnsen, Lynghaugen 6
Varamedlem, Sema Behram, Lynghaugen 6
Varamedlem, Bjørn Olsen, Lynghaugen 1 B
Varamedlem, Tone Midttun, Lynghaugen 1 C
Varamedlem, Olga Røang, Lynghaugen 6
Varamedlem, May Britt Kristoffersen, Lynghaugen 6

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag
Revisjon: PWC

Årsregnskap:
Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 224 300,- i 2022 til kr 176 332,- i 2023
(Waglesgård 1: kr 49 529,- og Waglesgård 2: kr 126 803,-).

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 680 792,- (Waglesgård 1: kr 520 093,- og Waglesgård 2: kr 160 699,-) som fremgår av note 1 til årsregnskapet.

Styret i Waglesgård Borettslag I-II

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
Inntekter felleskostnader		2 702 400	2 193 600	2 702 400
Andre driftsinntekter		91 321	125 455	96 000
Sum inntekter		2 793 721	2 319 055	2 798 400
Driftskostnader				
Lønnskostnader	2	150 044	158 598	152 894
Revisjonshonorar	3	13 750	6 375	9 000
Årskontigent boligbyggelag		12 000	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar bbl		177 288	166 470	177 288
Kommunale avgifter		555 902	501 498	528 000
TV og Internett		239 390	207 878	240 000
Forsikring		84 007	64 841	100 000
Vedlikehold	4	436 072	228 597	285 000
Elektrisk energi		101 061	198 395	196 000
Andre driftskostnader	5	97 590	116 749	122 718
Sum driftskostnader		1 867 105	1 661 400	1 822 900
Driftsresultat		926 616	657 655	975 500
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		26 313	12 720	19 500
Rentekostnad		776 597	446 075	705 000
Avdrag		0	0	290 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		750 284	433 355	975 500
Årsresultat		176 332	224 300	0
Overført opptjent egenkapital		176 332	224 300	0
Sum disponert		176 332	224 300	0

N/A 6/7

Side 5 av 31

Balanse

	Note	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	6	36 425	36 425
Bygninger	6	16 871 577	16 871 577
Sum anleggsmidler		16 908 002	16 908 002
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 934	33 399
Andre fordringer		313 045	240 351
Innestående på driftskonto		597 217	690 601
Sum omløpsmidler		915 195	964 351
SUM EIENDELER		17 823 198	17 872 354

N/A 6/7

Side 6 av 31

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Waglesgård Borettslag I-II mandag 29.04.2024 kl. 17:00 - Arendal Boligbyggelags lokaler 3. etg, Malmbyggen, Vestregate 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Linda Finsrud.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Linda Finsrud.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder velges Tone Midttun.

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

14 andelseiere møtte og 2 fullmakter ble levert.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten godkjennes.

2. Årsmelding 2023

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2023 og revisjonsberetning

Se eget vedlegg.

Vedtak:

Det fremlagte årsregnskapet med noter og revisjonsberetning godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder honoreres med kr: 40.000,-
Styremedlemmer honoreres med kr: 2.000,-
1. vara honoreres med kr: 2.000,-

Av totalt styrehonorar kr 50 000,- utbetales kr 6 000,- som gavekort.

5. Valg til styret

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:

Som styreleder for to år velges: Olav Johan Stiansen, enstemmig valgt.

5.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Vedtak:

Som styremedlem for to år velges: Tone Midttun, enstemmig valgt.
Som styremedlem for to år velges: Jarle Caspersen, enstemmig valgt.

I tillegg velges May Britt Kristoffersen for 1 år (overtok etter Elisabeth Nygård Johansen som ble valgt for 2 år i fjor), enstemmig valgt.

5.3 Valg av 5 varamedlemmer for ett år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år velges: Bjørn Olsen (1.varamedlem), Anthony Wottoon (2. varamedlem), Wenche Mørland (3. varamedlem), Øystein Snekerbakken (4. varamedlem) og Christian Weatherstone (5. varamedlem).

Rekkefølgen ble bestemt etter skriftlig avstemming.

5.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:

Til valgkomité velges: May Britt Kristoffersen og Øyvind Christopher Bjørnsen.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1122/0

Bruksnavn	LYNGHAUGEN 1 A B C D	Beregnet areal	10 219.4
Etablert dato	29.10.1966	Historisk oppgitt areal	9 948.4
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II	954363279	H - Hjemmelshaver		Malmbyggen	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	23.11.2023	12.01.2024	2023/15462	
OP - Oppmålingsforretning	23.11.2023	15.01.2024	23/15462	
OP - Oppmålingsforretning	06.09.2022	13.09.2022	21/19396	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	06.09.2022	13.09.2022	21/19396	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	06.09.2022	13.09.2022	21/19396	
OP - Oppmålingsforretning	09.11.2021	13.09.2022	21/19396	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
GJ - Grensejustering	13.07.2005		P 84/107	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	29.10.1966			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetyp	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		10 219.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8721300	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
8721319	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
167023088	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
167023096	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk
300184498	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
300800905	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8721300: 181 - Garasjeuthus annekst til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	63.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	63.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.11.1993	26.11.1993
IG - Igangsettingstillatelse	10.06.1994	16.06.1994
TB - Tatt i bruk	20.06.1994	29.06.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	63.0	63.0	0.0

Bygning 8721319: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	63.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	63.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.11.1993	26.11.1993
IG - Igangsettingstillatelse	10.06.1994	16.06.1994
TB - Tatt i bruk	20.06.1994	29.06.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	63.0	63.0	0.0

Bygning 167023088: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 917.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 917.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	639.0	0.0	639.0	0.0
H03	8	639.0	0.0	639.0	0.0
H02	8	639.0	0.0	639.0	0.0

Bygning 167023096: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	814.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	814.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	
B - Bolig	H0105	0.0	0	0	
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	
B - Bolig	H0108	0.0	0	0	
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	
B - Bolig	H0205	0.0	0	0	
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	
B - Bolig	H0208	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	407.0	0.0	407.0	0.0
H02	8	407.0	0.0	407.0	0.0

Bygning 300184498: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	155.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	155.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.11.2010	26.11.2010
TB - Tatt i bruk	06.06.2012	12.06.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	155.0	155.0	0.0

Bygning 300800905: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	12.03.2020	21.04.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	28.0	28.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lynghaugen	1		4844 ARENDAL
Lynghaugen	1A		4844 ARENDAL
Lynghaugen	1B		4844 ARENDAL
Lynghaugen	1C		4844 ARENDAL
Lynghaugen	1D		4844 ARENDAL
Lynghaugen	6		4844 ARENDAL

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OLANDSJORDET – GRASÅSEN I ARENDAL KOMMUNE FELLESBESTEMMELSER

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres og oppføres med etasjetall, som vist på planen. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate at bebyggelsen trekkes lenger tilbake på tomten.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved behandling av søknad om byggetillatelse ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, utvendige farger. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Ingen tomt må beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer, eller for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 5.

Etter stadfestelsen av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene.

§ 6.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

OMRÅDE FOR BLOKKBEBYGGELSE

§ 7.

Boligblokkene skal plasseres og ha slike maksimale gesimshøyder som reguleringsplanen viser.

§ 8.

En underetasje i blokk B kan innredes til daginstitusjon. Dette har et tilhørende lekeområde, som i reguleringsplanen er benevnt PRIVAT DAGINSTITUSJON.

§ 9.

I områder som er regulert til småhus skal bebyggelsen være åpen, villamessig, med unntak av det på planen viste rekkehus på 1 etasje. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 1 etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, takvinkelen må ikke overstige 22° og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 10.

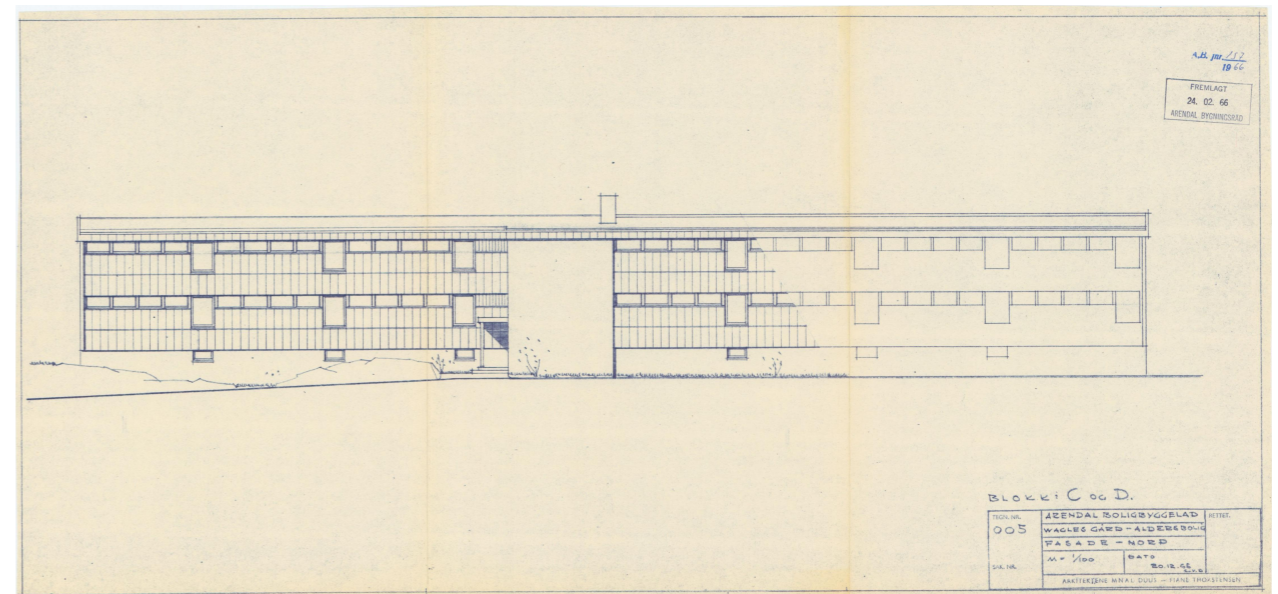
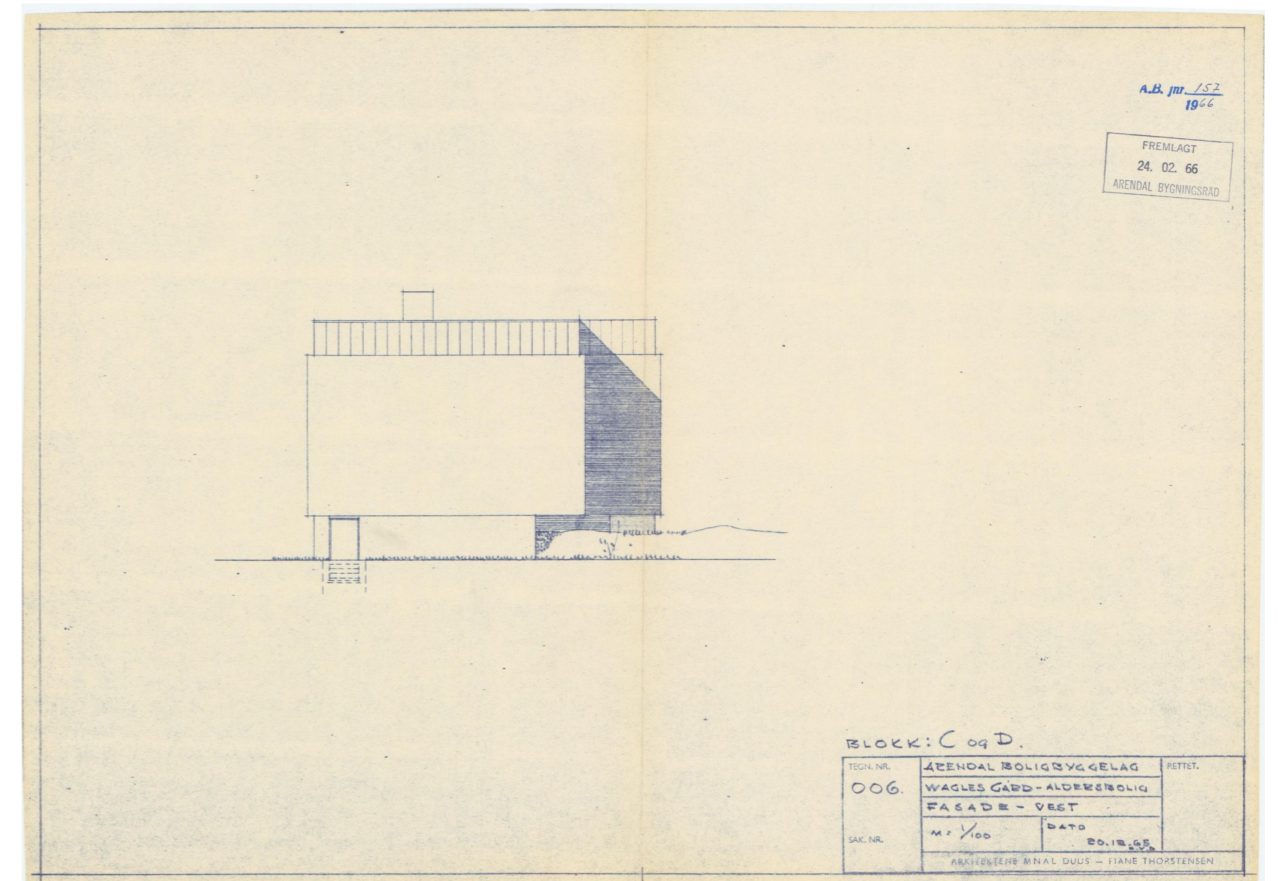
Der terrenget gir anledning til det kan underetasjen innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

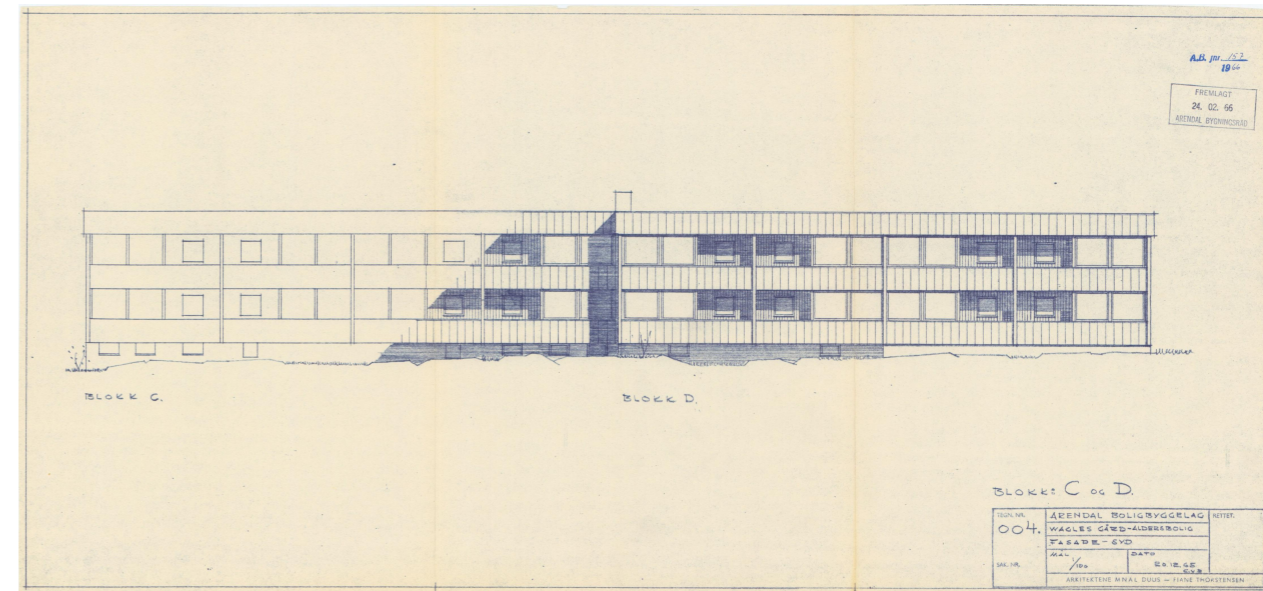
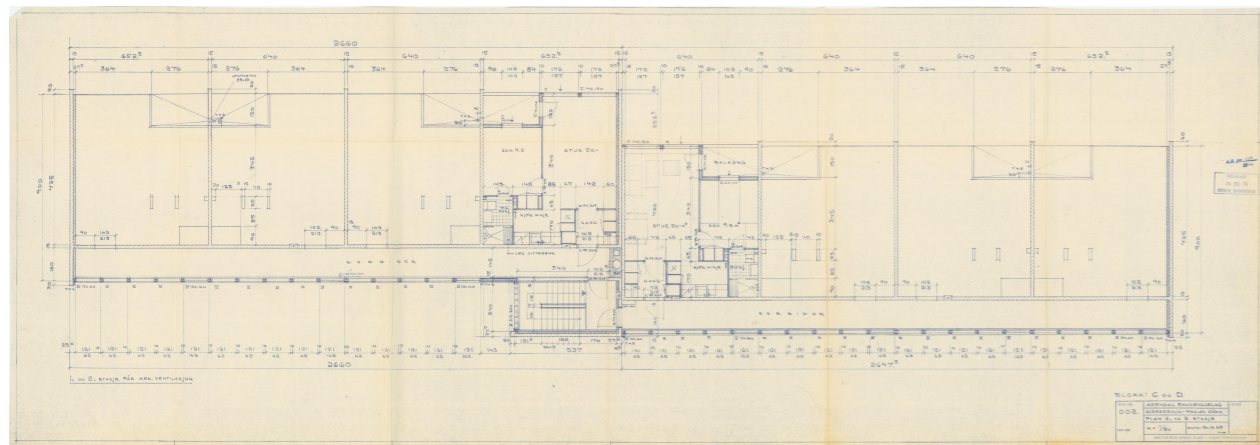
§ 11.

Felles garasjeanlegg kan oppføres ved rekkehuset, som vist på planen. Hver tomt skal vanligvis gi oppstillingsplass for minst 2 biler.

Frittliggende garasje, eller garasje som tilbygg til våningshuset, er vist på planen. Frittliggende garasjer eller garasje som tilbygg skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Der terrenget gir anledning til det, kan garasje innredes i underetasjen.

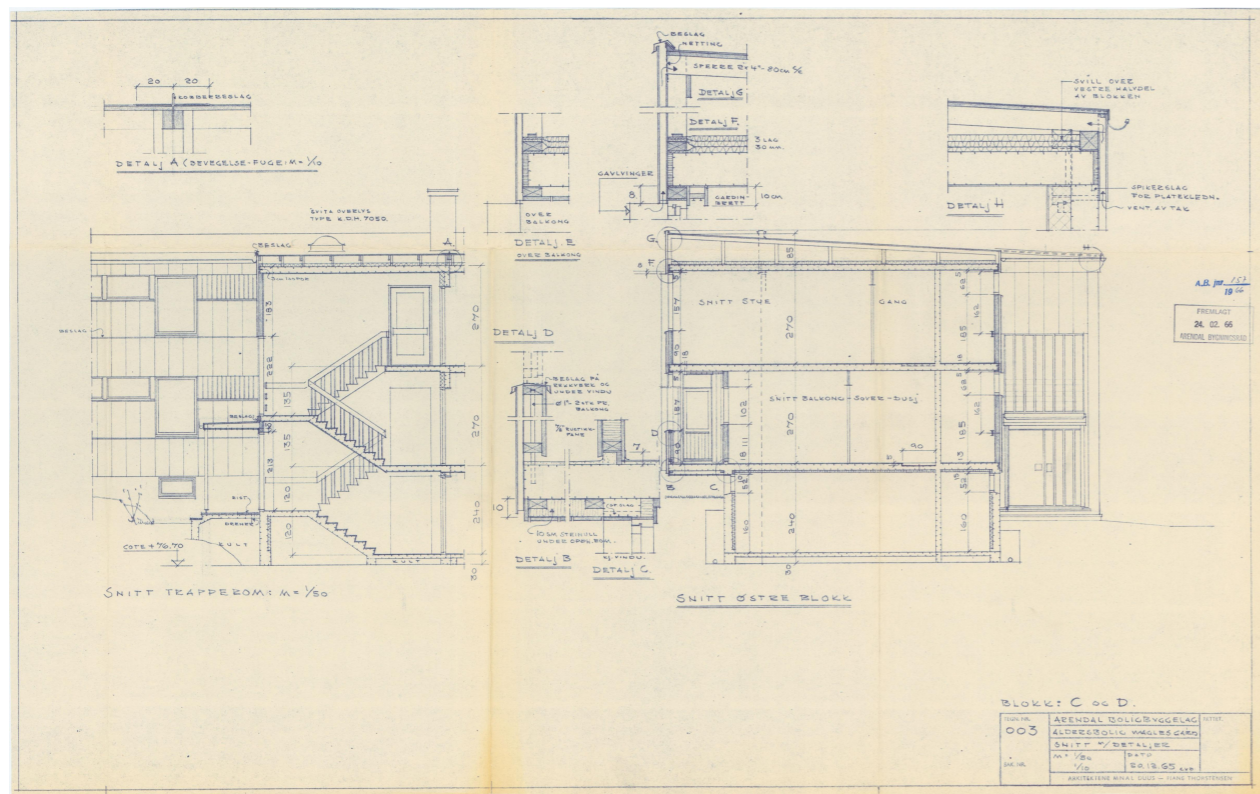
Stadfestet den 15.11.1974





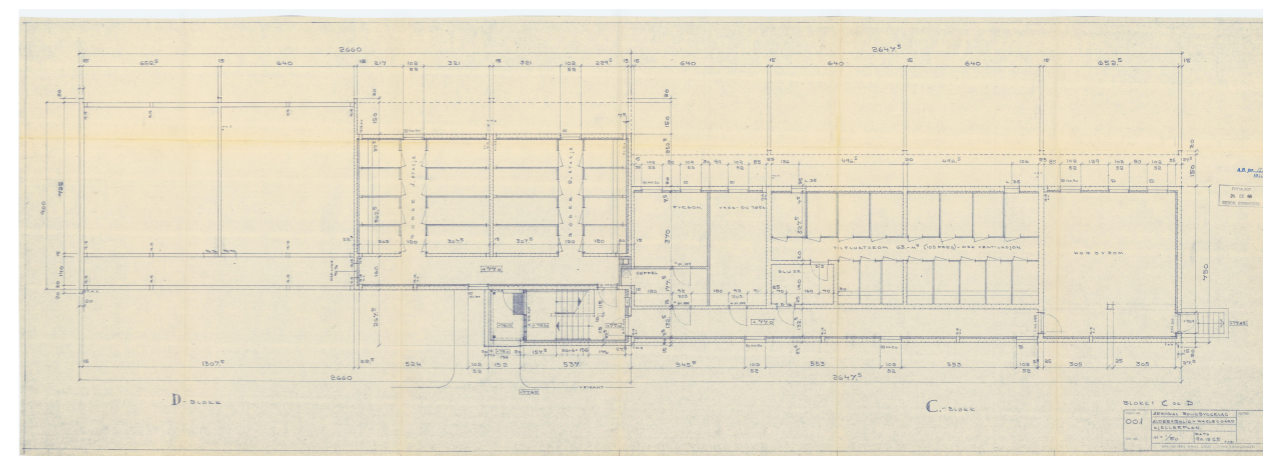
BLOK: C og D.

BL. NR.	004	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	RETTET
		WAGLES GÅRD-ÅDBEROLIG	
		FASADE-ØYD	
MA. NR.	1/88	DATE	28.02.66
		ARBEJDE	ERBEJDE
		ARKITEKTEN: M. A. D. S. - J. H. THORSTENSEN	



BLOK: C og D.

BL. NR.	003	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	RETTET
		ÅLDREROLIG WAGLES GÅRD	
		SNITT ØYD	
MA. NR.	1/88	DATE	28.02.66
		ARBEJDE	ERBEJDE
		ARKITEKTEN: M. A. D. S. - J. H. THORSTENSEN	



BLOK: C og D.

BL. NR.	001	ARENDAL BOLIGBYGGELAG	RETTET
		ÅLDREROLIG WAGLES GÅRD	
		SNITT ØYD	
MA. NR.	1/88	DATE	28.02.66
		ARBEJDE	ERBEJDE
		ARKITEKTEN: M. A. D. S. - J. H. THORSTENSEN	

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	LYNGHAUGEN 1 A B C D
Etableringsdato:	29.10.1966
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 507 / 1122	10 219,4 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		954363279	WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II		Malmbryggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)						
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal
1	Teig	Ja	6481462	486406		10 219,4 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
Status	Tinglysing	Endret dato	Signatur	Dato		
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020			
Omnummerering				Omnummerert til: 4203 - 507/1122		
				Omnummerert fra: 0906 - 507/1122		

12.06.2024 08:28

Side 2 av 15



Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



For matrikkelenhet:

Kommune: 4203 - ARENDAL
 Gårdsnummer: 507
 Bruksnummer: 1122

Utskriftsdato/klokkeslett: 12.06.2024 kl. 08:28
 Produsert av: Hilde Talsethagen - 0906 Arendal

12.06.2024 08:28

Side 1 av 15

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.11.2023				nedrjodi 12.01.2024
Oppmålingsforretning	2023/15462	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 507/106	0	
		Berørt	4203 - 507/1053	0	
		Berørt	4203 - 507/1122	0	
		Berørt	4203 - 507/1250	0	
Grensejustering	06.09.2022				nedrjodi 13.09.2022
Oppmålingsforretning/grensejustering	21/19396	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 507/1045	-2	
		Mottaker	4203 - 507/1044	2	
		Berørt	4203 - 507/1122	0	
		Berørt	4203 - 601/21	0	
Grensejustering	06.09.2022				nedrjodi 13.09.2022
Oppmålingsforretning/grensejustering	21/19396	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	4203 - 507/1044	-26,7	
		Mottaker	4203 - 507/1045	26,7	
		Berørt	4203 - 507/1122	0	
		Berørt	4203 - 601/21	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	06.09.2022				nedrjodi 13.09.2022
Oppmålingsforretning	21/19396	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 507/949	0	
		Berørt	4203 - 507/1044	0	
		Berørt	4203 - 507/1122	0	
		Berørt	4203 - 507/1123	0	
		Berørt	4203 - 601/21	0	

12.06.2024 08:28

Side 4 av 15

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Grensejustering	13.07.2005				
Grensejustering	P 84/107	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0906 - 507/1122	-34,6	
		Mottaker	0906 - 507/1031	34,6	
Omnummerering v/kommuneendring	07.01.1992				smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	0906 - 507/1122		
		Omnummerert fra:	0903 - 7/1122		
			Var 903 - 7/1122/0/0		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	29.10.1966				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0903 - 7/949	-9 983	
		Mottaker	0903 - 7/1122	9 983	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.11.2023				nedrjodi 15.01.2024
Oppmålingsforretning	23/15462	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	4203 - 507/106	0	
		Berørt	4203 - 507/949	0	
		Berørt	4203 - 507/1007	0	
		Berørt	4203 - 507/1122	0	
		Berørt	4203 - 507/1250	0	

12.06.2024 08:28

Side 3 av 15

			EUREF89 UTM Sone 32 6481460	486380	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal								
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt							
Vegadresse	Lynghaugen	55121	1D	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei							
			EUREF89 UTM Sone 32 6481479	486378	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal								
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt							
Vegadresse	Lynghaugen	55121	6	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei							
			EUREF89 UTM Sone 32 6481474	486431	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal								

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	8 721 300	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.11.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481393 Øst: 486387	Bruksareal annet:	63	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.06.1994
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	20.06.1994
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	63	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55121 Lynghaugen 1		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	507/1122	

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		ARENDAL BOLIBYGGELAG							

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55121 Lynghaugen 1 A	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 A	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 A	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 A	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 A	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 B	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 C	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0102	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0201	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0202	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0301	Bolig	0	0		0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 1 D	H0302	Bolig	0	0		0	0	507/1122

Bygningsnr:	167 023 096	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	16	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	814	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481474 Øst: 486431	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	814	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	8	407	0	407	0	0	0	0	0
H01	8	407	0	407	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55121 Lynghaugen 6	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1122	

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet			09.11.2021					nedrjodi		13.09.2022
Oppmålingsforretning			21/19396		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
					Berørt	4203 - 507/949		0		
					Berørt	4203 - 507/1044		0		
					Berørt	4203 - 507/1045		0		
					Berørt	4203 - 507/1122		0		
					Berørt	4203 - 601/21		0		

Adresser												
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt						
Vegadresse	Lynghaugen	55121	1	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei						
			EUREF89 UTM Sone 32 6481451	486374	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt						
Vegadresse	Lynghaugen	55121	1A	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei						
			EUREF89 UTM Sone 32 6481420	486387	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt						
Vegadresse	Lynghaugen	55121	1B	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei						
			EUREF89 UTM Sone 32 6481438	486386	Kirkesokn: 05070301 Barbu Postnr.område: 4844 ARENDAL Tettsted: 3511 Arendal							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Krets	Atkomstpunkt						
Vegadresse	Lynghaugen	55121	1C	Øst	Grunnkrets: 5304 Waglesgård Stemmekrets: 12 Moltemyr	Nei						

Bygningsnr:	8 721 319	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	17.11.1993
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481405 Øst: 486386	Bruksareal annet:	63	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	10.06.1994
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	63	Avløp:		Tatt i bruk:	20.06.1994
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	63	63	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55121 Lynghaugen 1		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	507/1122	

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		ARENDAL BOLIBYGGELAG							

Bygningsnr:	167 023 088	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	24	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1917	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481445 Øst: 486380	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	1917	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				

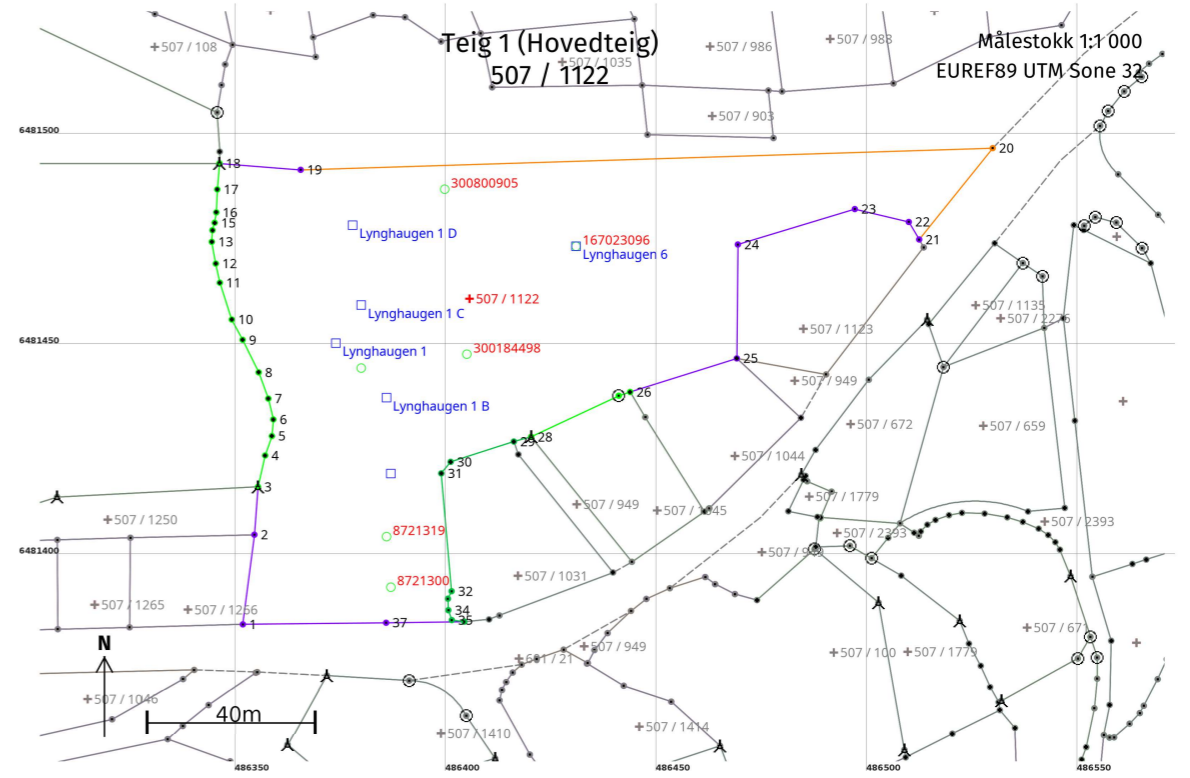
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	8	639	0	639	0	0	0	0	0
H02	8	639	0	639	0	0	0	0	0
H01	8	639	0	639	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
55121 Lynghaugen 1 A	H0101	Bolig	0	0		0	0	507/1122	

Byggsnr: 300 800 905
Løpenr: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 6481488 Øst: 486400
 Bygningstype: Garasjeuthus annek til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	28	28	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	507/1122



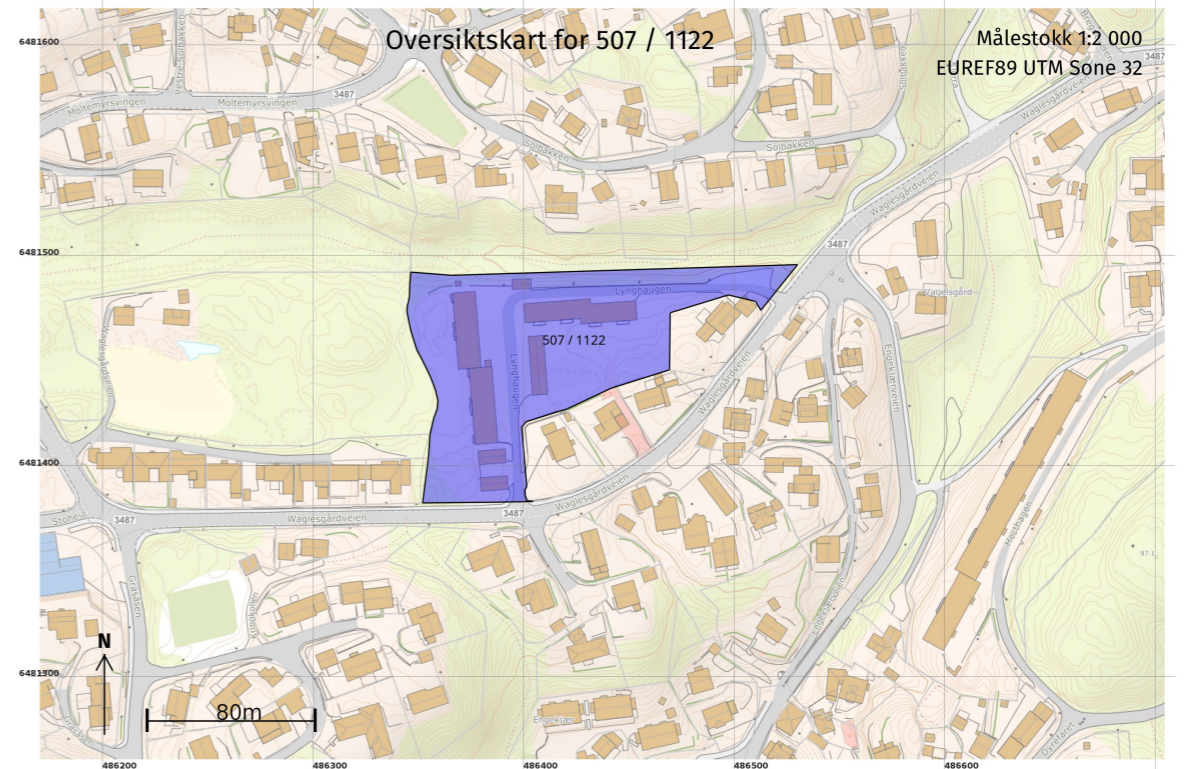
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
55121 Lynghaugen 6	H0102	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0103	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0104	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0105	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0106	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0107	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0108	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0201	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0202	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0203	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0204	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0205	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0206	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0207	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122
55121 Lynghaugen 6	H0208	Bolig	0	0	0	0	0	507/1122

Byggsnr: 300 184 498
Løpenr: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 6481448 Øst: 486405
 Bygningstype: Garasjeuthus annek til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	155	155	0	0	0	0	0

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	0	507/1122

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	954363279	WAGLESGÅRD BORETTSLAG I-II		Malmbyggen Vestre gate 2 4836 ARENDAL



Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6481477,80	486344,70	Steingjerde	Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			1,86				
15	6481479,58	486345,23	Steingjerde	Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			2,49				
16	6481482,04	486345,62	Steingjerde	Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			5,46				
17	6481487,50	486345,85	Steingjerde	Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			6,20				
18	6481493,68	486346,38	Steingjerde	Bolt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10	
			19,31				
19	6481492,15	486365,63		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			164,29				
20	6481497,30	486529,84		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
			27,84				
21	6481475,60	486512,40		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			4,84				
22	6481479,76	486509,93		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			13,17				
23	6481482,82	486497,12		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			28,99				
24	6481474,41	486469,38		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			27,07				
25	6481447,34	486469,12		Umerket	69 Beregnet	36	
			26,53				
26	6481439,36	486443,82	Mur	Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			2,86				
27	6481438,47	486441,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			22,95				
28	6481428,71	486420,33	Jord	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			4,27				
29	6481427,58	486416,21	Jord	Annet grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			15,75				

12.06.2024 08:28

Side 14 av 15

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
30	6481422,76	486401,22	Jord	Rør	10 Terrengmålt	14	
			3,53				
31	6481420,02	486399,00		Umerket	10 Terrengmålt	14	
			28,11				
32	6481392,02	486401,44	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			1,98				
33	6481390,24	486400,57	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,73				
34	6481387,51	486400,66	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,50				
35	6481385,15	486401,49	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			2,99				
36	6481384,79	486404,46	Mur	Murhjørne	10 Terrengmålt	14	
			18,55				
37	6481384,52	486385,91		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			33,99				

12.06.2024 08:28

Side 15 av 15

Areal og koordinater

Areal: 10 219,4 Arealmerknad:
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6481462 Øst: 486406

Grensepunkt / Grenselinje								Ytre avgrensing	
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius		
1	6481384,14	486351,92		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36			
			21,48						
2	6481405,45	486354,65		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36			
			11,40						
3	6481416,81	486355,52	Steingjerde	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			7,65						
4	6481424,28	486357,22	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			4,88						
5	6481428,89	486358,80	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			3,96						
6	6481432,84	486359,15	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			5,09						
7	6481437,78	486357,97	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			6,64						
8	6481444,02	486355,68	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			8,61						
9	6481451,74	486351,87	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			5,47						
10	6481456,57	486349,29	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			9,20						
11	6481465,32	486346,46	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			4,64						
12	6481469,87	486345,49	Steingjerde	Steingjerde	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10			
			5,25						
13	6481475,03	486344,54	Steingjerde	Steingjerde	11 Terrengmålt: Totalstasjon	10			
			2,77						

12.06.2024 08:28

Side 13 av 15



ARENDALE KOMMUNE

TEKNISK ETAT

17. november 1993

Byggesaksavdelingen
4883 BJORBekk

Arendal Boligbyggelag
Vestregate 21 B

4800 Arendal



L O J R 7 / 35297539 Geomatikk
507/1122 8721300, 8721319 1993-1

Saksbeh.:
Dagfinn Pfaff

Dir.innv.tlf.
37 01 37 80

Arkiv nr.:
511
507-1122

GNR. 507, BNR. 1122, LYNHaugEN 1 OG 2
SØKER: WAGLESgÅRD BORETTSLAG 1 OG 2 V/ARENDALE BOLIGBYGGELAG
GARASJER

Bygningssjefen har mottatt Deres søknad om byggetillatelse,
datert 23.10.93.
Det søkes om oppføring av 8 stk. garasjer som vist på vedlagte
situasjonskart.

Fra Behnam Bahrami, Waglesgårdveien 20, er det innkommet
protest. Han er mot prosjektet og synes det er underlig at man
river det fine grønne areal for å bygge garasjer.

Vegsjefen, plansjefen og driftssjefen har ingen merknader.

Bygningssjefen tar ikke protesten til følge, godkjenner søknaden
og gir byggetillatelse på følgende betingelser:

1. Alt arbeid må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven
og byggeforskrift 1987.
2. Søknad om ansvarsrett må være innsendt og godkjent før
arbeidene igangsettes.
3. Gebyr for søknads- og byggekontroll med kr. 300,- må
innbetales. Giro vil bli ettersendt.
4. Eventuelle senere innkomne merknader fra vegsjefen må
etterkommes.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Vi gjør oppmerksom på at vedtaket etter § 29 i Forvaltningsloven
kan påklages innen 3 uker. Melding om rett til å klage over
forvaltningsvedtak følger vedlagt.

Magne Staalstrøm
Magne Staalstrøm
Bygningssjef

Dagfinn Pfaff
Dagfinn Pfaff
Avd.ing.

Kopi: Avgiftsavdelingen bygningsrådet.
Behnam Bahrami, Waglesgårdveien 20, 4800 Arendal

Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033

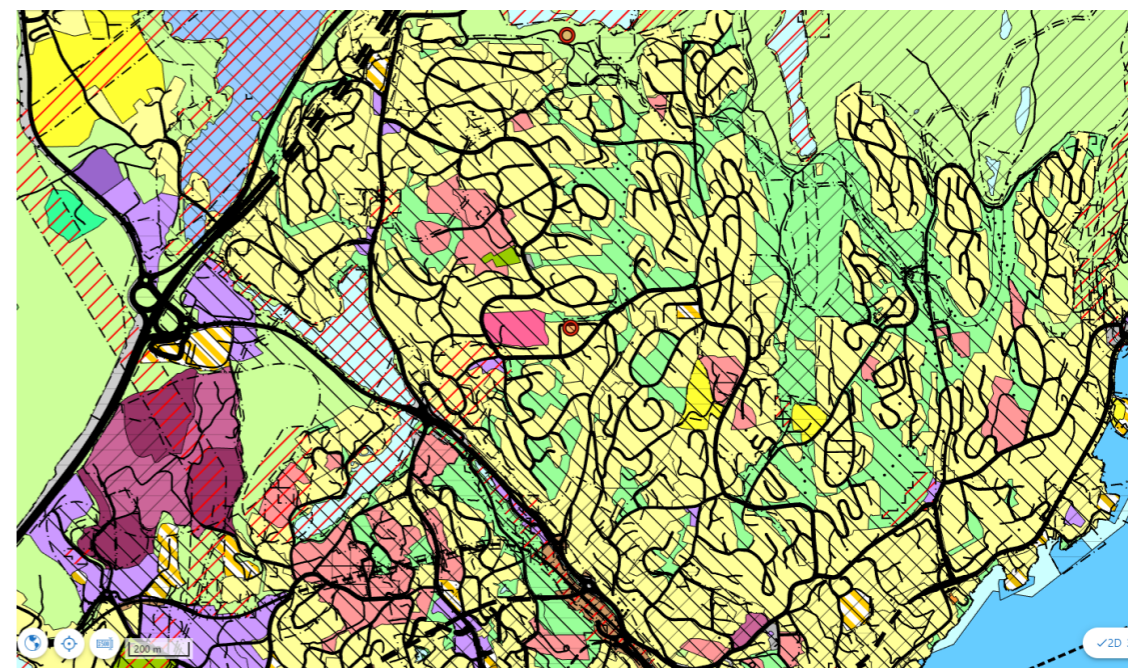


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)

**Utsnitt av
REGULERINGSPLAN/BEBYGGELSESPUAN/PUA**
Med situasjonskart (Situasjonskartet er ikke juridisk bindende)

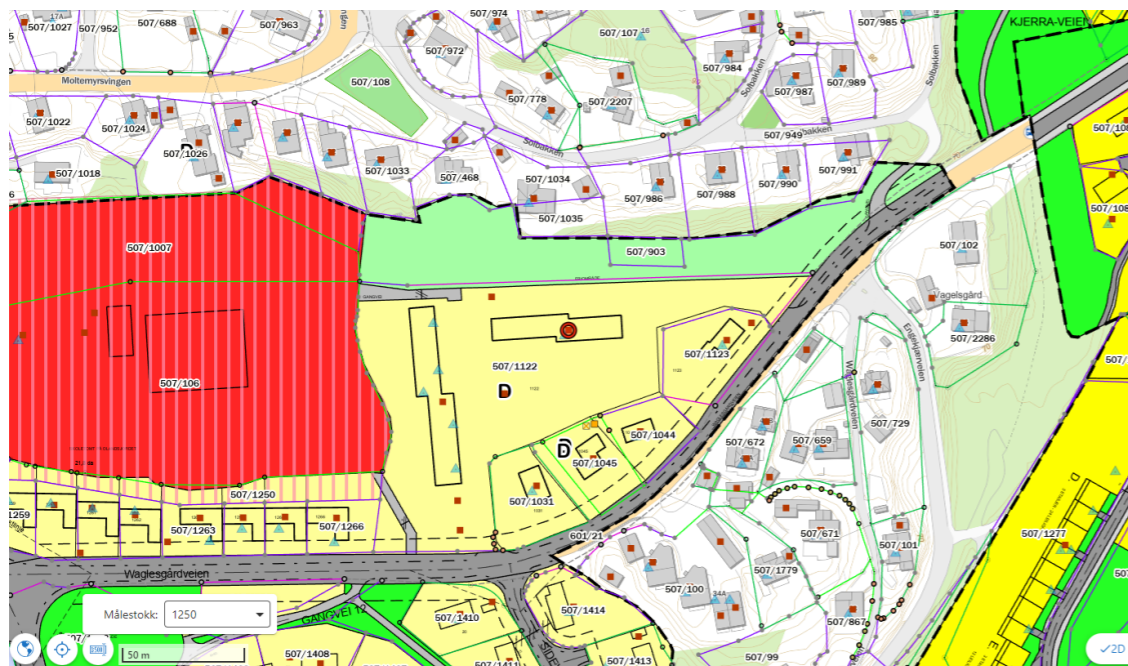


Fig. 1.2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan (Kartet er ikke målestokkholdig).



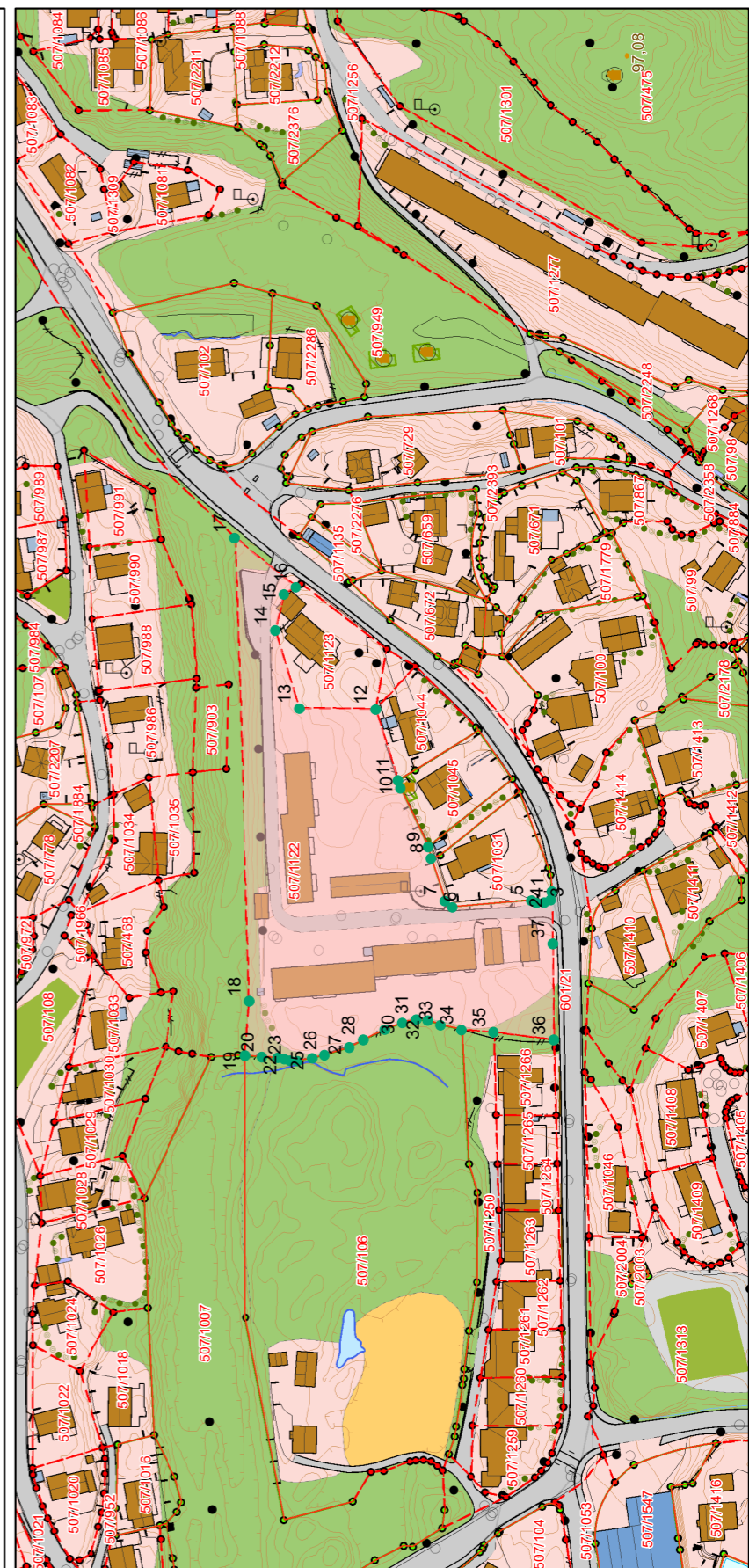
Matrikkelkart

Adresse: Lynghaugen 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1122/0/0

Beregnet areal: 10219 m²
Målestokk: 1:2.000
Dato: 2026-01-05



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





OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva. Fra og med 1.1.26 er eierskiftegebyret kr. 6 725,- inkl. mva. Det nye gebyret vil gjelde bestillinger gjort fra og med 4.12.25 hvor overtagelse er fra og med 1.1.26.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

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

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret. Gebyret øker 1.1.26 til kr. 8 406,-.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 2

Waglesgård Borettslag I-II	Vår ref.:	1007/40	Fødselsdato eier:	18.07.1948
Lynghaugen 6	Type:	Borettslag		
4844 ARENDAL	Eiere:	Karl Petter Larsen		
Organisasjonsnr:	954 363 279	Andelsnr:	40	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 800		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag andel fellesgjeld		535
	FELLESUTGIFTER		5 535
	Rentekostnader andel fellesgjeld		1 530
Måler:	Varmt vann Waglesgård II: A-konto varmt vann 40 (29093 - 16)		200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	349 979	Gjeld siste årsoppg.:	351 551
Klient ajourf. lån:	5 599 675	Klient gj. s. årsoppg.:	5 624 827

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 63118122080, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 104

Saldo per 07.05.2026: 5 599 675

Andel av saldo: 349 980

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 31.03.2052)

Annuitetslån, flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	NEI
Styreleder:	Tom Hansen
Adresse:	Lynghaugen 1 C
Postnr/-sted:	4844 ARENDAL
Telefon:	Mob.: 90521995
E-post:	81hantom@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	35 652	Gjeld:	351 551	Andre inntekter:	1 123
		Utgifter:	19 823		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 000
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	507/1122
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 2

Waglesgård Borettslag I-II	Vår ref.: 1007/40	Fødselsdato eier: 18.07.1948
Lynghaugen 6	Type: Borettslag	
4844 ARENDAL	Eiere: Karl Petter Larsen	
Organisasjonsnr: 954 363 279		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SPX0002027795



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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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 Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 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 m³.



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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 budforhøvelser, 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 budgiver 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260203

Adresse: Lynghaugen 6, 4844 ARENDAL

Betegnelse: GNR 507, BNR 1122, snr 40 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 besøkt 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: UNDSKRIFT:

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

