NORDVIK

Krokstien 1

3 soverom | 166 kvm | Enebolig



Velkommen til

Krokstien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig enebolig med hybel og garasje - Naturskjønn og usjenert tomt - Solrike uteområder - Romslig tomt på ca. 1,5 mål

Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**81 130,-**
Totalpris	**3 271 130,-**
BRA-i	**166 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Eiet**

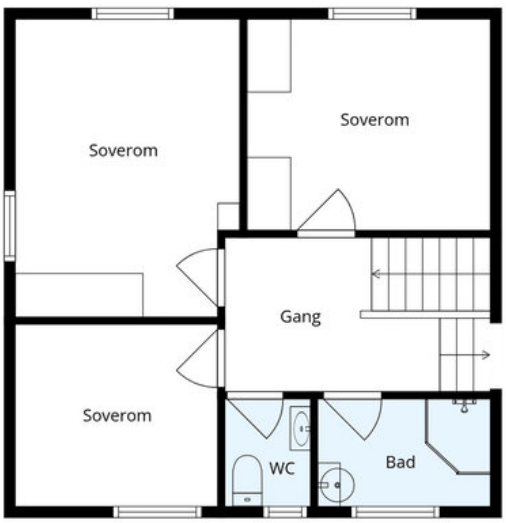
Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Krokstien 1

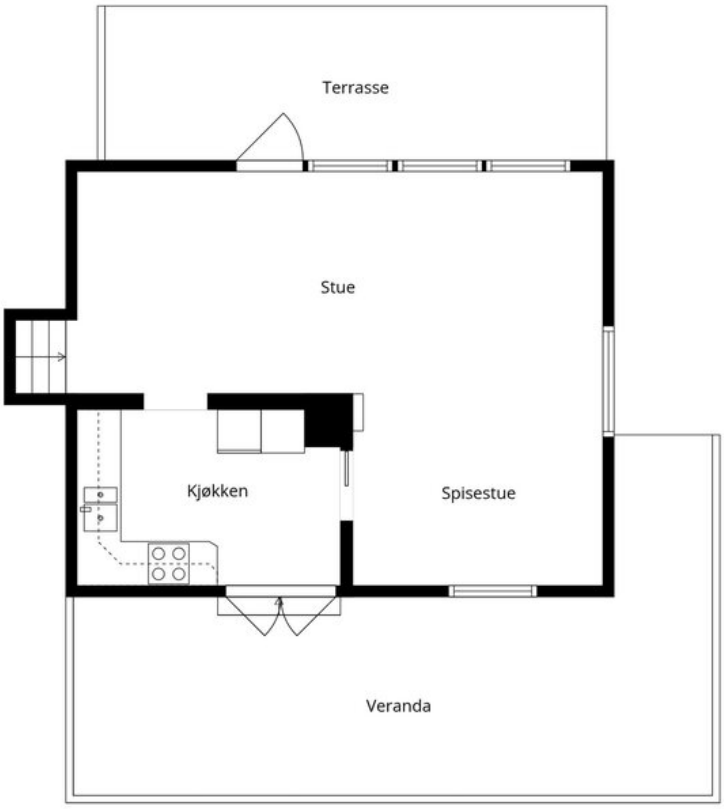
Romslig enebolig på solrik og naturskjønn tomt på ca. 1,5 mål. Boligen har en god beliggenhet i et rolig boligfelt med kort vei til Arendal sentrum, bussforbindelser og dagligvare. Tomten som ligger direkte mot skogen gir en umiddelbar nærhet til turstier, Birkenlund lysløype, badeplasser i f.eks. store og lille Ribbervann m.m. Boligen er av god størrelse og har innredet hybel i underetasjen. Planløsningen fremstår praktisk og fordeler seg over 4 halvetasjer. Fine uteområder og veranda med gode solforhold. Parkering i garasje som hører til boligen like nedenfor.

- Romslig tomt på ca. 1,5 mål
- Solrike uteområder
- Naturskjønn tomt
- Garasje

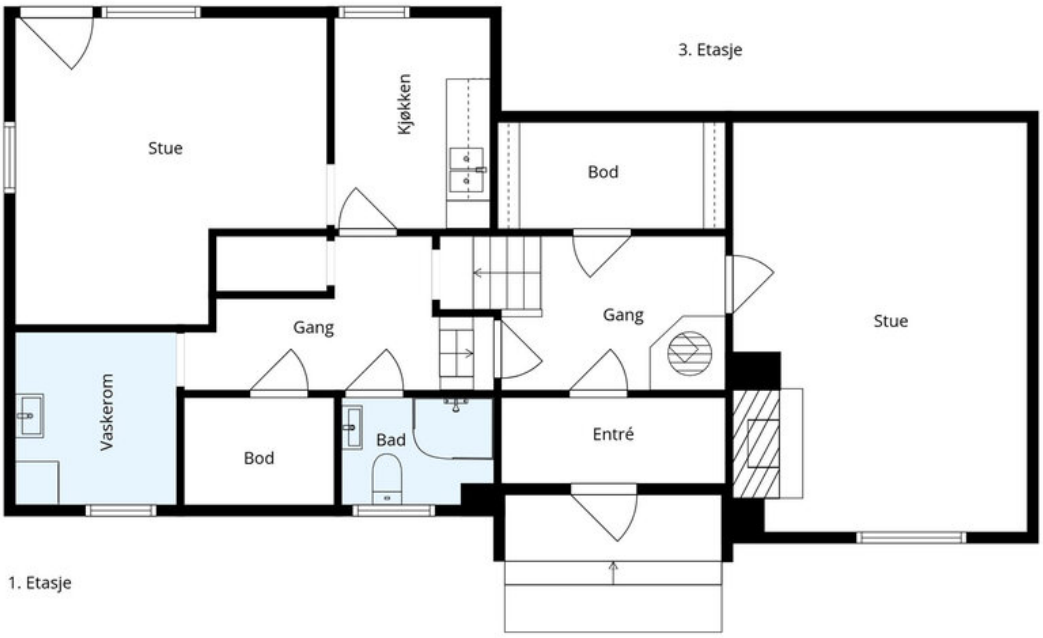
Planløsning



2. Etasje



3. Etasje



1. Etasje

FOKUS FOTO

Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på plassering, form, fast innredning, møbel modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Laget med Cubicasa scanning.

NORDVIK














GUSTAV
KLIMT


SIEMENS





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0023/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr 507, bnr 1221 (ideell andel 1/1) / Gnr 507, bnr 1628 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selgere
Beate Katalin Berdo
Ellen Bergliot Berdo
Imre Berdo

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 166 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 211 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, bad, bod, vaskerom, kjøkken og stue
Total BRA: 41 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Vindfang, gang, bod og stue
Total BRA: 37 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, bad, WC og 3 soverom
Total BRA: 46 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue og kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Garasjeplass
Total BRA: 31 kvm.

BU
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Bodrom
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Innhold
1. etasje - Plan 1 og 2: Gang, bad, bod, vaskerom, kjøkken, 2 stuer, vindfang, gang og bod
2. etasje - Plan 3 og 4: Gang, bad, WC, 3 soverom, stue og kjøkken

Standard
1. etasje (plan 1 og 2)

Vindfang
Velkommen inn til et praktisk vindfang med plass til yttertøy og sko.

Gang
Romslig og funksjonell gang som binder etasjene sammen på en naturlig måte.

Stuer
Boligen har to stuer med god plass til både gjester og hyggelige sammenkomster. Her er det rom for sofagruppe, spiseplass og øvrig møblering etter behov.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med slette fronter og fliser mellom over- og underskap. Det er ikke montert kjøkkenventilator. Kjøkkenet har et godt utgangspunkt og gir mulighet for tilpasninger etter egen smak.

Bad
Badet har fliser på gulv, vegger i kombinasjon av plater og mur, samt malte plater i himling. Det er ventil i vegg og luftespalte nederst på dør.
Innredningen består av servant, toalett og dusjkabinett.
Badet har behov for oppgradering før videre bruk.

Vaskerom
Vaskerom med betonggulv og vegger i kombinasjon av mur og plater. Ventil i yttervegg. Innredningen består av kum.
Rommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav, og gir gode muligheter for å etablere en moderne og funksjonell løsning.

Bod
Praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

2. etasje (plan 3 og 4)

Gang
Praktisk gang som binder etasjen sammen på en fin måte.

Stue
Romslig stue med plass til både spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler. Fra stuen er det utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet.

Kjøkken
Kjøkken med speilfronter og montert kjøkkenventilator. Det er fliser mellom over- og underskap, og himlingen er utført med takess.

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant og dusjkabinett.
Badet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.

WC
Separat WC med belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og malte plater i himling. Innredning med servant og toalett.

Soverom
Etasjen byr på tre soverom, alle med plass til seng og oppbevaring.

Parkering
Garasje medfølger. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.
Det er også mulig å parkere ved garasjen og huset.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Selger har ingen forutsetninger for å si om det har vært utbedringer/påkostninger de siste årene.
De vet det ble bygd ny veranda og kjøpt inn ny markise våren 2024 (forsikringssak p.g.a snøfall).

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2026
Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Imre Berdo Sr.
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4218292
Forsikret i: if skadeforsikring

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Bolig vurdert av takstmann 17.2.26. Venter på tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE

Enebolig
Grunnmur:
Grunnmur består av Leca.
Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret.
Konstruksjon og kledning:
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning er av type stående og noe liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre.
Vinduer og ytterdører:
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og flere type koblet.
Takkonstruksjons:
Taket er av type pulttak.
Taktekking og renner:
Tekking er med shingel, undertak består sannsynligvis av bord. Tekkingen er med ukjent alder. Renner og nedløp er i plastbelagt stål.

Garasje
Grunnmur:
Mur er i Leca. Gulvet er i betong.
Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter litt inn ved bunn av hjørne nord-øst.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.
Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagt stålplater. Undertak består av sutaksplater.

Bu
Grunnmur:
Mur er blokker/fundamenter i betong. Gulvet er i tre.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.
Taktekking:
Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur som får ekstra fuktbelastning.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Drenering
Vurdering / Avvik
Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr plan 1 og 2.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig med feks. grunnmursplate.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt pga. kan fukte inn i mur.
Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr plan 1 og 2.

Vinduer og ytterdører
Vurdering / Avvik
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og flere type koblet. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Et knekt glass på plan 1.
Terrassedør vest trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende utbedring kan føre til redusert funksjonalitet i åpnings- og lukkemekanismene, forkorte levetid for vinduene og forhøyet risiko for fuktrelaterte skader i karm og tilgrensende bygningsdeler.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom til plan 1 og 2.
Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom til plan 1 og 2.
Overflater - Himling
Himling er med plater.
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i plan 1 og plan 2 som er påforet innvendig ved innredning.
Synlige murvegger i enkelte rom på plan 1 og 2. Her er målt fukt i bunnen av yttervegger som er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Vil fukte inn i bunnen av murvegger og gulv ute ved nevnte vegger. Fukt i grunnmur, gir økt risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner, redusert levetid og fare for muggdannelse og råte. Må undersøkes ytterligere, for å konstatere omfang.

Ildsteder og skorsteiner
Vurdering / Avvik
Skorsteiner inne i huset
Peis og vedovn i plan 2, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vurdering / Avvik
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad på plan 1, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Har passert halve levetiden. Nærmer seg alder for utskiftning.
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.
Konsekvens:
Har passert halve levetiden. Nærmer seg alder for utskiftning.

Varmtvannsbereder
2 stk. VVS bereder montert i plan 1.
Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.
Konsekvens:
Nærming seg dato for utskiftning.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Bad Plan 1
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet er flatt, ingen tett oppkant ved dør og ingen sluk montert.
Overflater - Vegger
Veggene er med noe plater og noe mur.
Overflater - Himling
Himling er med malte plater.
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran på gulvet lar seg ikke avdekke.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.
Ventilasjon
Ventil i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør. Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av yttervegg vest i mur, er relatert til utvendig drenering.
Hulltaking er utelatt pga. rommet står for renovering.

Samlet vurdering:
Rommet trenger oppgradering før videre bruk.
Hovedsakelig vedrørende kommentarer til gulvet.
Estimert kostnad:
100 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Gulvet og montere manglende sluk.

Bad Plan 3
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser av eldre dato, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet har litt fall mot sluk, ingen tett oppkant ved dør.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.
Overflater - Himling
Himling er med malt panel.
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran vil ikke la seg tette mot soilsluk og er nå gått ut på dato.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.
Ventilasjon
Ingen ventilasjon av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk.
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask hvor glasur er sprekt og kabinett.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.
Hulltaking er bort valgt pga. trappevange bak rør til kabinett og at rommet står for renovering.

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. kommentarer og alder modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Vil ikke være tett med dagens vannforbruk etc.
Estimert kostnad:
250 000,-

Vaskerom Plan 1
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er i betong, har noen svinnsprekker. Gulvet har litt fall mot sluk.
Overflater - Vegger
Veggene er i noe mur og noe plater.
Overflater - Himling
Himling er med malte plater.
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Maling på gulvet utgjør tettesjikt, trenger nå utbedringer.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, kobber og soil.
Ventilasjon
Ventil i yttervegg. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Enkel standard på innredning som består av kum.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegg i mur, er relatert til utvendig drenering.
Hulltaking bort valgt pga. rør ligger åpne.

Samlet vurdering:
Rommet trenger nå oppgradering mht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Gulvet er ikke lengre vanntett.
Estimert kostnad:
75 000,-

Toalett (ikke våtrom) Plan 3
Vurdering / Avvik
Ventilasjon
Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende EL. vifte.
Konsekvens:
Liten luftutskiftning.
Estimert kostnad:
15 000,-

Kjøkken Plan 1
Vurdering / Avvik
Avtrekk
Kjøkkenventilator er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.
Konsekvens:
Matos i rommet.
Estimert kostnad:
15 000,-
Kommentar til estimert kostnad:
Montere kjøkkenventilator

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side øst er med dekke i betong, deler mangler rekkverk.
På terrasse side vest er det dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.
Terrasser lot seg kun delvis inspisere pga. snø.

Takkonstruksjon
Vurdering / Avvik
Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Renner, nedløp og beslag
Vurdering / Avvik
Beslag
Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Loft (innredet og uinnredet)

Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.
Ventiler montert i topp av vegg vest og luftespalte i gesimser side øst for utlufting av loft.

****
Rom for varig opphold
Vurdering / Avvik
Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.
Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.
Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap montert i gang på plan 3 ved vegg øst, 15 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

1: Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 1969
5: Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Nei
6: Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
8: Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

Observerte mangler
9: Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10: Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Nei
11: Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette? Nei
12: Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. Ja. Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9
(Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av
anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt
1: Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2: Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
3: Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav? Ja
4: Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja
5: Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig. Ikke relevant

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

6: Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei? Ikke relevant
7: Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift. Ikke relevant
8: Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Ikke relevant

Innbo og løsøre
Kjøleskapet medfølger handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 2.317 kWh for januar måned. Huset har stått tomt hele januar og oppvarming i denne perioden har vært hovedsakelig panelovn og varmepumpe. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 528,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13.646,- pr år.
- Riks-tv kr 939,- pr mnd.
- NextGenTel fiber kr 778,- inkl. leie av ruter pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 4 345,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 893 715,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 574 860,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF skadeforsikring
Polisenr: 4218292

TV/Internett/Bredbånd
Det har vært tilknyttet Riks-tv og NextGenTel fiber inkl. leie av ruter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 531 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som består av hovedeiendom på 1.463,70 m² og garasje på 67,80 m² - 1.531,50 m².
Ifølge grunnkart innehar eiendommen usikre eiendomsgrenser for hovedeiendommen.
Ifølge matrikkelkart for garasjen, ligger garasjen over eiendomsgrensene.

Garasjen med gnr. 507 og bnr. 1628, står i dag på annen hjemmelshaver enn selger. Ved salg blir garasjen skjøtet over på ny eier.

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Jovannsveien - linje 110, N110 - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje F5, R50 - ca. 22 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Jovannslia Barnehageenhet (1-5 år) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Nyli barnehage (0-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Svalestien barnehage (1-5 år) - ca. 17 minutter i gåavstand.

Skoler:
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 15 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 21 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 12 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 11.03.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det finnes ikke ferdigmelding for vann og avløp for eiendommen i følge kommunen.
Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler, 25.04.2016.

Ifølge tegninger fra kommunen er dagens romløsning forskjellig fra det som har vært byggesøkt.

1. etasje:
Brenselrommet er i dag innlemmet i stuen ved kjøkkenet. Ikke utsprengt areal på tegningene som er blitt godkjent fra tilleggsdel til hoveddel, inkluderer ikke brenselrommet. I I gangen er det satt opp en vegg med åpenløsning mot trappen.
Døren inn til vaskerommet er i dag fjernet.

2. etasje:
På kjøkkenet er det satt inn dør ut til dagens veranda. Det er satt inn skyvedør mellom stuen og kjøkkenet i dag, samt er døren mellom stuen og kjøkkenet på den andre siden fjernet.

Terrasser
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for terrassene.

Garasje:
Døren ved vippeporten er i dag fjernet. Det foreligger ingen ferdigattest for garasjen.

Bu:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger eller ferdigattest for bu.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei fra den kommuneveien. Det må påregnes brøyte- og vedlikeholdskostnader vedrørende den private veien. Det foreligger pr i dag ingen informasjon fra selger om kostnadsnivå.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplan - formål: uregulert.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

4203/507/1221:
09.05.1968 - Dokumentnr: 1806 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Betyr: Skjøte betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

09.05.1968 - Dokumentnr: 1805 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:507 Bnr:193

01.01.2020 - Dokumentnr: 118348 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:507 Bnr:1221

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnboken er endret, slik at det ikke lenger er mulig for kjøpers bank å forutsette 1. prioritets pant der hvor det er tinglyste heftelser, som ikke skal slettes for selgers regning. Eiendommen blir overdratt fri for rene pengeheftelser med mindre annet er oppgitt.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr

10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-

Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 111 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2026

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Arendal Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Krokstien 1

Nabolaget Nyli/Jovannslia - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Moltemyr skole (1-10 kl.) 359 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ... 173 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	9 min 3.6 km

Offentlig transport

Jovannsveien Linje 110, N110	3 min 0.2 km
Arendal stasjon Linje F5, R50	22 min 2 km
Kristiansand Kjevik	53 min

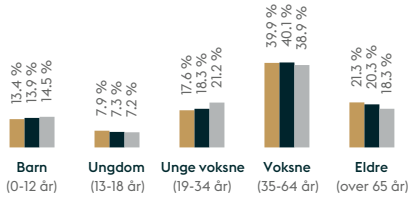
Barnehager

Jovannslia Barnehageenhet (1-5... 61 barn	8 min 0.7 km
Nyli barnehage (0-5 år) 44 barn	10 min 0.9 km
Svalestien barnehage (1-5 år) 25 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	7 min
Rema 1000 Torsbudalen	22 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyli/Jovannslia	1 265	644
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

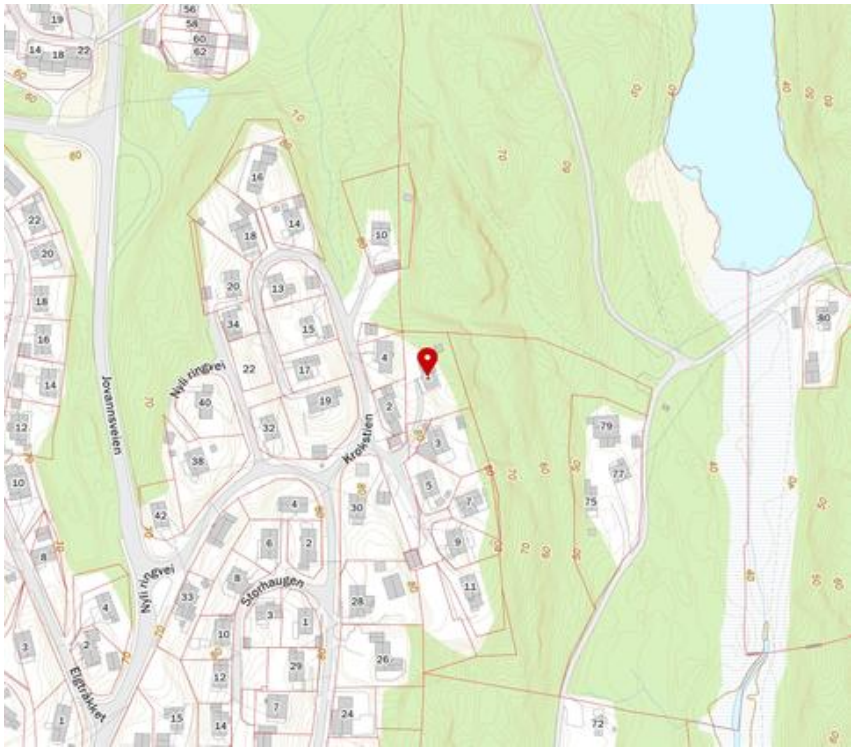
Sport

Ørnekrokenløkka	11 min
Nyli gård	15 min
Arendal Sport og Fitnessenter	8 min
Aktiv Trening Arendal	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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 - NS 3600:2018

Krokstien 1

4844 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **1221**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *294871*
Opprettet: *18.02.2026*
Utskrift: *24.02.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Det var snø på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset sikt på utvendig flater og terreng.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning vest.
Kostnadssum på TG3 er kun et estimat.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig

TG 0
0 stk

TG 1
24 stk

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur
Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Yttertak
Samlet vurdering:

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Toalett (ikke våtrom) - Plan 3
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken - Plan 1
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
- Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Kjøkken - Plan 4
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Avtrekk
- Innredning

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold
- Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)

Ildsteder og skorsteiner
- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
- Varmtvannsbereder

TG 3
5 stk

Bad - Plan 1	
Samlet vurdering:	**100 000,-**
Vaskerom - Plan 1	
Samlet vurdering:	**75 000,-**
Toalett (ikke våtrom) - Plan 3	
Ventilasjon	**15 000,-**
Kjøkken - Plan 1	
Avtrekk	**15 000,-**
Bad - Plan 3	
Samlet vurdering:	**250 000,-**
Estimerte kostnader på TG3	**455 000,-**

TG IU
4 stk

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag
- Beslag

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra slutten av 60 tallet med tilhørende bu og garasje beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her er det dreneringen som først står for tur. Taktekkingen må sjekkes nærmere ved bart tak.

Innvendig er det våtrommene mht. alder og kommentarer.

Bu og garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: B. A. B.
Rekvirert dato: 13.02.2026

Besiktigelse

Til stede: Takstingeniør Erik Sørensen, Beate Katalin Berdo
Besiktigelsesdato: 17.02.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Krokstien 1, 4844 Arendal
Kommunnr: 4203
Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
507	1221

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.		

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1969

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
Plan 1		41	
Plan 2		37	
Plan 3		46	
Plan 4		42	49
	Sum:	**166**	**49**
	Sum BRA:	**166**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Plan 1	**BRA-i:** Gang, bad, bod, vaskerom, kjøkken, stue.
Plan 2	**BRA-i:** Vindfang, gang, bod, stue.
Plan 3	**BRA-i:** Gang, bad, WC, 3 soverom.
Plan 4	**BRA-i:** Stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Garasje

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		31
	Sum BRA:	**31**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Garasjeplass.

Bu

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		14
	Sum BRA:	**14**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** Bodrom.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur som får ekstra fuktbelastning.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Aldringen kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av Leca. Noen sprekker i utvendig puss, virker stabile.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Ingen fuktsikring utført utvendig i ettertid på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Mur er kun tjæret. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr plan 1 og 2.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig med feks. grunnmursplate.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt pga. kan fukte inn i mur. Dreneringen trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr plan 1 og 2.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 1

Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass og flere type koblet. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling. Et knekt glass på plan 1.

Terrassedør vest trenger noe vedlikehold mht. maling.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder, utførelse og manglende vedlikehold.

Konsekvens:
Manglende utbedring kan føre til redusert funksjonalitet i åpnings- og lukkemekanismene, forkorte levetid for vinduene og forhøyet risiko for fuktrelaterte skader i karm og tilgrensende bygningsdeler.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side øst er med dekke i betong, deler mangler rekkverk.

På terrasse side vest er det dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Terrasser lot seg kun delvis inspisere pga. snø.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Takkonstruksjon
Taket er av type pulttak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne. Luke for inspeksjon må monteres.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med shingel, undertak består sannsynligvis av bord. Tekkingen er med ukjent alder.

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

TG 1

Samlet vurdering:
Tekkingen må sjekkes nærmere ved bart tak pga. ukjent alder og tilstand.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Fallforhold er ikke sjekket.

TG IU

Beslag
Beslag over tak er ikke inspisert pga. snø.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i betong, påforet i de fleste rom til plan 1 og 2.

Overflater - Vegger
Vegger i mur, påforet i de fleste rom til plan 1 og 2.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
Her må en være obs på muligheter for råte i bakenforliggende konstruksjoner til gulv og vegger i plan 1 og plan 2 som er påforet innvendig ved innredning.

Synlige murvegger i enkelte rom på plan 1 og 2. Her er målt fukt i bunnen av yttervegger som er relatert til utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og manglende fuktsikring av mur utvendig.

Konsekvens:
Vil fukte inn i bunnen av murvegger og gulv ute ved nevnte vegger. Fukt i grunnmur, gir økt risiko for fuktskader i skjulte konstruksjoner, redusert levetid og fare for muggdannelse og råte. Må undersøkes ytterligere, for å konstatere omfang.

Bad Plan 1

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet er flatt, ingen tett oppkant ved dør og ingen sluk montert.

Overflater - Vegger
Veggene er med noe plater og noe mur.

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran på gulvet lar seg ikke avdekke.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon
Ventil i vegg, liten luftespalte i bunnen av dør. Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett og kabinett.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i bunnen av yttervegg vest i mur, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking er utelatt pga. rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet trenger oppgradering før videre bruk. Hovedsakelig vedrørende kommentarer til gulvet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
100 000,-	Gulvet og montere manglende sluk.

Bad Plan 3

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser av eldre dato, hvor enkelte har liten limdekning. Gulvet har litt fall mot sluk, ingen tett oppkant ved dør.

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

Overflater - Himling
Himling er med malt panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Eventuelt primer/membran vil ikke la seg tette mot soilsluk og er nå gått ut på dato.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, soil og kobber, avrenning ok.

Ventilasjon
Ingen ventilasjon av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask hvor glasur er sprekt og kabinett.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. trappevange bak rør til kabinett og at rommet står for renovering.

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet er nå mht. kommentarer og alder modent for renovering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Vil ikke være tett med dagens vannforbruk etc.

Estimert kostnad:
250 000,-

Vaskerom Plan 1

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulvet er i betong, har noen svinnsprekker. Gulvet har litt fall mot sluk.

Overflater - Vegger
Veggene er i noe mur og noe plater.

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Maling på gulvet utgjør tettesjikt, trenger nå utbedringer.

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast, kobber og soil.

Ventilasjon
Ventil i yttervegg. Skal i følge NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Enkel standard på innredning som består av kum.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet og bunnen av yttervegg i mur, er relatert til utvendig drenering.

Hulltaking bort valgt pga. rør ligger åpne.

TG 3

Samlet vurdering:
Rommet trenger nå oppgradering mht. dagens krav.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Gulvet er ikke lengre vanntett.

Estimert kostnad:
75 000,-

Toalett (ikke våtrom) Plan 3

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 3

Ventilasjon
Ingen ventilasjon av rommet, skal være mekanisk iht. NS-3600.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende EL. vifte.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken Plan 1

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 3

Avtrekk
Kjøkkenventilator er ikke montert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Matos i rommet.

Estimert kostnad:	Kommentar til estimert kostnad:
15 000,-	Montere kjøkkenventilator.

TG 1

Innredning
Enkel standard på kjøkkeninnredning som har vanlig grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med slette fronter.

Kjøkken Plan 4

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp er med rett løp. Håndløpere mangler på vegger.

Årsak: Manglende montering.

Konsekvens: Risiko for fallskader ved bruk.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Pipe er i element.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Peis og vedovn i plan 2, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Ventiler montert i topp av vegg vest og luftespalte i gesimser side øst for utlufting av loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.

Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad på plan 1, er ikke funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Har passert halve levetiden. Nærmer seg alder for utskiftning.

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast og soil.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:

Har passert halve levetiden. Nærmer seg alder for utskiftning.

TG 2

Varmtvannsbereder
2 stk. VVS bereder montert i plan 1.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder iht. NS-3600.

Konsekvens:
Nærming seg dato for utskiftning.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

TG 1

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)
Varmepumpe i fra 2019.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Byggeår ukjent.

Grunnmur:
Mur er i Leca. Gulvet er i betong.

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur. Fukter litt inn ved bunn av hjørne nord-øst.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagt stålplater, er ikke inspisert pga. snø. Undertak består av sutaksplater.

Bygningen er i enkel utførelse og har vanlig elde.

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Grunnmur:
Mur er blokker/fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med stående og noe liggende kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.

Taktekking:
Taket er tekket med shingel, er ikke inspisert pga. snø. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse, har vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på plan 3 ved vegg øst, 15 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	1969	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Signatur

Signatur

Rykene - 24.02.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berdo, Beate Katalin	9578-5995-4-2149478	2026-02-19 22:07:35

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. feb. 2026

Oppdragsnummer
39-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krokstien 1, 4844 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Imre Berdo, Ellen Bergliot Berdo, Beate Katalin Berdo

Fullmektige
Beate Katalin Berdo for Imre Berdo, Ellen Bergliot Berdo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. januar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Imre Berdo Sr.

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4218292
Forsikret i: if skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Bolig vurdert av takstmann 17.2.26. Venter på tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0023/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berdo, Beate Katalin	**2026-02-19**

Identifikasjon

bankID Berdo, Beate Katalin

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

enova

Energiattest



Adresse **Krokstien 1, 4844 ARENDAL**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261799**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167058345**
Gårdsnummer **507**	Bruksnummer **1221**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,19 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 736 kWh**



Krokstien 1, 4844 ARENDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Arendal kommune
Byggesak (S)

Beate Katalin Berdo

Nedre Fagerhei 3 D
4823 NEDENES

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Inghild Salte Stafseng	BYGG-26/00277 oppgis ved alle henvendelser		09.03.2026

Vedtak - 507/1221 - Krokstien 1 - Bruksendring bod og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	507 / 1221 / 0 / 0
Tiltakshaver:	Beate Katalin Berdo

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av matbod og områdene markert *ikke utsprengt* i tegninger fra 1967 og fasadeendring som omsøkt.

Gebyr

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 7 050. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tiltaket gjelder
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av matbod og to områder markert med *ikke utsprengt* i kjeller i de originale planene fra 1967. Disse søkes endret fra tilleggsdel til hoveddel som stue, kjøkken, bad og kjellerstue. I tillegg søkes det om fasadeendring ved installering av fire nye vinduer og en ytterdør. Omsøkt vindu på sydvestlige fasade vil ligge ut mot vei, men skjermes av overliggende veranda. To vinduer og dør på nordøstlige fasade samt et vindu på nordvestlige fasade vil ligge mot et skogsområde og ligge skjermet fra naboer.

Det opplyses at minste avstand til nabogrense er 10,3 meter.

Nabovarsling
Tiltaket er ikke nabovarslet.

Kommunens vurdering

Nabovarsling
Omsøkte tiltak er ikke nabovarslet. Utgangspunktet er at naboer og gjenboere skal varsles av søker før søknad sendes inn til kommunen, jf. pbl § 21-3 første ledd. Det følger av bestemmelsens annet ledd at nabovarsling kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det er i første omgang opp til tiltakshaver å vurdere om nabovarsel kan unnlates. Kommunen har likevel adgang til å kreve varsling dersom man er uenig i tiltakshavers vurdering, jf. annet ledd, annet punktum.

Tiltaket gjelder i hovedsak en bruksendring for del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er en innvendig endring av utvalgte rom som ikke vurderes å nevneverdig berøre naboer. I forbindelse med bruksendringen søkes det om å sette inn fire vinduer og en ytterdør. Eiendommen har en minsteavstand til nabogrense på 10,3 meter og grenser til et skogsområde mot nord, nordvest og nordøst. Tre av vinduene og døren vil ligge mot skogsområdet og vil i liten grad berøre naboer. Det siste vinduet vil ligge ut mot en privat vei som kun leder til eiendommen, og i retning av naboer, men skjermes av en overliggende veranda. Eiendommen ligger også høyere enn omkringliggende naboer. Det vurderes dermed at tiltaket i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere.

Kommunen finner for dette tilfellet at vilkårene for unnlatt varsling må anses oppfylt.

Naturmangfoldloven
I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere omsøkte tiltak i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. § 7. Saken gjelder bruksendring av kjellerrom og mindre fasadeendring. Kommunen kan ikke se at naturmangfoldet, jf. nml § 3 bokstav i), vil bli berørt av det omsøkte tiltaket. Derfor vurderes ikke de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Arealplanstatus og juridisk grunnlag
Den aktuelle eiendommen befinner seg i et uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål (eksisterende) med hensynssone *støy* (H290_12). Det følger av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, kap. 1, punkt B, at det i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg stilles krav om reguleringsplan ved følgende tiltak:

1. Etablering av mer enn én boenhet/fritidsboligenhet og/eller ved opprettelse av mer enn én ny grunneiendom, med utspring i samme eiendom, til boligformål eller fritidsboligformål. Sekundærleilighet i bolig medregnes ikke.
2. Bruksendring til flere enn 6 leiligheter i eksisterende bygningsmasse innenfor bevaringssone H570_3.
3. Endring eller utvidelse av områder for råstoffutvinning

Omsøkte tiltak omfattes ikke av disse punktene, og rammes derfor ikke av plankravet.

Annet/Privatrettslige forhold
Vedtaket gjelder kun forholdet til plan- og bygningslovgivningen, og innebærer ikke noen avgjørelse av hvorvidt tiltaket vil være i strid med private rettigheter.

Med hilsen
ARENDAL KOMMUNE

Frank Gauslå
Avdelingsleder

Inghild Salte Stafseng
Arkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Kopimottakere:

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Statsforvalteren.

Klage og klagefrist, jf. forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31
Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag du mottok informasjon om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen utløpet av fristen. For å unngå uklarheter i forhold til om klagen er fremsatt innenfor fristen, bør du i klagen oppgi datoen for når du mottok informasjon om vedtaket. Du kan søke om å få forlenget fristen, og må da oppgi årsaken til at du ønsker det. Du må søke om dette før klagefristen utløper. Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

- Du må oppgi vedtaket du klager på
- Du bør gi en begrunnelse for klagen, og eventuelt gi andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må nevne den endringen som ønskes i det vedtaket du klager på
- Klagen må undertegnes

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko. I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensinger har du rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med oss. Du vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudet
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudet).
Sivilombudet kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

Spørreundersøkelse:

Arendal kommune behandler cirka 1500 byggesaker i året. Vi er opptatt av å forbedre oss slik at innbyggerne opplever en god og forsvarlig saksbehandling. Vi ønsker derfor å spørre deg om hvordan du opplevde saksbehandlingen av din sak. Dersom du har mottatt dette brevet i papir kan du bruke denne QR koden:

Svarene på undersøkelsen brukes for å bedre kvaliteten på byggesaksbehandlingen i Arendal kommune.

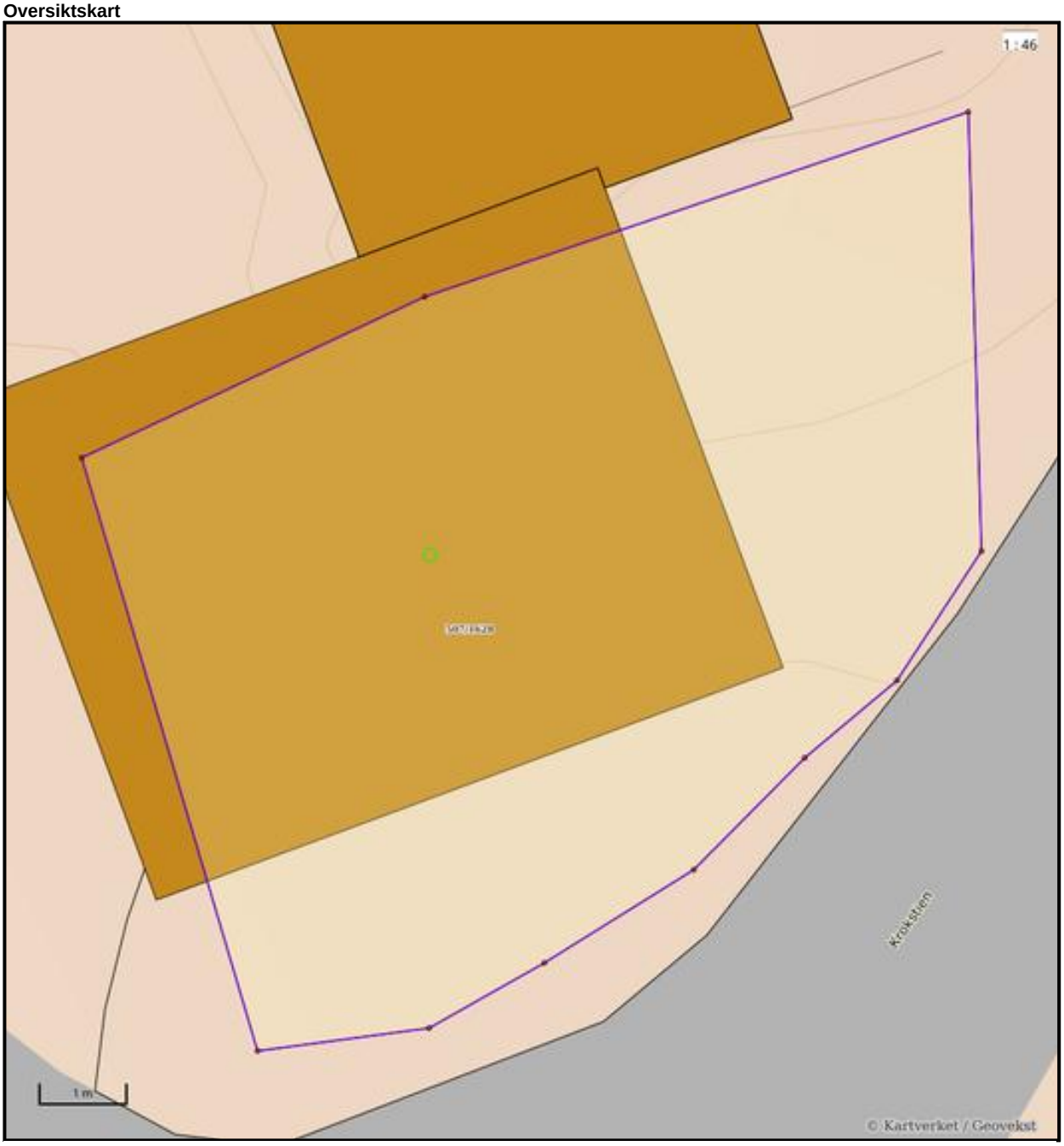
Alle svar er anonyme.

https://www.survey-xact.dk/LinkCollector?key=VKHT4MV2S69P

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Arendal	4203	-	507	/	1628	/	0	/	0

Oversiktskart



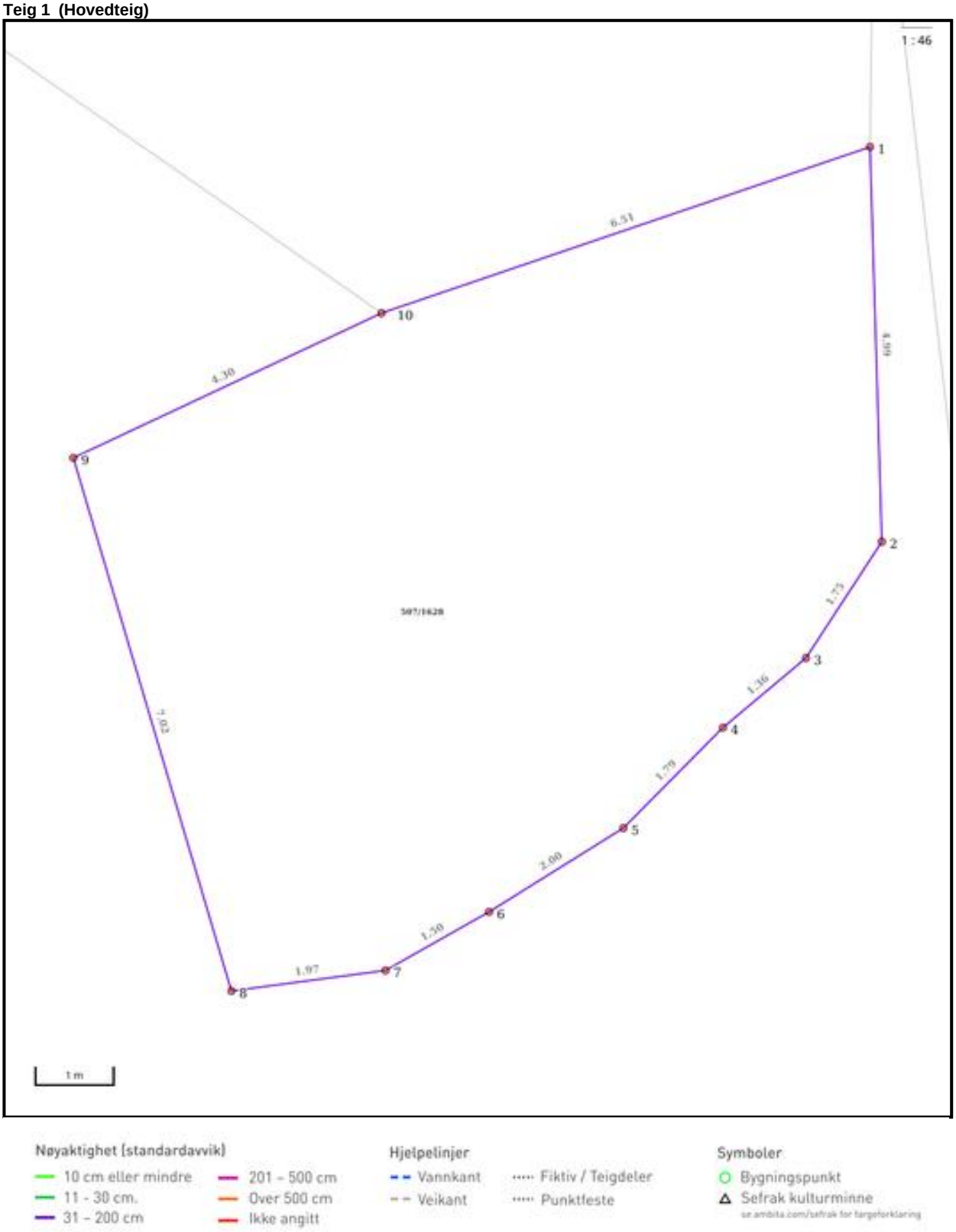
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 67,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 481 928,54	487 016,63	4,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 481 923,59	487 017,23	1,75m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 481 922,05	487 016,40	1,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 481 921,08	487 015,44	1,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 481 919,70	487 014,30	2,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 481 918,50	487 012,70	1,50m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 481 917,64	487 011,47	1,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 481 917,21	487 009,55	7,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 481 923,74	487 006,96	4,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 481 925,90	487 010,68	6,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 507, Bruksnr 1628 **Kommune:** 4203 Arendal

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Krokstien 1 Tillegg	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	26.06.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	67,8 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/507/1628	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	07.01.1992	Mottaker	4203/507/1628	0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	26.06.1974	Avgiver	4203/507/475	-72,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4203/507/1628	72,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167058426			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 507, Bruksnummer 1628 i 4203 ARENDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	24.02.2026 kl. 10.54
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	24.02.2026 kl. 10.52

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

903831-1/36

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
ARENDAL KOMMUNE
ORG.NR: 940 493 021

HEFTELSER

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

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

1984/7642-1/36 31.08.1984

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4203 GNR: 507 BNR: 475

2020/1220711-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 0906 GNR: 507 BNR: 1628

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

Skatteetaten

Dato
18.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 507 Bnr 1221 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Krokstien 1, 4844 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 893 715
Som sekundærbolig:	kr 3 574 860

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

	ARENDAL KOMMUNE Postboks 123, 4891 Grimstad Telefon: 37 01 30 00	

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	507	Bnr.:	1221	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Krokstien 1, 4844 Arendal					Dato:	04.02.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	X	
Offentlig avløp	X	
Privat avløpsanlegg		X
Vannmåler	X	

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		X

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 10 765,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 345,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 985,- pr år.

Ferdigmeldt Vannmåler

Ansvarlig rørlegger			
Kunde:	RØRLEGGER HALVORSEN AS	Orgnr:	865380542
Ferdigmelding			
Dato innstallert:	25.04.2016		
Målerstand ved innstallasjon:	0000		
Plassering:	Vaskerom		
Tekst / kommentar:	Tilb.slagsventil i måler.		

A.B. jnr. 488/1969 (10.8.550)
GAA/ASS

E0MIC/2354379 6
507/1221 167058345 1967-12-20 Fe

Herr Imre Berdo,
Krokstien 1,
4800 Arendal.

Vedr. matr.nr. 1221 Barbu krets, Krokstien 1, eier Imre Berdo.

De meddeles ferdigattest for ovennevnte våningshus.

Den bebygde flate er 89,1 kvm.

Huset er oppført etter anmeldte tegninger.

NB. Husnummerskilt må oppsettes.

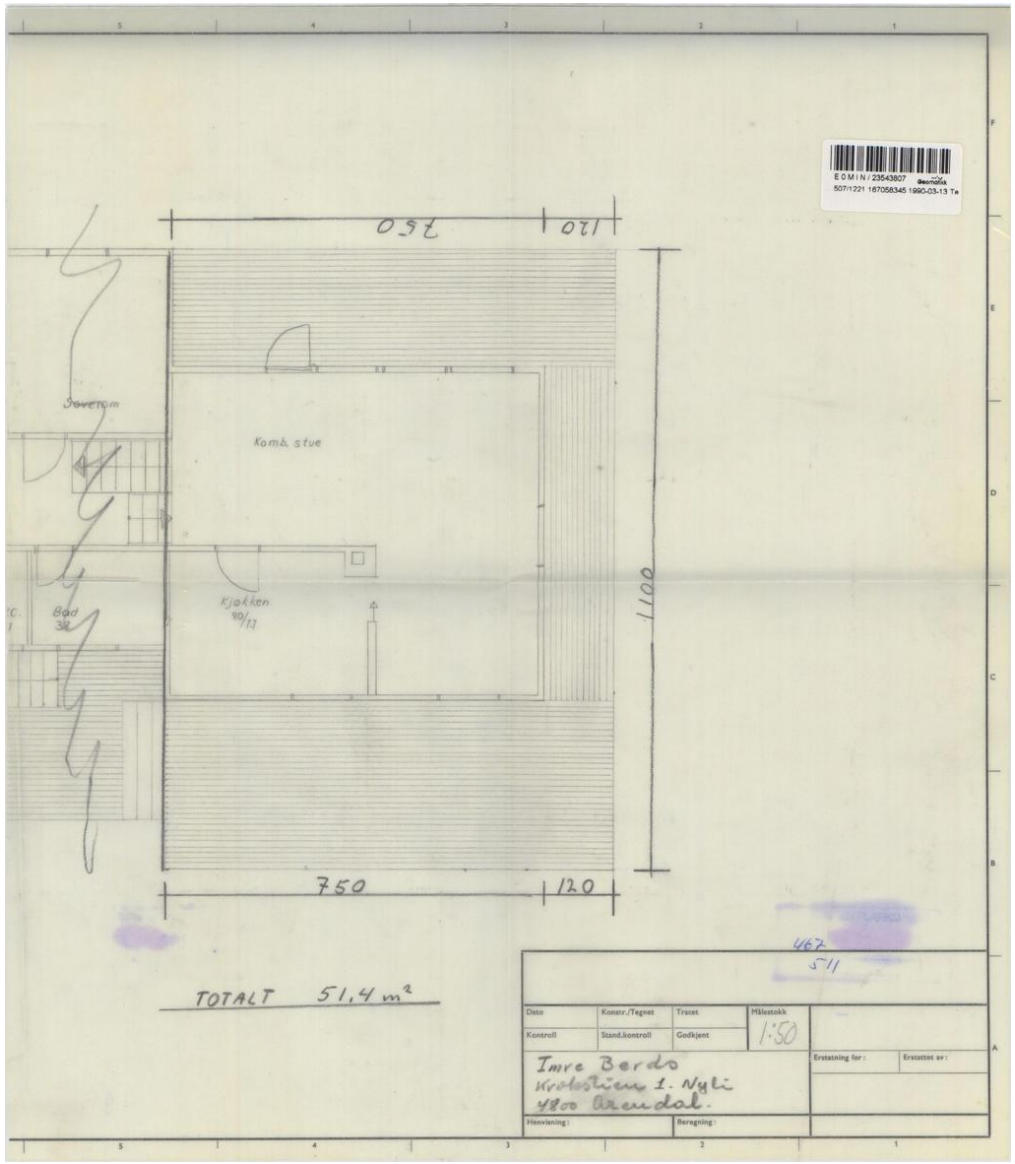
Inntegning av den bebygde flate på målebrevet må skje snarest mulig ved skriftelig ehnvendelse til stadsingenieren.
Målebrevet (kondukterforretningen) må vedlegges.

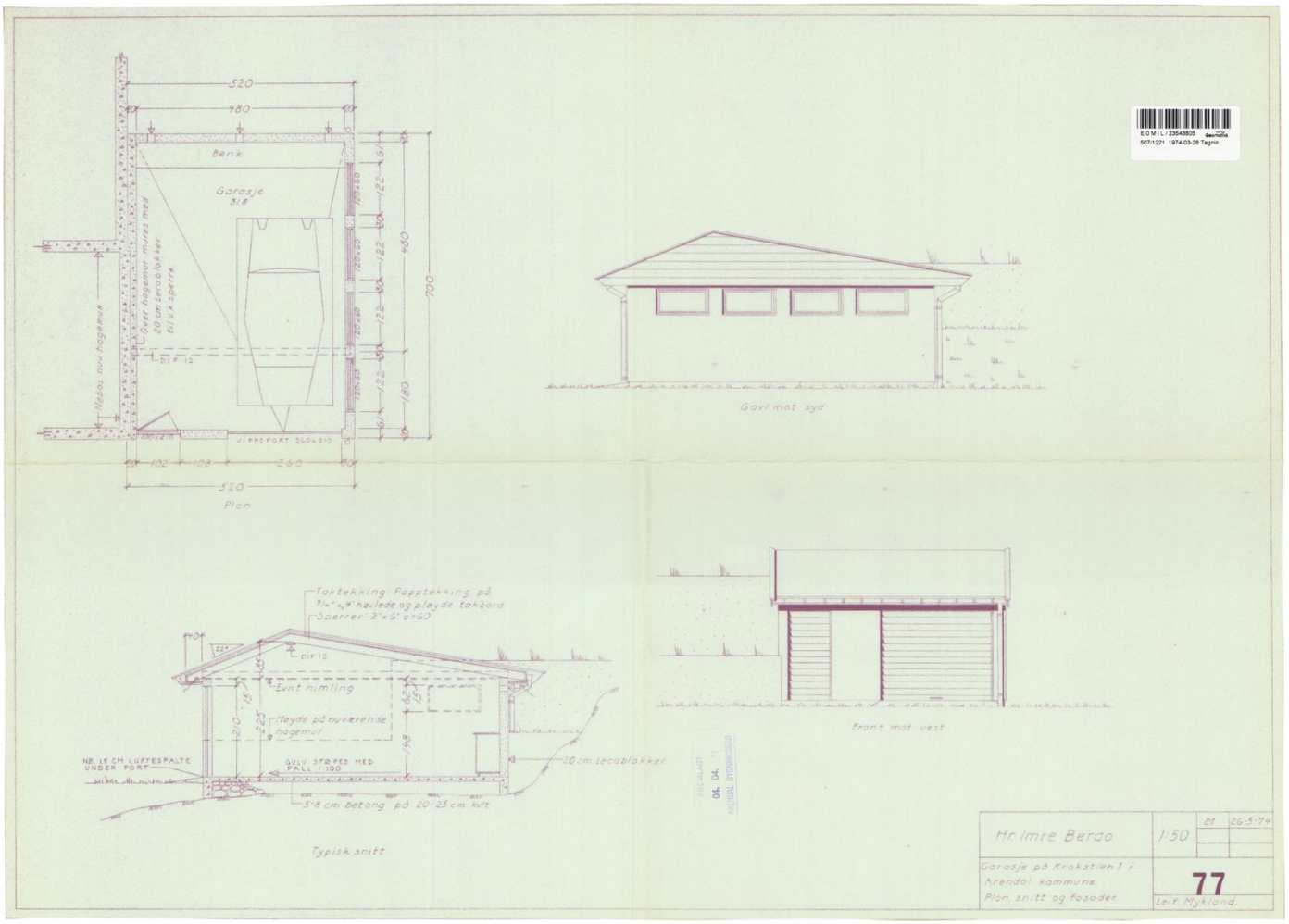
Arendal bygningsvesen, 11. mars 1969.

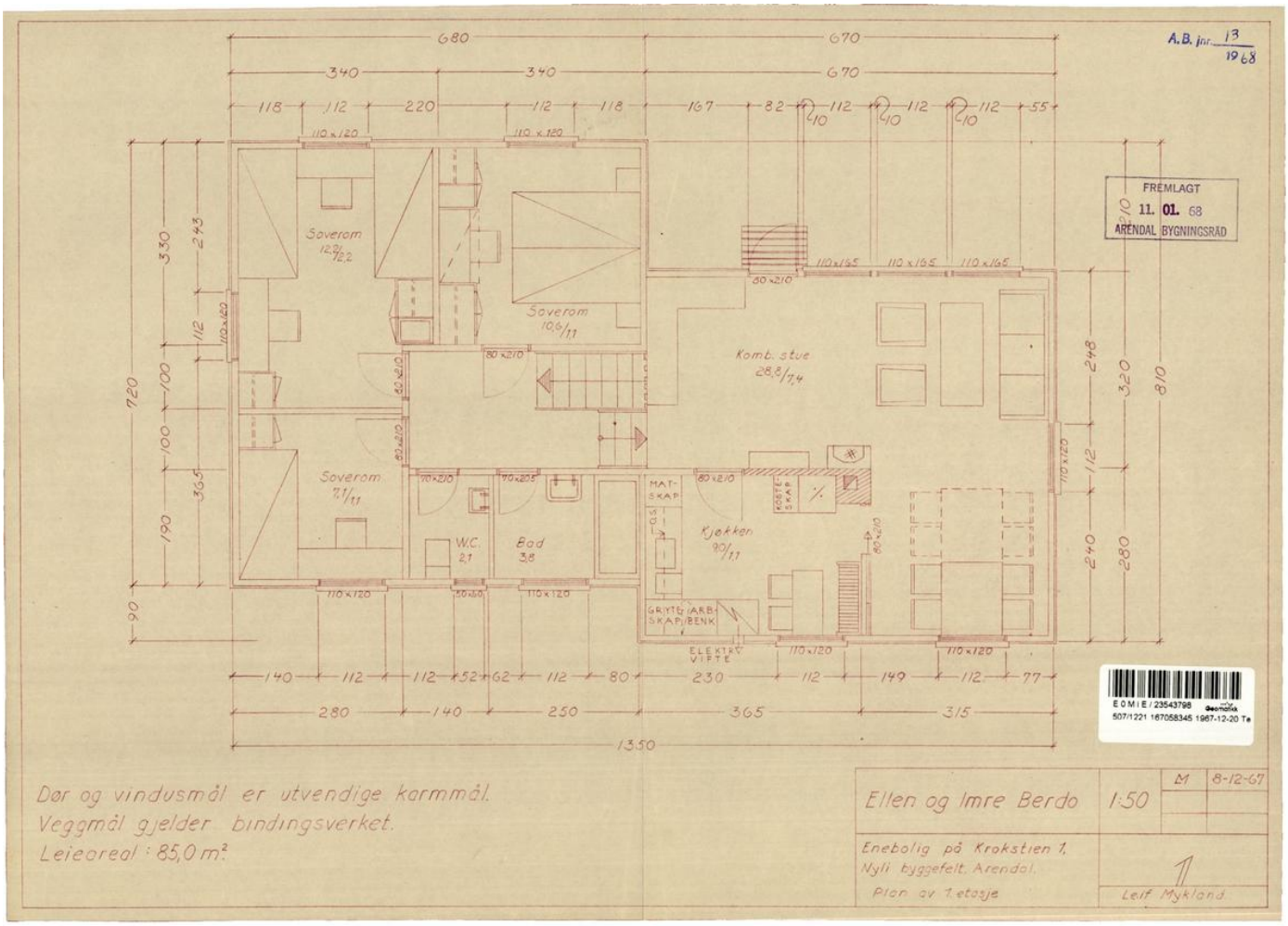
Knut Cleve.

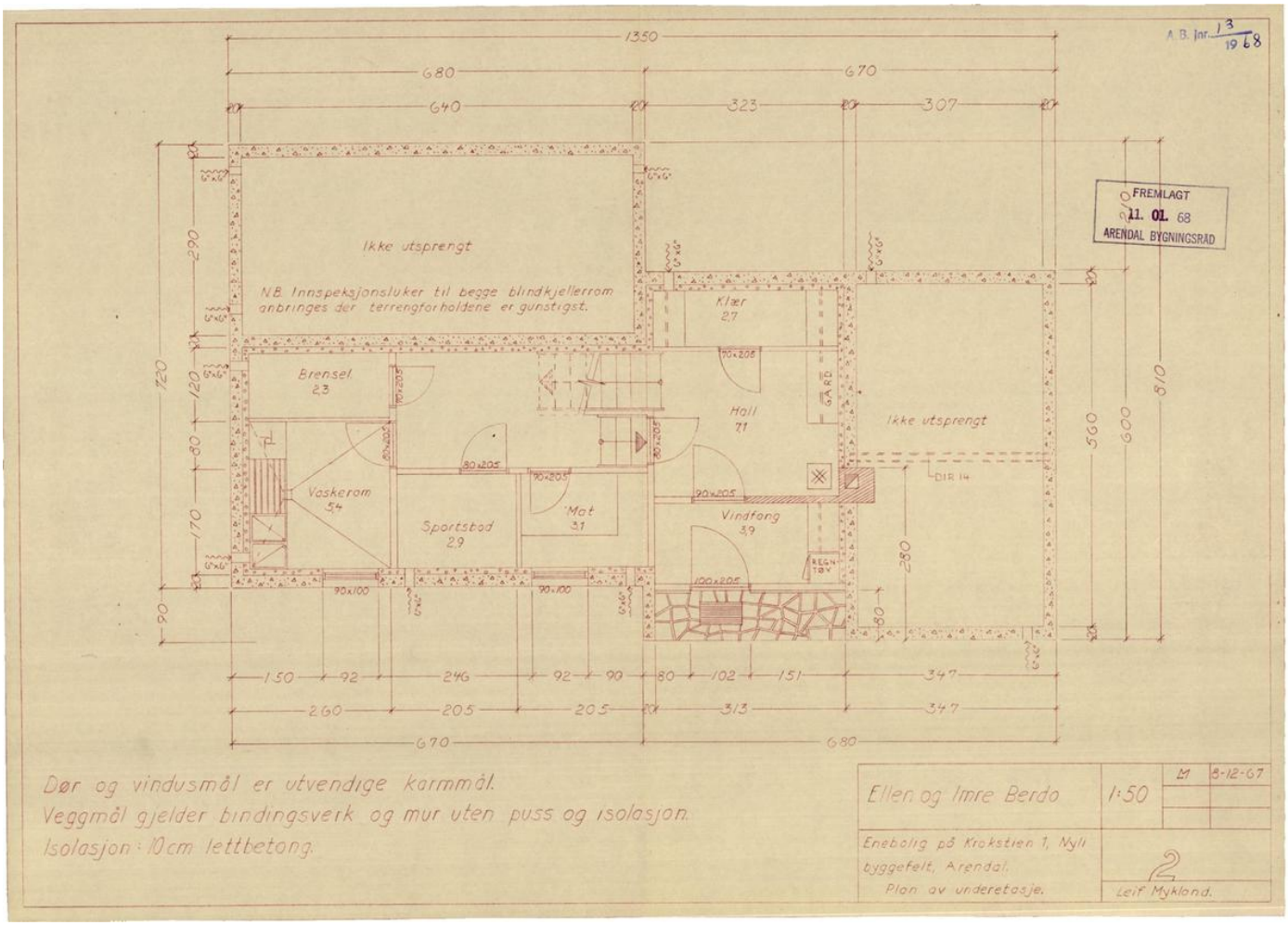
Gustav A. Aspholm.

Gjenpart til:
Rådmannen.
Stadsingenieren.
Den Norske Stats Husbank.

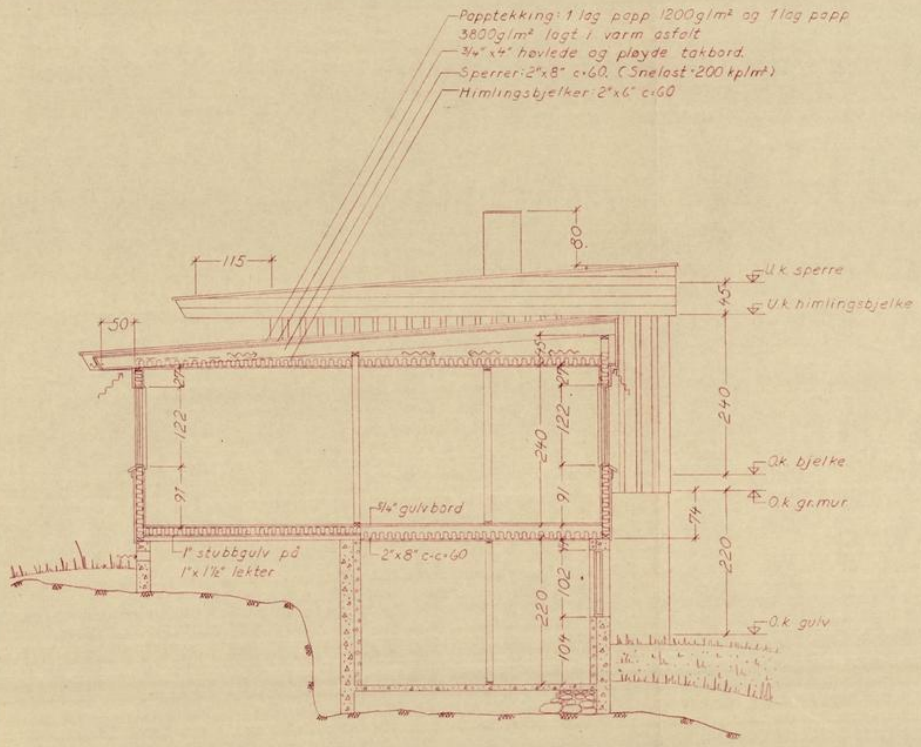

750
120
Soverom
Kom. stue
Kjøkken
Bad
1100
750
120
TOTALT 51,4 m²
Imre Berdo
Kristiansen 1. Nyli
4800 Arendal.


520
480
Benk
Garasje
31.8
Over hagemur murer med
20 cm Lecablokker
til vk sperre
Vidbl. nuv. hagemur
DIF 12
VIPPEPORT 260x210
102
108
260
520
700
480
180
Plan
Gavl mot syd
Taktekking: Papptekking på
3/4" x 4" hevlede og playde taktbord
Sperrer: 2"x6" c-c 60
DIF 12
Eunt himling
Høyde på nuværende
hagemur
NB. 15 CM. LUFTESPALTE
UNDER PORT
GULV STØPES MED
FALL 1:100
20 cm Lecablokker
5-8 cm betong på 20-25 cm kult
Typisk snitt
front mot vest
FREMLAGT
GA. UA.
KOMMUNAL BYGNINGSRÅD
Hr Imre Berdo
1:50
26-3-74
Garasje på Krokstien 1 i
Arendal kommune.
Plan, snitt og fasader
77
Leif Mykland.


A.B. jnr. 13 1968
FREMLAGT 11. 01. 68 ARENDAL BYGNINGSRÅD
Soverom 12,9/12,2
Soverom 10,6/11
Komb. stue 28,8/17,4
Soverom 7,1/11
W.C. 2,1
Bad 3,8
Kjøkken 9,0/11
MAT-SKAP
KOKE-SKAP
GRYTE-/ARB.-SKAP/BENK
ELEKTR. VIFTE
Dør og vindusmål er utvendige karmmål.
Veggmål gjelder bindingsverket.
Leieareal : 85,0 m²
Ellen og Imre Berdo
1:50
M 8-12-67
Enebolig på Krokstien 1, Nyli byggefelt, Arendal.
Plan av 1. etasje
1
Leif Mykland


A.B. jnr. 13 1968
FREMLAGT 11. 01. 68 ARENDAL BYGNINGSRÅD
Ikke utsprengt
NB. Innspeksjonsluker til begge blindkjellerrom anbringes der terrengforholdene er gunstigst.
Klær 2,7
Brensel 2,3
Hall 7,1
Ikke utsprengt
Vaskerom 5,4
Sportsbod 2,9
Mot 3,1
Vindfang 3,9
Dør og vindusmål er utvendige karmmål.
Veggmål gjelder bindingsverk og mur uten puss og isolasjon.
Isolasjon : 10 cm lettbetong.
Ellen og Imre Berdo
1:50
M 8-12-67
Enebolig på Krokstien 1, Nyli byggefelt, Arendal.
Plan av underetasje.
2
Leif Mykland.

A.B. jnr. 13 68

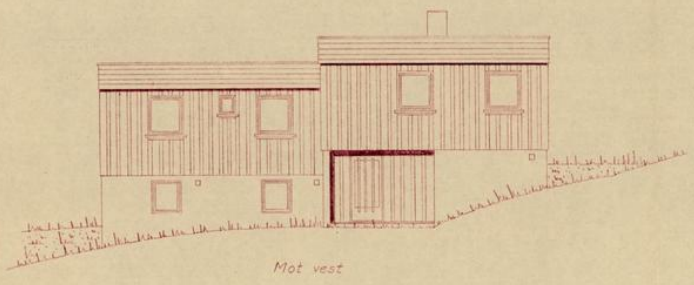


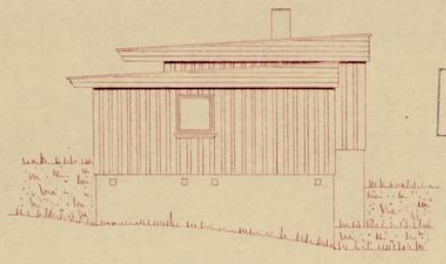
FREMLAGT
11. 01. 68
ARENDAL BYGNINGSRÅD

Alle mål gjelder bindingsverket.
Gulv i hall og vindfang isoleres med Lecagrus som vist i N.B.I.-blad - (23) 304.

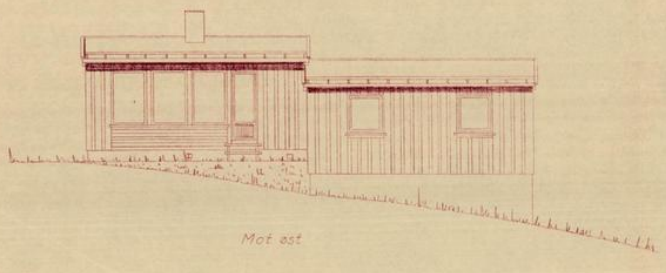
Ellen og Imre Berdo	1:50	M	8-12-67
Enebolig på Krokstien 1, Nyli byggefelt i Arendal komm. Snitt	3		
	Leif Mykland		

A.B. jnr. 13 IV 68


Mot vest


Mot nord


Mot syd


Mot øst

FREMLAGT
11. 01. 68
ARENDAL BYGNINGSRÅD

Ellen og Imre Berdo	1:100	M	8-12-67
Enebolig på Krokstien 1, Nyli Byggefelt, Arendal. Fasader.	4		
	Leif Mykland		

Kommuneplan

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

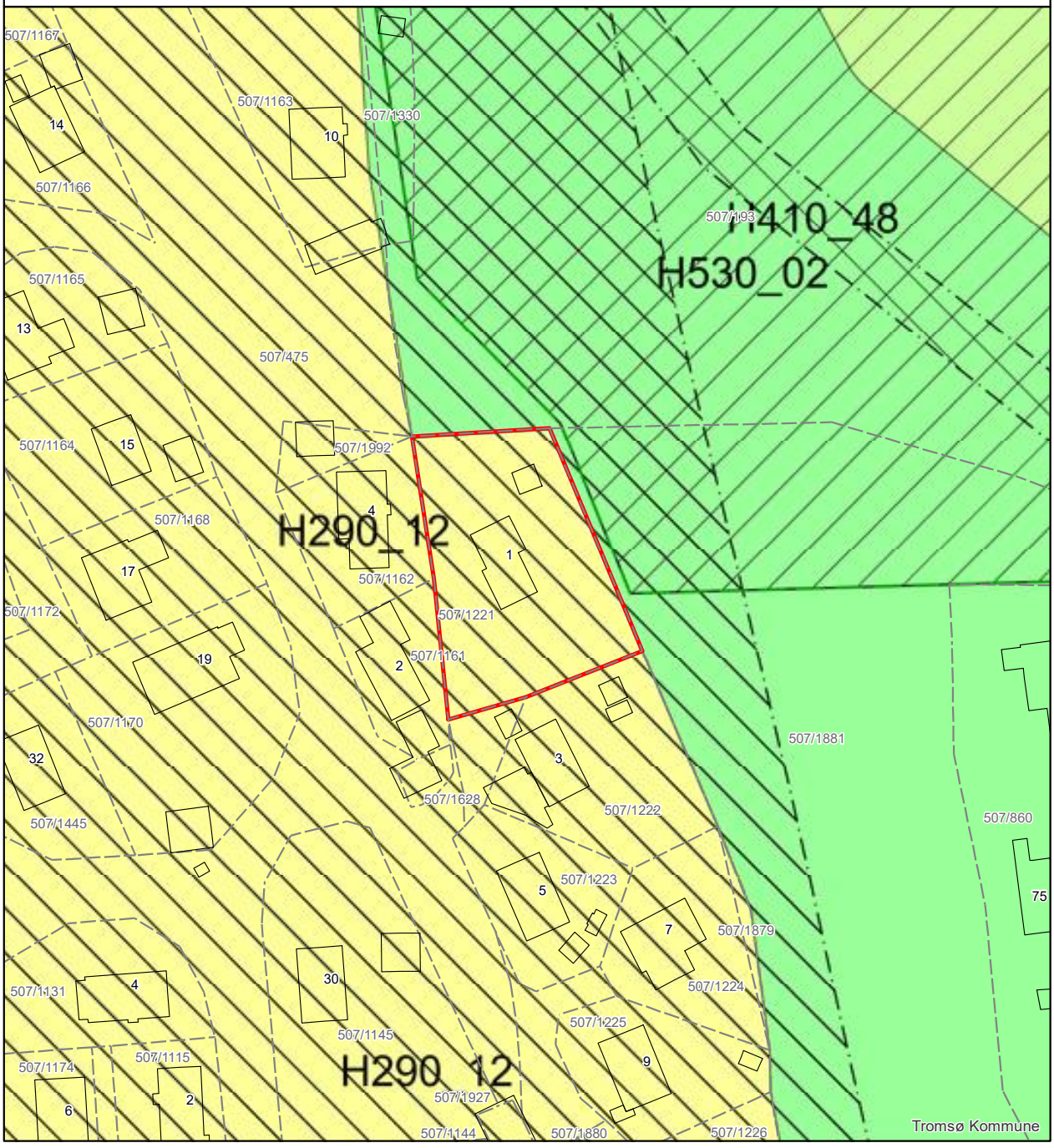
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-04

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Reguleringsplan

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

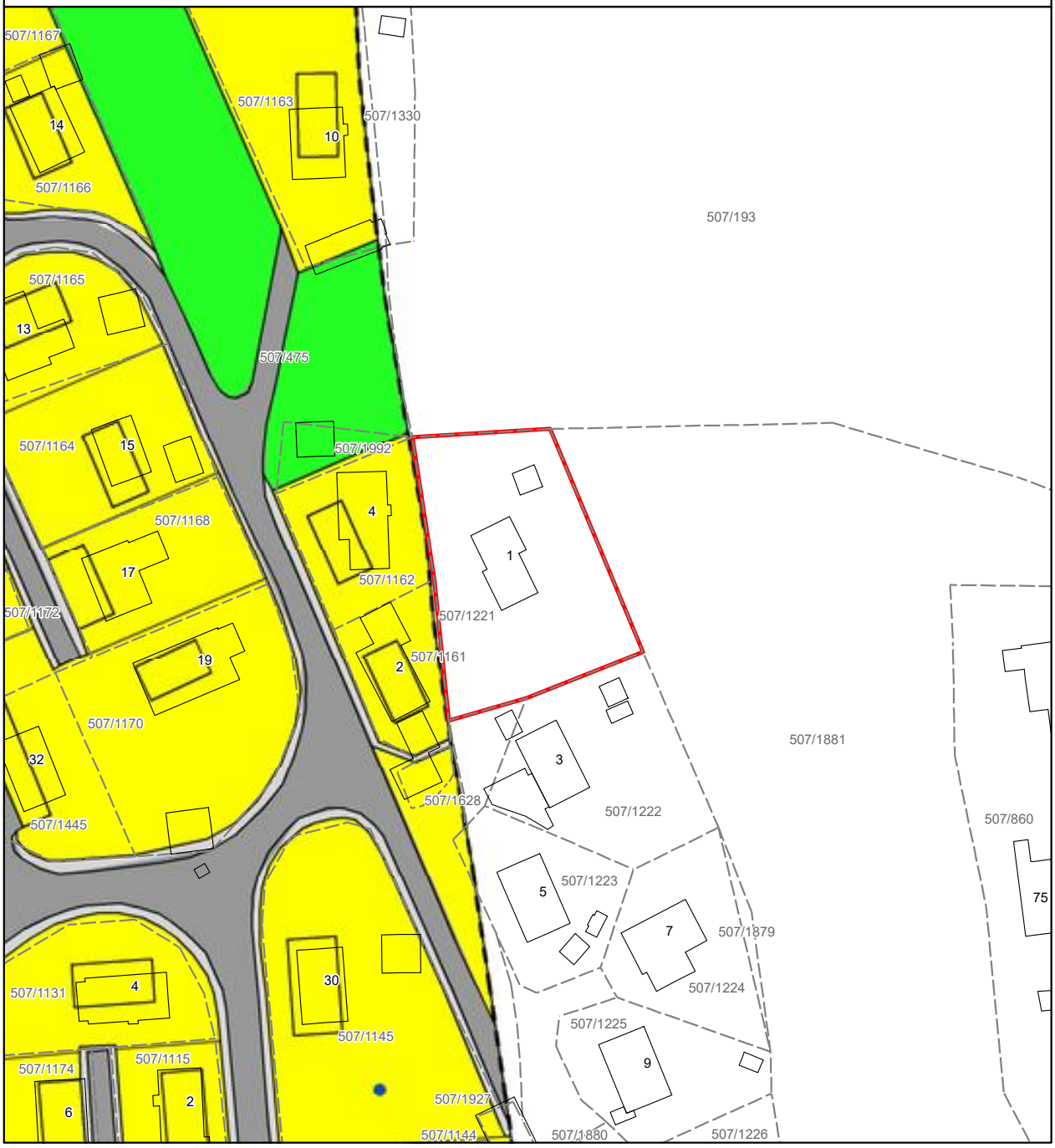
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-02-04



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Garasjer i boligområder
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- FRIOMRÅDER

Kommunedelplan

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

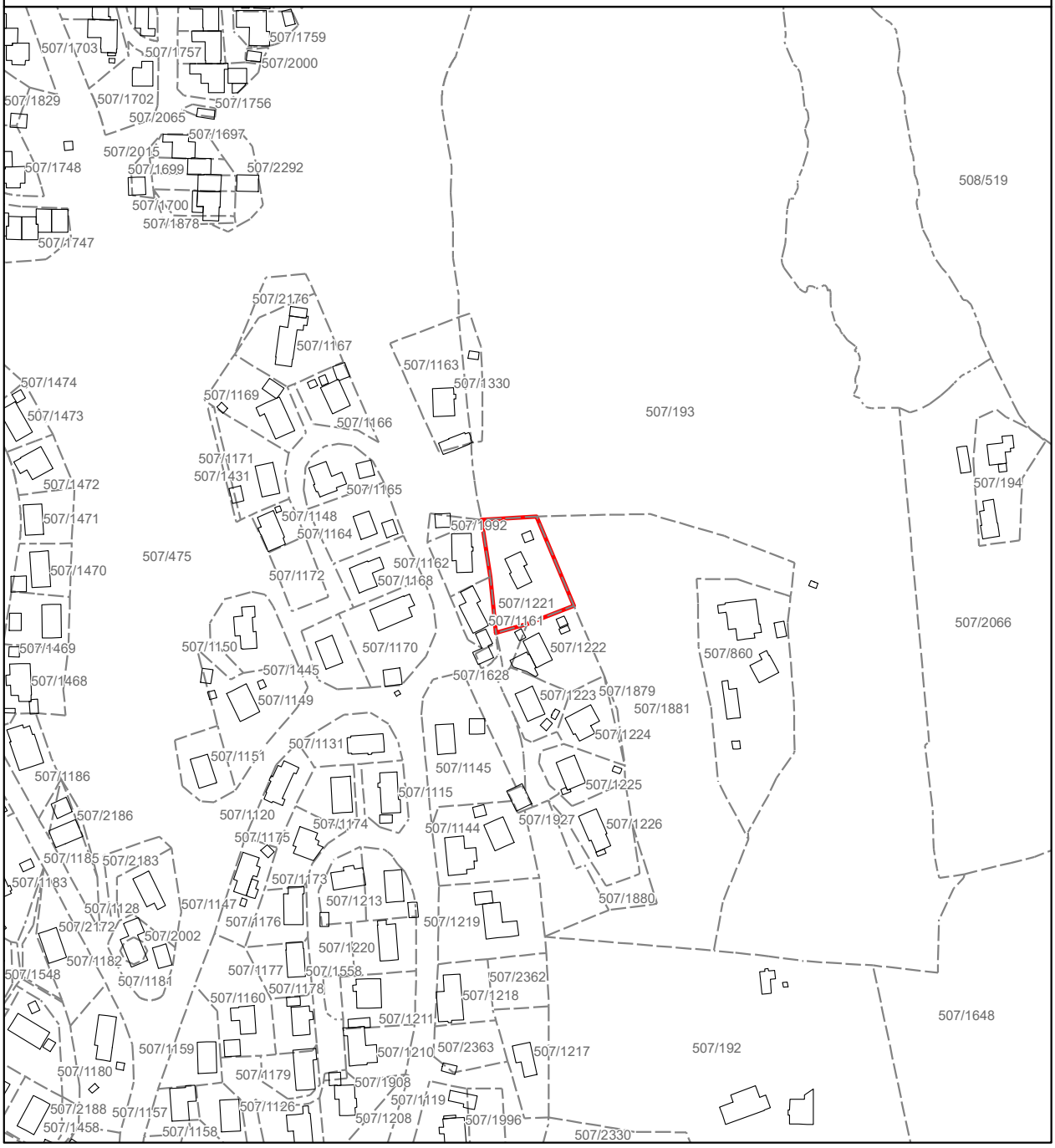
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-02-04



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Arealplaner under arbeid

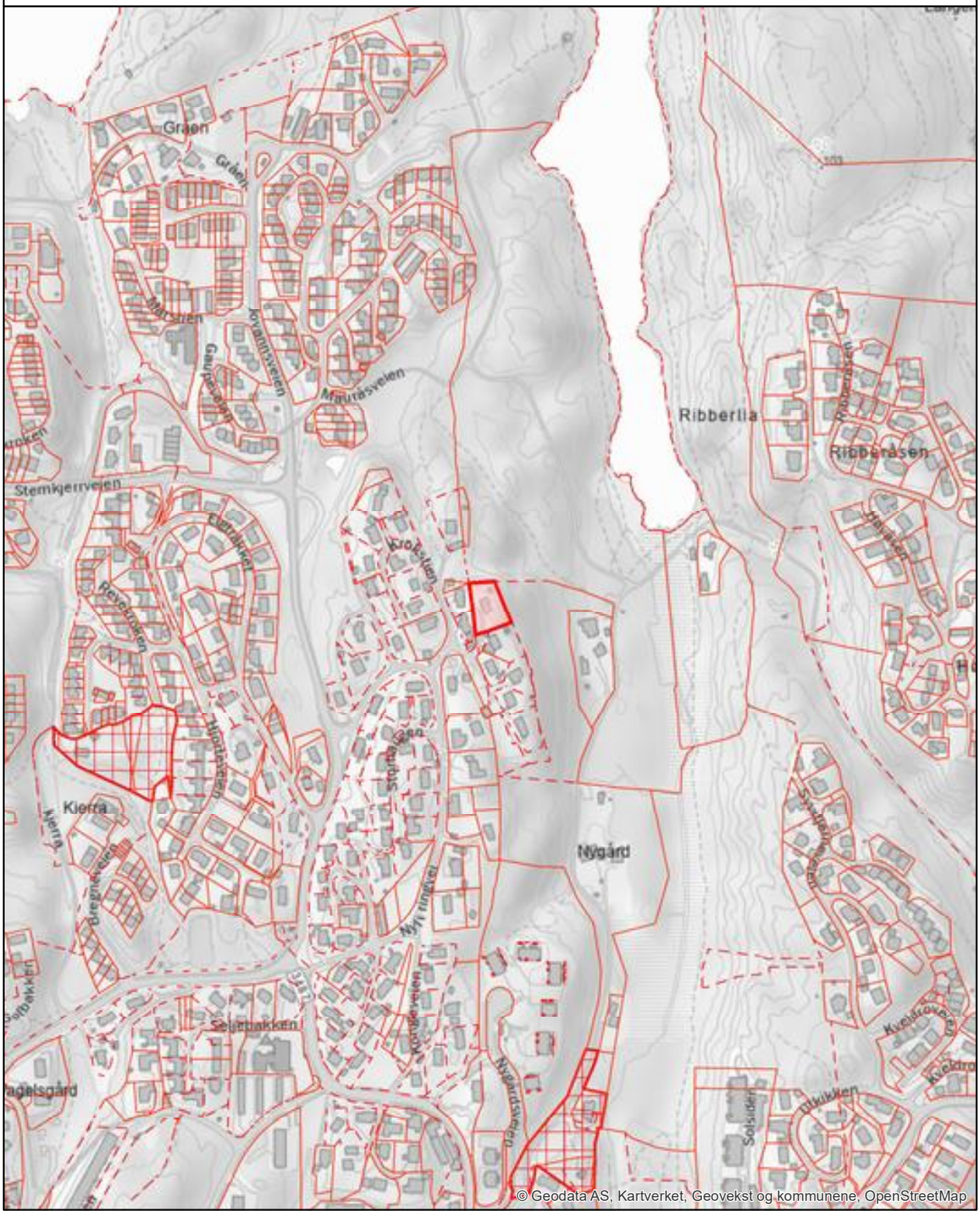
Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-02-04

ARENDAL KOMMUNE

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/1221/0

Bruksnavn	KROKSTIEN NR 1	Beregnet areal	1 463.7
Etablert dato	09.05.1968	Historisk oppgitt areal	1 460.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
IMRE BERDO		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	09.05.1968			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	17.04.1997	1 463.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
167058345	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300810998	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 167058345: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	165.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	165.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	165.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	80.0	0.0	80.0	0.0
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0

Bygning 300810998: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	13.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	13.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		16.06.2020

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	13.0	13.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Krokstien	1		4844 ARENDAL

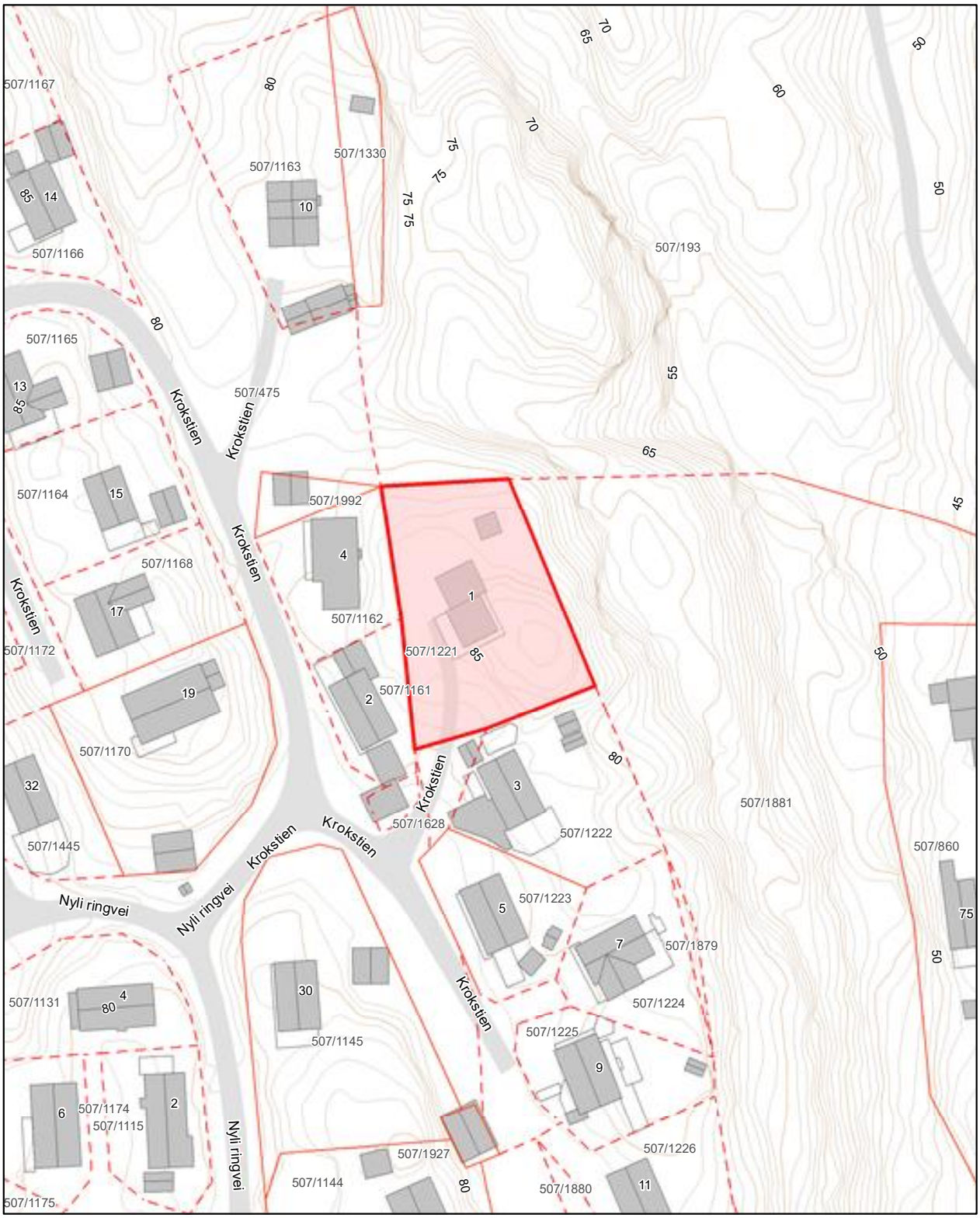
Oversiktskart

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1464 m□
Dato: 2026-02-04

N



Matrikkelkart

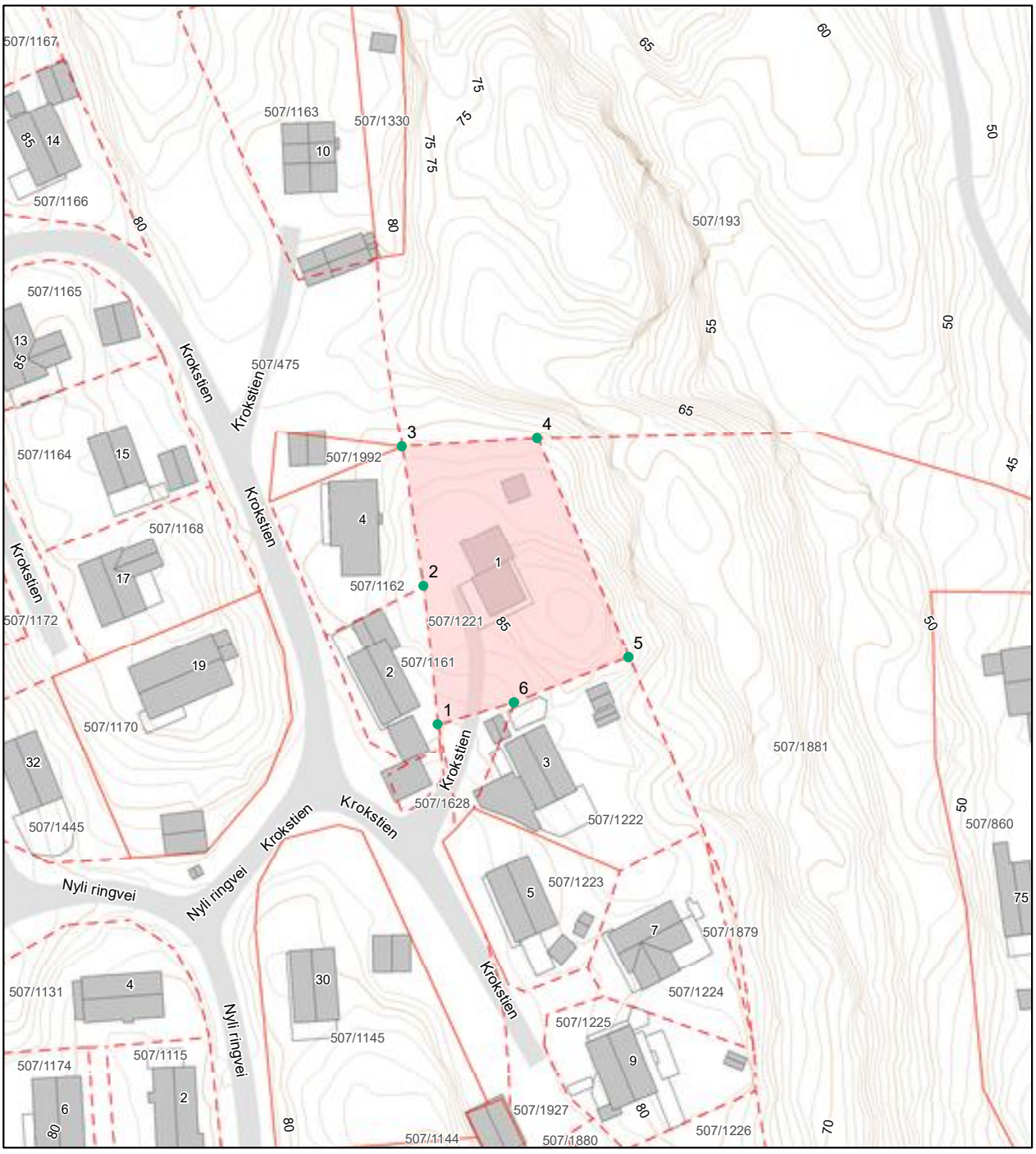
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1464 m□
Dato: 2026-02-04

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1463.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481933.14159	487016.282712	Ikke spesifisert	25.71	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6481958.68019	487013.683561	Ikke spesifisert	26.2	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6481984.5261	487009.703639	Fjell	25.06	Bolt		Terrengmålt	14	0
4	6481986.02232	487034.679497	Ikke spesifisert	43.88	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6481945.58253	487051.534727	Ikke spesifisert	22.83	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6481937.17831	487030.345423	Ikke spesifisert	14.66	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

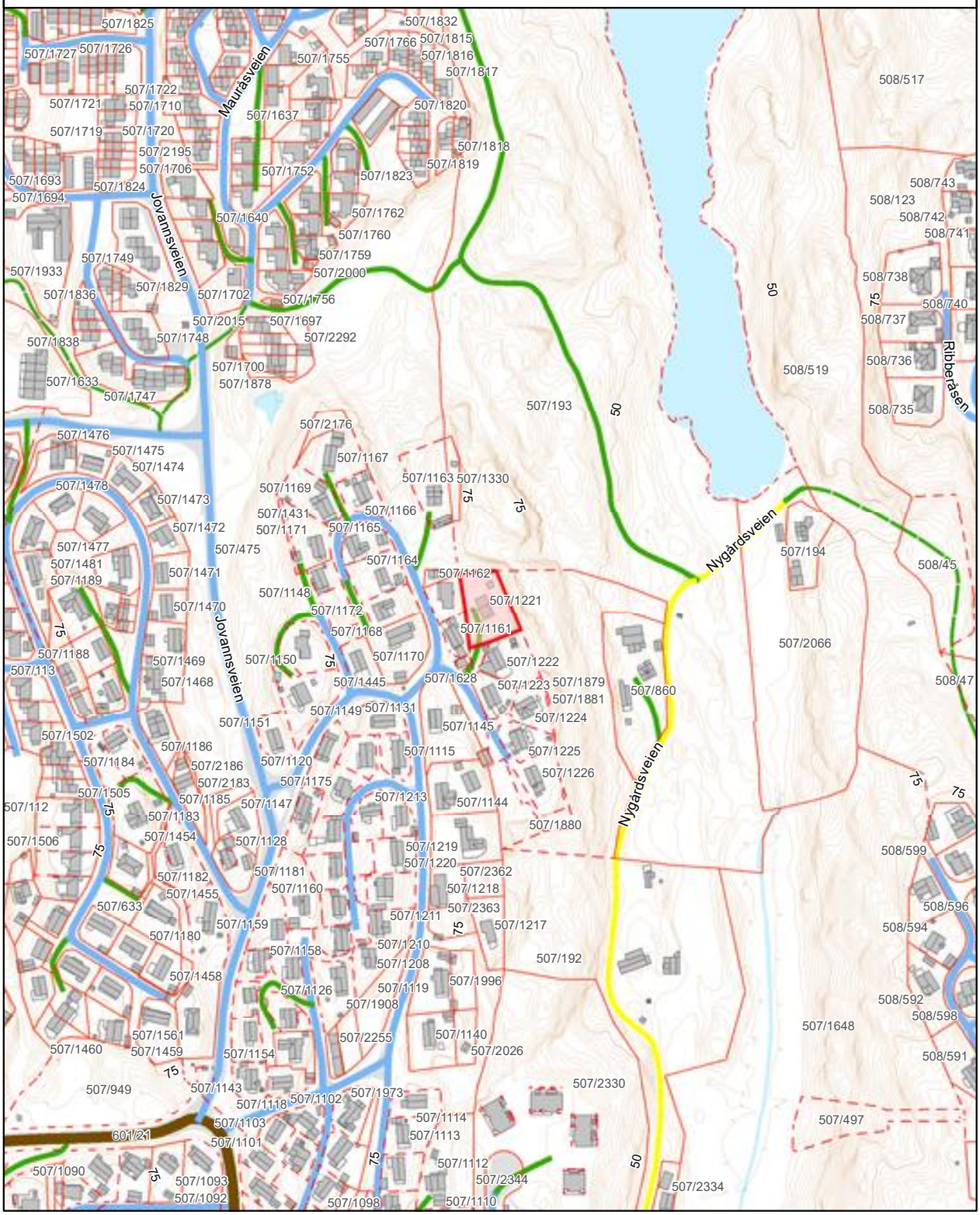
Veikart

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1464 m□
Dato: 2026-02-04

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

Europaveg

Europaveg - Tunnel

Riksveg

Fylkesveg

Fylkesveg - Tunnel

Kommuneveg

Kommuneveg - Tunnel

Privat veg

Privat veg - Tunnel

Skogsveg

Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

Europa - gangOgSykkelveg

Fylke - fortau

Fylke - gang- og sykkel

Fylke - gangogsykkel- tunnel

Kommune - fortau

Kommune - gang- og sykkel

Kommune - gågate

Kommune - trapp

Kommune - tunnel

Privat - gang- og sykkel

Privat - tunnel

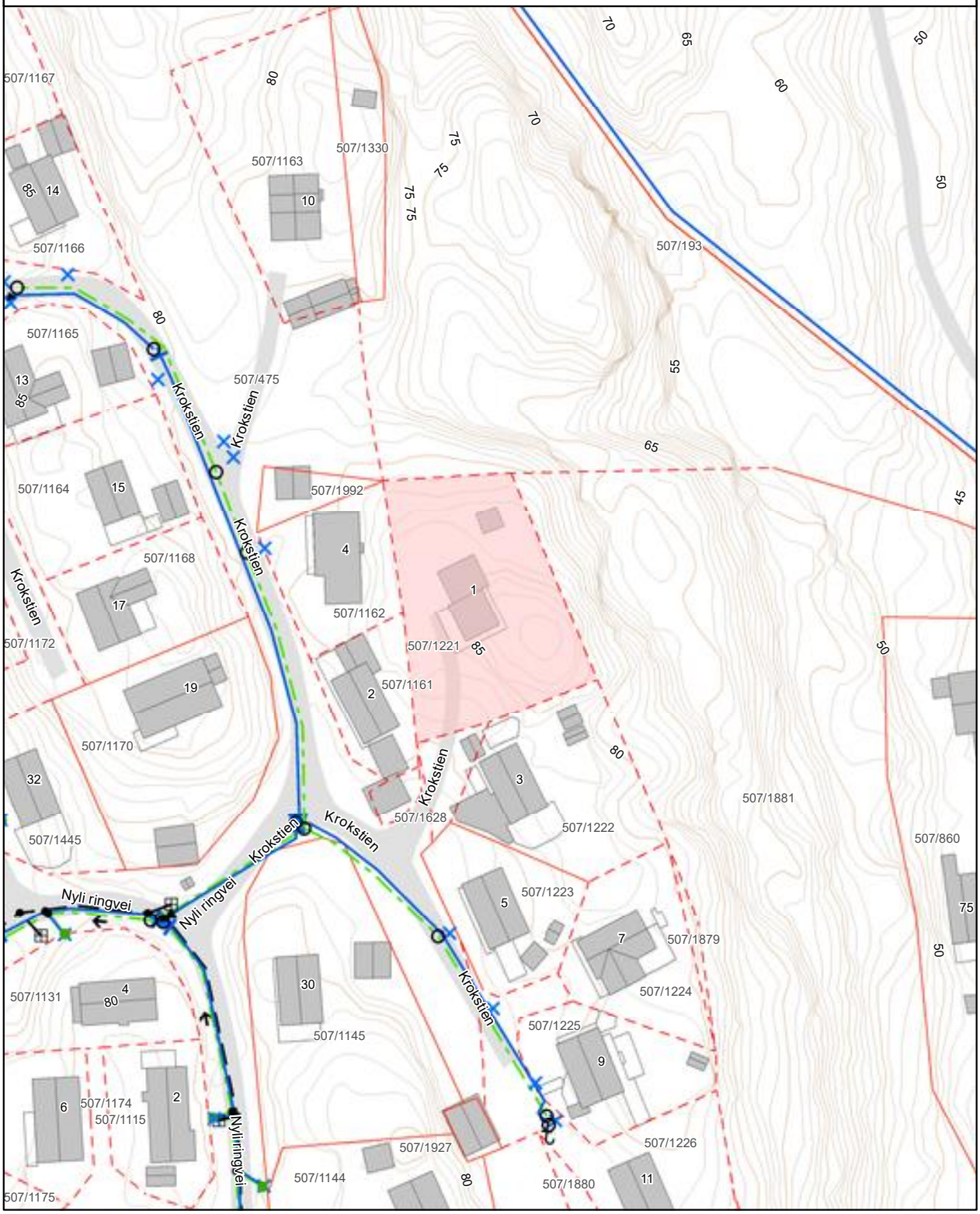
Ledningskart

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1464 m□
Dato: 2026-02-04

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



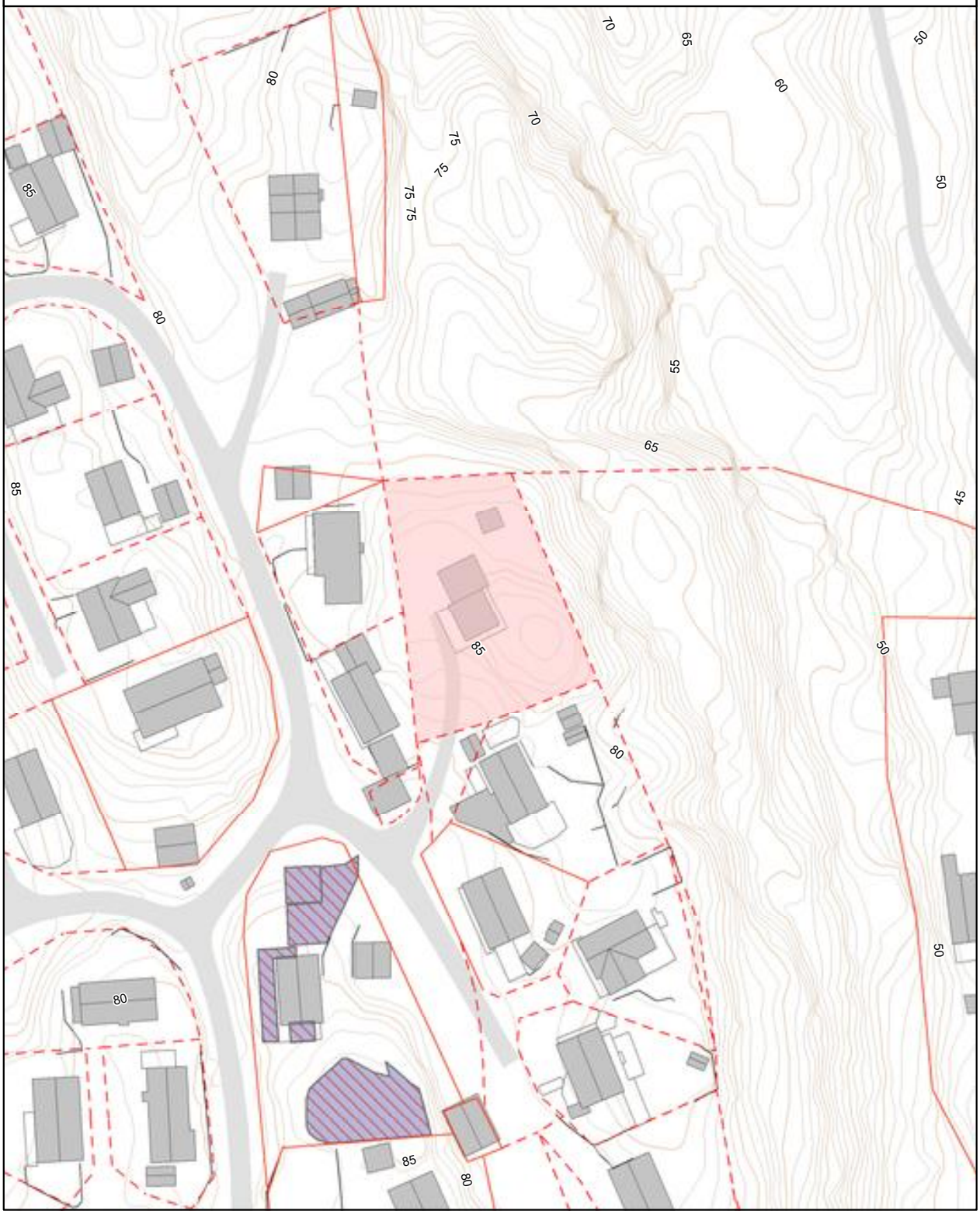
Grunnkart

Adresse: Krokstien 1, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/1221/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1464 m□
Dato: 2026-02-04

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

St.mrk.kr. 140.oo

S K J Ø T E

DG NR.
01806 - 9.5.68

Nyli gård v/Arendal Indremisjon skjøter og overdrar herved til Imre Berdo født ( ) , en parsell av Nyli Gårds grunn matr. nr. 193 Barbu krets. I følge konduktørforretning av 12. juni 1967 har parsellen et areal av 1.460,6 m2, og har fått matr. nr. 1221 Barbu krets, Krokstien 1.

For tomten betales

Kjøpesum	kr. 5.842,-
Innfestningsavgift for vei, vann og kloakk	" 7.348,-
Tilsammen	kr. 13.190,-

å erlegge kontant mot skjøte.

Arendal forliksråd og byrett vedtas som rett verneting i tilfelle søksmål mot såvel Imre Berdo som eiendommens senere eiere.

Tomten må bebygges hurtigst mulig og senest innen et år fra skjøtets utstedelse ellers faller tomten tilbake til Nyli gård. Det betinges videre at Kjøperen retter seg etter den tomteplan og de byggeregler som til enhver tid er eller måtte bli vedtatt. Det forbeholdes vederlagsfri rett til å legge vann- og kloakkledninger og/eller felles vei, vann og kloakk over eiendommen, og ellers vederlagsfri rett til grunn til stolpefester, transformatoranlegg m.v. for elektriske ledninger alt i den utstrekning dette måtte finnes påkrevet. Arendal kommune er uten ansvar for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk (herunder avledning av overvann) og det fremtidige vedlikehold (herunder snøbrøyting) av veier, måtte påføre eiendommen.

Vei, vann og kloakk må helt ut ordnes for kjøperens regning.

Kjøperen betaler alle utgifter ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 12. juni 1967.

Arendal, 23. april 1968.

Hans Røisland /Sign. Finn M. Mørland/Sign

ARENDAL INDREMISJON
S t y r e t

NYLI GÅRD
S t y r e t

På vegne av kjøperen (i flg. fullmakt) vedtas skjøtet.

Arendal, 10. april **1968.**

for Imre Berdo
Ole Sollie

Undert egnede to vitner bekrefter herved at Ole Solli i flg. fullmakt fra Imre Berdo egenehendig har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. Han er over 21 år.

1. greta Karin Evensen /Sign.
2. John H. Solie /Sign.

9. mai 1968.

Dagboknr. 1807/1968: Slettet dagboknr. 2270/1962 i h.t.kvitt.sål.:
Obligasjonen kan slettes.
Arendal sparebank 9/5-68.
O. Hegland G.W. de Presno.

Dagboknr. 1808/1968: Utpantningsforretning avh. 6.5.1968

Dagboknr. 1809/1968: -Do- avh. 2.5.1968

Dagboknr. 1810/1968: -Do- avh. 3.5.1968

Dagboknr. 1811/1968: -Do- avh. 2.5.1968

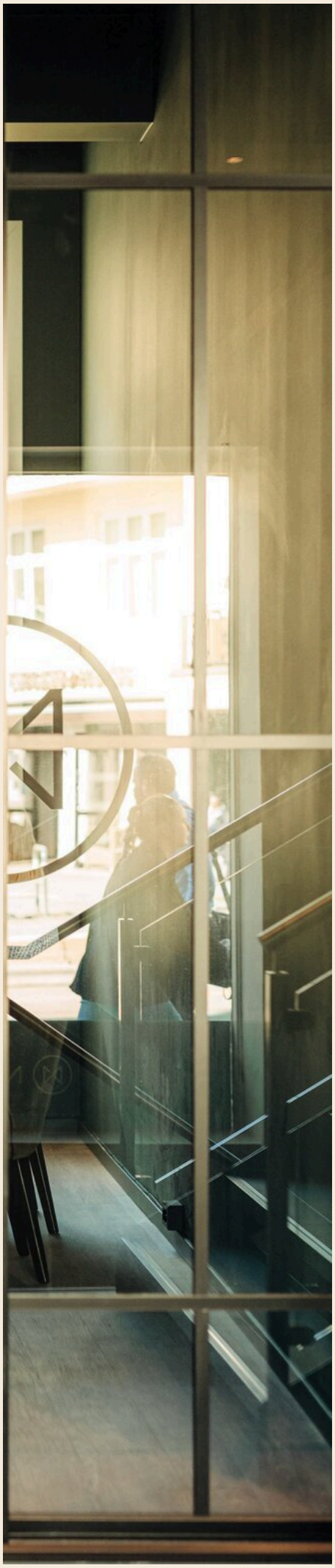
Dagboknr. 1812/1968: -Do- avh. 2.5.1968

Dagboknr. 1813/1968: -Do- avh. 2.5.1968

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

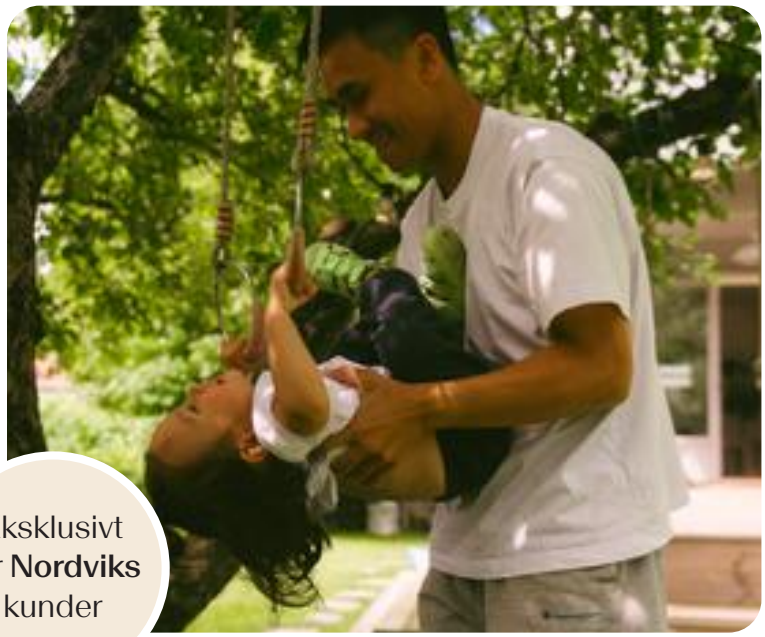


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Krokstien 1 4844 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 507, bnr 1221 (ideell andel 1/1) / Gnr 507, bnr 1628 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Arendal Eiendomsmegling AS
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050