NORDVIK

# Gullsmedhaven 16

3 soverom | 114 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Gullsmedhaven 16

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 45 | Om boligen |
| 54 | Nabolagsprofil |
| 55 | Tilstandsrapport |
| 76 | Egenerklæringsskjema |
| 83 | Andre vedlegg |
| 125 | Kontaktinfo |
| 128 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 131 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 132 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 15.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Kjedet enebolig med flotte uteområder - Carport - Innholdsrikt med 3 soverom - Barnevennlig med kort vei til sentrum

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 490 000,-** |
| Omkostninger | **63 630,-** |
| Totalpris | **2 553 630,-** |
| BRA-i | **114 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **2003** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Gullsmedhaven 16!

Flott enebolig i kjede med god planløsning over 2 etasjer. Boligen er fra 2003 og fremstår velholdt hvor de fleste overflatene er nymalt i 2026. Pent opparbeidede uteområder med belegningsstein, terrasser på begge sider og gressplen. Fine solforhold fra morgen til kveld. Skjermet og fin beliggenhet i nabolag uten gjennomgangstrafikk. Svært barnevennlig med nærhet til skole, lekeplasser, fotballbane, barnehage, butikk og flotte turområder med bl.a. lysløype. Kort vei til bademuligheter i Longumvannet like ved.

- Barnehage og skoler rett i nærheten
- Kort vei til Arendal sentrum
- Fine solforhold
- Barnevennlig
- 3 soverom

# Planløsning




Plantegning Laget Av Fokus Foto Med Cubicasa Teknologi. Tegningen Er Ikke Målbar.




GENERERT
ILLUSTRASJON








OSO
HOTWATER




AI
GENERERT
ILLUSTRASJON








16




GENERERT
ILLUSTRASJON






16
16





# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
39-0088/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr 24, bnr 295 i Arendal kommune

**Selger**
Øystein Lauvhaug

**Kjøpesum og omkostninger**
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
62 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
63 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
83 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 553 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 573 330,- (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**
2003

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 114 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang, bad, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasser

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, bad, bod og 3 soverom
Total BRA: 49 kvm.

**Innhold**
1. etasje: Gang, bad, stue og kjøkken, samt utvendig bod
2. etasje: Gang, bad, bod og 3 soverom

**Standard**
1. etasje:

Gang
Velkommen til en romslig gang med god plass til oppbevaring.

Bad
Lyst bad med belegg på gulv og det er plater på veggene. Himlingen er med malt gips og det er montert ventil montert i himlingen.
Her er det vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin

Stue
Lyst og fin stue med plass til sofagruppe, spiser gruppe og TV-møbler. Fra stuen er det 2 utganger til hyggelige uteplasser.

Kjøkken
Her det belegg på gulv og veggene er med plater som er malt. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger. Himling er med malt gips.
Innredning med slette fronter.

Utvendig bod
Praktisk for oppbevaring.

2. etasje:

Gang
Trappegang  som binder etasjene og etasjen sammen på

en fin måte.

Bad
Badet ble renovert i 2008.
Her er det fliser på gulv, veggene er med noe fliser og noe panel.
Himling er med malt gips
Baderomsinnredning som består av vask, klosett og boblekar.

Bod
Praktisk med lagringsplass.

Soverom
Etasjen byr på 3 soverom - alle med god plass til seng og oppbevaring.

**Parkering**
Selger opplyser det er parkering i carport.

**Modernisering og påkostninger**
Informasjon fra selger:
Huset ble malt utvendig i 2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierforholdet
Fullmektige
Øyvor Birgitte Lauvhaug for Øystein Lauvhaug
Frits Johan Martin Sommervik Lauvhaug for Øystein Lauvhaug
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. januar 2013
Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Øystein Lauvhaug
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4710497
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Badet i 2.etg ble bygget i 2008. Flisarbeid ble utført av eier. Elektrikerarbeid ble utført av firma jeg ikke vet navnet på.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Membran og flisarbeidet ble utført av eier. Det er 3 lag med smøremembran.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

**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
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark.
Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser, fundamenter side nord ser ut til å ligge an rett på grunn.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim.
2"x8". Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Ingen luftespalte i skråtak.
Lufting er valgt lagt ute under tekkingen. Konstruksjonen er som forventet ut i fra alder.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg, carport med Sarnafil. Undertak er
med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde

mht. alder.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Snøfangere mangler.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.
Konstruksjonsoppbygging
Loft
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft hvor lufting er lagt ute under stein. Er som forventet ut i fra alder.

Enebolig
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder 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.

Yttertak
Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.
Snøfangere mangler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende snøfanger. Konsekvens: Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

Bad, 1. etasje
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Belegg utgjør tettesjikt, har litt misfarging i fra varmekabler. Halve levetiden er nå passert. Er løsnet i fra underlaget ved sluk.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Må sjekkes nærmere ved sluk.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved sluk.
Hulltaking er bort valgt pga. rør står på yttervegger.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Muligens at klemring er defekt. Konsekvens: Belegg er sannsynligvis ikke tett mot sluk.

Bad, 2. etasje
Overflater - Gulv,TG 2
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør.
Gulvet er å regne for flatt, sluk lar seg kun delvis inspisere.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Overflater - Vegger,TG 2
Veggene er med noe fliser og noe panel. Deler av tak og vegger er i våtsone ved kar og er uten vanntett sjikt.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan lekke inn i vegg syd ved panel.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder,TG 2
VVS bereder à 200 liter montert i bad 1. etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder iht. NS-3600. Konsekvens: Ingen umiddelbar konsekvens.

TG IU
Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser, fundamenter side nord ser ut til å ligge an rett på grunn.

Selger opplyser at et av vinduene mot vei ikke lar seg åpne. Det opplyses å være en feil på åpningsmekanismen på selve vinduet.

**Innbo og løsøre**
Ingen hvitevarer 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**
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk og vedfyring. Selger opplyser en kostand på ca. 1 500,- pr.  år for ved.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 972 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 12 120,-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 12 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Allente kr 400,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 4 340,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 728 283,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 913 131,- 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**
Fremtind
Polisenr: Sp 00000000

**TV/Internett/Bredbånd**
Allente

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 238 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Ifølge grunnkart og matrikkelkart ligger del av eiendommen over tomtegrensen og det samme for naboen som ligger over tomtegrensen til denne eiendommen.

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

# Områdebeskrivelse

**Offentlig kommunikasjon**
Bussholdeplass Torsbudalen - linje 110, N110 - ca. 5 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 -  ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 51 minutter i kjøreavstand.

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Svalestien barnehage (1-5 år) c- ca. 8 minutter i gåavstand
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Lindebakken barnehage (1-5 år) - ca. 15 minutter i gåavstand.

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 10 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 12 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 8 minutter i kjøreavstand.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.05.2003

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 foreligger ferdigmelding for vann og avløp.
Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler.

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

1. etasje:
På de byggemeldte tegningene var det mulig å opprette ett soverom ved kjøkken og stue. I dag er dette rommet i bruk som stue. Døren mot kjøkkenet er i dag kledd igjen.

Levegger og gjerde på terrasse:
Disse fremkommer ikke på de byggemeldte tegningene.

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 offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev - Arendal kommune.
Arealplaner under arbeid - Plannavn: Stenklev - opphevelse - Planid: 2017r1.
Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Sprøkiltunet - Planid: 2018r2e1 - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
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:

4203/24/295:
28.05.2003 - Dokumentnr: 3799 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

02.10.2002 - Dokumentnr: 8276 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:24 Bnr:92

01.01.2020 - Dokumentnr: 5948 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:24 Bnr:295

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: 1,80% 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. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 900,-
Utlegg tilstandsrapport - fakt direkte kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 115 100,- 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 16. mai 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.

# Gullsmedhaven 16

Nabolaget Sprøkilen/Torsbuåsen - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Steinerskolen i Arendal (1-10 ...** | **10 min** |
| 178 elever, 12 klasser | 0.9 km |
| **Moltemyr skole (1-10 kl.)** | **12 min** |
| 341 elever, 21 klasser | 1 km |
| **Stinta skole (1-10 kl.)** | **6 min** |
| 528 elever, 31 klasser | 3 km |
| **Arendal vgs - Mølleheia** | **7 min** |
| **Arendal videregående skole** | **8 min** |
| 880 elever, 30 klasser | 3.5 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Torsbudalen** | **5 min** |
| Linje 110, N110 | 0.4 km |
| **Arendal stasjon** | **6 min** |
| Linje R50 | 2.8 km |
| **Kristiansand Kjevik** | **51 min** |

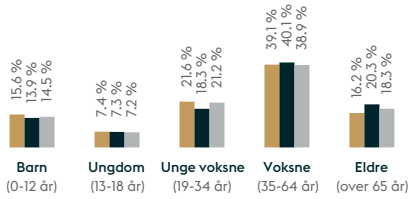
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Svalestien barnehage (1-5 år)** | **8 min** |
| 24 barn | 0.6 km |
| **Jovannslia Barnehageenhet (0-6...** | **13 min** |
| 61 barn | 1.2 km |
| **Lindebakken barnehage (1-5 år)** | **15 min** |
| 11 barn | 1.2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Torsbudalen** | **6 min** |
| **Kiwi Nyli** | **21 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sprøkilen/Torsbuåsen | 887 | 407 |
| Arendal | 39 170 | 19 324 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 63/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| **Friggs vei - Nærmiljøanlegg , ...** | **9 min** |
| **Moltemyr skole** | **12 min** |
| **Arendal Sport og Fitnessenter** | **6 min** |
| **Aktiv Trening Arendal** | **7 min** |

*«Stille og rolig, sentralt i forhold til by, skog og mark»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Trafikk**
Lite trafikk 86/100

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

**Gateparkering**
Lett 85/100




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

## Gullsmedhaven 16

### 4846 Arendal

Gnr: **24** Bnr: **294**



**Bygningssakkyndig**
Erik Sørensen

**Rapport kode:** *071014*
**Opprettet:** *25.04.2026*
**Utskrift:** *11.05.2026*


**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

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning syd.

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**
**5 stk**

**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**
- Terrengforhold

**Drenering**
- Drenering og fuktsikring

**Geologiske forhold**
- Skredfare
- Flomfare

**Bad - 2. etasje**
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**TG 1**
**30 stk**

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

**Grunnmur og fundamenter**
- Grunnmur

**Yttervegg**
- Konstruksjon
- Kledning

**Takkonstruksjon**
- Takkonstruksjon

**Yttertak**
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**
- Renner og nedløp
- Beslag

**Bad - 1. etasje**
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

**Kjøkken - 1. etasje**
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Avtrekk
Innredning

**Innvendige trapper**
Innvendige trapper

**Loft (innredet og uinnredet)**
Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Bad - 2. etasje**
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

## TG 2
**8 stk**

**Vinduer og ytterdører**
Vinduer og ytterdører

**Yttertak**
Utstyr på tak

**Bad - 1. etasje**
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**
Varmtvannsbereder

**Bad - 2. etasje**
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

## TG 3
**0 stk**

**TG IU**
**1 stk**

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

### Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig med integrert carport beliggende på en solrik og sentral tomt.

Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder.

Innvendig må en være obs på kommentarer til badene.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

# Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

**Rekvirent:** O. B. L. **Rekvirert dato:** 20.04.2026

### Besiktigelse

**Til stede:** Takstingeniør Erik Sørensen
O. B. L.

**Besiktigelsesdato:** 23.04.2026

# Matrikkelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

**Adresse:** Gullsmedhaven 16, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

| Gnr | Bnr |
|---|---|
| 24 | 294 |

### Eieropplysninger

**Hjemmelshaver(e):** Øystein Lauvhaug

# 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. | 09.05.2026 | |

# Tomteopplysninger

## Tomten

**Type tomt:** Eiet

# Bygninger på eiendommen

## Enebolig

| Byggeår |
|---|
| 2003 |

# 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 | BRA-e | TBA |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | 65 | 5 | 29 |
| 2. etasje | 49 | | |
| **Sum:** | **114** | **5** | **29** |
| **Sum BRA:** | **119** | | |

### Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|---|---|
| 1. etasje | **BRA-i:** Gang, bad, stue, kjøkken.<br>**BRA-e:** Utvendig bod.<br>**TBA:** Terrasser. |
| 2. etasje | **BRA-i:** Gang, bad, bod, 3 soverom. |

# Bygningsbeskrivelse

## Enebolig

### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Terrengforhold**
Terrenget er flatt rundt boligen.

TG 1

**Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)**
Vann og avløp er i plast fra byggeår. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

**Byggegrunn**
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

**Grunnmur**
Grunnmur består av såle på mark.

### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Drenering og fuktsikring**
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

### 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 liggende, er lektet/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 ytterdørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Enkelte av vinduene og ytterdørene trenger noe vedlikehold mht. maling.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder 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)**
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasser, fundamenter side nord ser ut til å ligge an rett på grunn.

## Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Takkonstruksjon**
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x8". Isolasjon lagt ut, hvor det er noe muselort. Ingen luftespalte i skråtak. Lufting er valgt lagt ute under tekkingen. Konstruksjonen er som forventet ut i fra alder.

## Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg, carport med Sarnafil. Undertak er med plater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 2

**Utstyr på tak**
Stigetrinn montert.

Snøfangere mangler.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Manglende snøfanger.

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader ved snøras fra tak.

TG 1

**Skorsteiner over tak**
Pipe er helbeslått over tak.

## Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Renner og nedløp**
Renner og nedløp er i plast, har vanlig elde mht. alder. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

**Beslag**
Beslag over tak virker ok på utforming.

## Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Bad i fra byggeår.

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har oppkant mot veggene. Gulvet har fall mot sluk som lar seg kun delvis inspisere.

TG 1

**Overflater - Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1

**Overflater - Himling**
Himlingen er med malt gips.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt, har litt misfarging i fra varmekabler. Halve levetiden er nå passert. Er løsnet i fra underlaget ved sluk.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må sjekkes nærmere ved sluk.

TG 1

**Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber.

TG 1

**Ventilasjon**
Ventil montert i himlingen.

TG 1

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

TG 2

**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet ved sluk.

Hulltaking er bort valgt pga. rør står på yttervegger.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Muligens at klemring er defekt.

Konsekvens:
Belegg er sannsynligvis ikke tett mot sluk.

## Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

**Beskrivelse**

Renovert 2008.

**Vurdering / Avvik**

TG 2

**Overflater - Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er å regne for flatt, sluk lar seg kun delvis inspisere.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 2

**Overflater - Vegger**
Veggene er med noe fliser og noe panel. Deler av tak og vegger er i våtsone ved kar og er uten vanntett sjikt.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan lekke inn i vegg syd ved panel.

TG 1

**Overflater - Himling**
Himling er med malt gips.

TG 2

**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Halve levetiden er nå passert.

**Årsak / Konsekvens:**
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan pga. alder ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

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

TG 1

**Ventilasjon**
Ventil montert i himling.

TG 1

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

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kar står på yttervegg.

## Kjøkken 1. etasje

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 malt gips.

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.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Innvendige trapper**
Trapper er av type sving.

## Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Konstruksjonsoppbygging**
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft hvor lufting er lagt ute under stein. Er som forventet ut i fra alder.

## 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

TG 0

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

TG 0

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

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 1

**Vannrør (stoppekran)**
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i bad 1. etasje, er ikke funksjonstestet.
VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i bad 1. etasje.

TG 1

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

TG 2

**Varmtvannsbereder**
VVS bereder à 200 liter montert i bad 1. etasje.

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

Konsekvens:
Ingen umiddelbar konsekvens.

TG 1

**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Ventilasjonsanlegg montert på øverloftet.

## Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

### Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg nord.
Hovedsikring 50 ampere, 11 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? | 2003 | |
| 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 | |
| 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? | Ikke relevant | |
| 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 - 11.05.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Frits Johan Martin Sommervik Lauvhaug | 9578-5993-4-2513243 | 2026-05-08 14:46:54 |
| Øyvor Birgitte Lauvhaug | 9578-5990-4-3204501 | 2026-05-09 11:29:29 |

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
8. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0088/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL

**Meglerfirma**
Nordvik Arendal

**Selgere**
Øystein Lauvhaug

**Fullmektige**
Øyvor Birgitte Lauvhaug for Øystein Lauvhaug
Frits Johan Martin Sommervik Lauvhaug for Øystein Lauvhaug

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. januar 2013

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Øystein Lauvhaug

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 4710497
Forsikret i: Fremtind forsikring

## Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Badet i 2.etg ble bygget i 2008. Flisarbeid ble utført av eier. Elektrikerarbeid ble utført av firma jeg ikke vet navnet på.

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Membran og flisarbeidet ble utført av eier. Det er 3 lag med smøremembran.

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

Nei

---

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

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

**Eventuell kommentar:** Kommunalt vann og avløp

---

**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?**

Nei

---

**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: 39-0088/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Øyvor Birgitte Lauvhaug** | **2026-05-09** | **Frits Johan Martin Sommervik Lauvhaug** | **2026-05-08** |

Identifikasjon

Øyvor Birgitte Lauvhaug

Identifikasjon

Frits Johan Martin Sommervik Lauvhaug

Signicat

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

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.: | 24 | Bnr.: | 295 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | | | | | Dato: | 12.05.2026 HKE |

**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. | 11 351,96,- |
| Herav eiendomsskatt pr år | kr. | 4 340,- |

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.

**Arendal kommune**
**Plan, oppmåling, byggesak, landbruk**
**Byggesak**

ARKIV

Block Watne AS Arendal
1. Industrivei 3

4848 ARENDAL

Dato: 22.05.03

**Vår ref:**
**L.nr:** **020021/03**
**Arkivsaksnr:** **02/04693**

Arkivkode: BS 24/92
Saksbeh: Tor Follinglo
Saksbeh.tlf: 37013739
Deres ref:

# FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 18.7.02

| | |
|---|---|
| *Gjelder:* | *Nybygg. Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger* |
| *Byggested:* | *Gullsmedhaven 14,16,18 og 20* |
| *Gnr/Bnr:* | *24/293, 295, 297 og 298.* |
| *Tiltakshaver:* | *Block Watne AS Arendal* |
| *Ansvarlig utførende* | *Block Watne AS Arendal* |

Anmodning om ferdigattest er mottatt her 19.5.03. Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet.

Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Tor Follinglo
avdelingsingeniør

D00UM/21836110 Geomatikk
24/298, 24/297, 24/295, 24/293

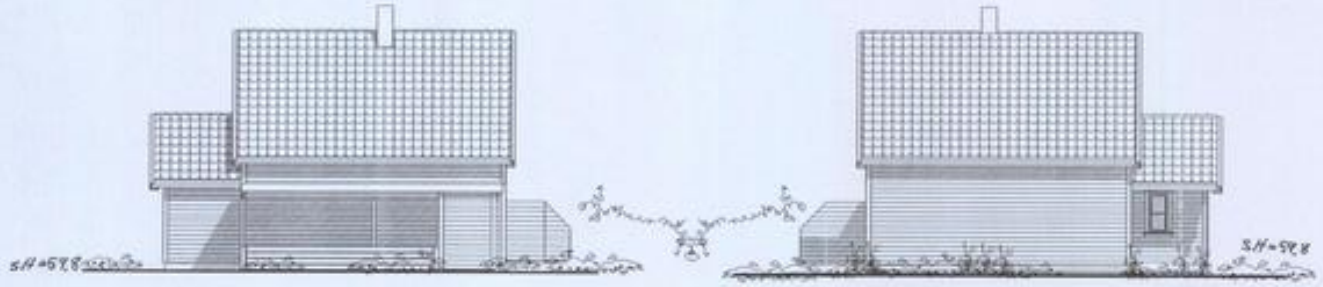

*Postadresse:* Postboks 10, 4801 Arendal
*Besøksadresse:* Nedre Tyholmsvei 13
*Org.nr.:* 940493021
*Telefon:* 37013743
*Telefax:* 37013201
*Bankgiro:* 2800.05.15991
*Postgiro:* 825 0168080




FASADE MOT SYD




FASADE MOT NORD



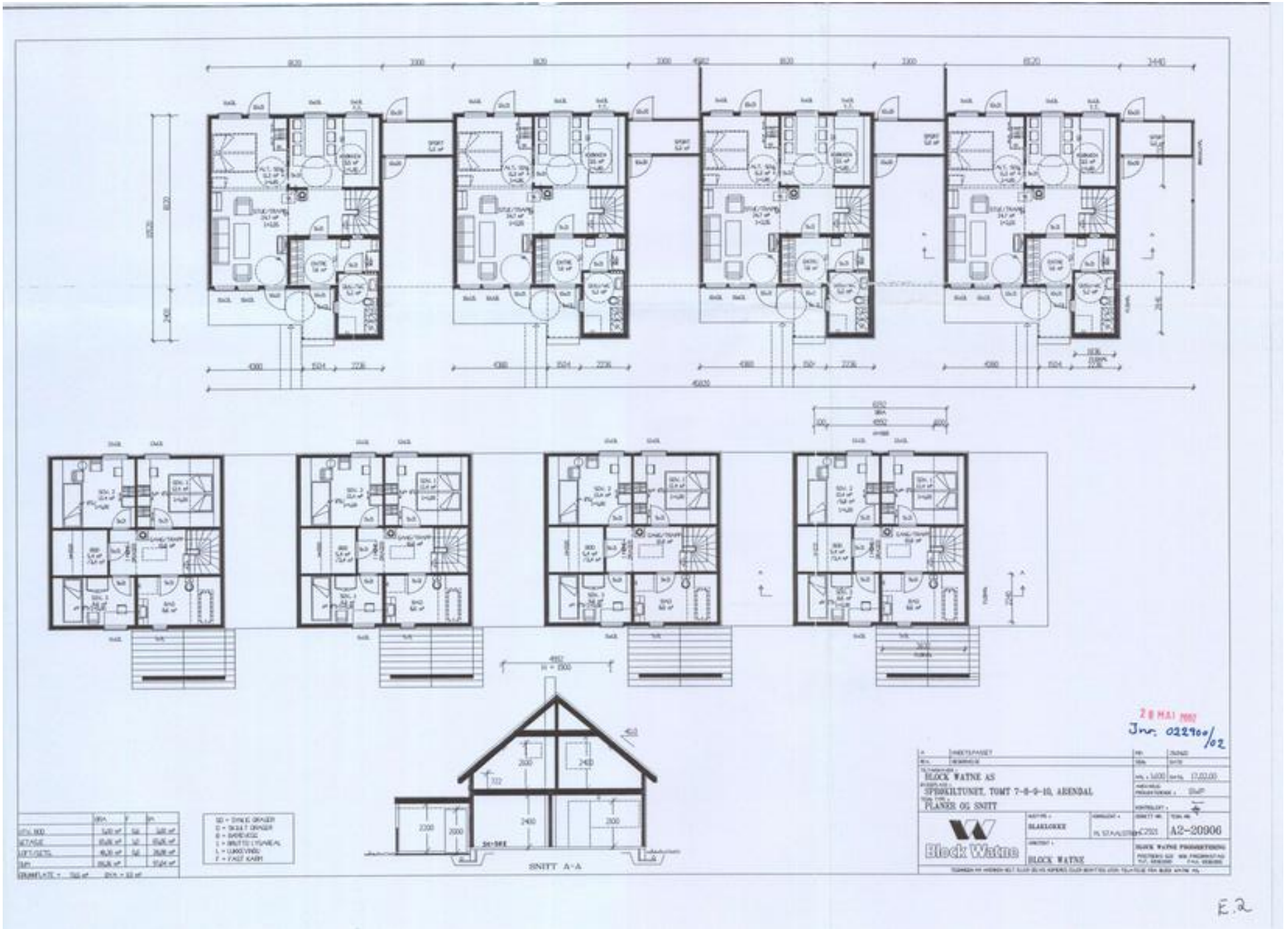

FASADE MOT ØST

FASADE MOT VEST

28 MAI 2002
Inv. 022900/02

BLOCK WATNE AS
SPRØSILTUNET, TOMT 7-8-9-10, ARENDAL
FASADER
BLOKKHUS
BLOCK WATNE AS
A3-20907
Block Watne

E.1


BLOCK WATNE AS
SPRØKILTUNET, TOMT 7-8-9-10, ARENDAL
PLANER OG SNITT
Block Watne
SNITT A-A
Jnr. 022900/02
E.2

# INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

REG.DATO 18.02.04 GATENAVN GULLSMEDHAVEN HUSNR. 14+16

GNR. 24 BNR. 293 + 295

SKANNET

**Målsatt skisse som viser:**
- Stoppekran
- Tilkoplingssted
- Eventuelle kummer
- Rørdimensjon og materialtype

04/03392 JN

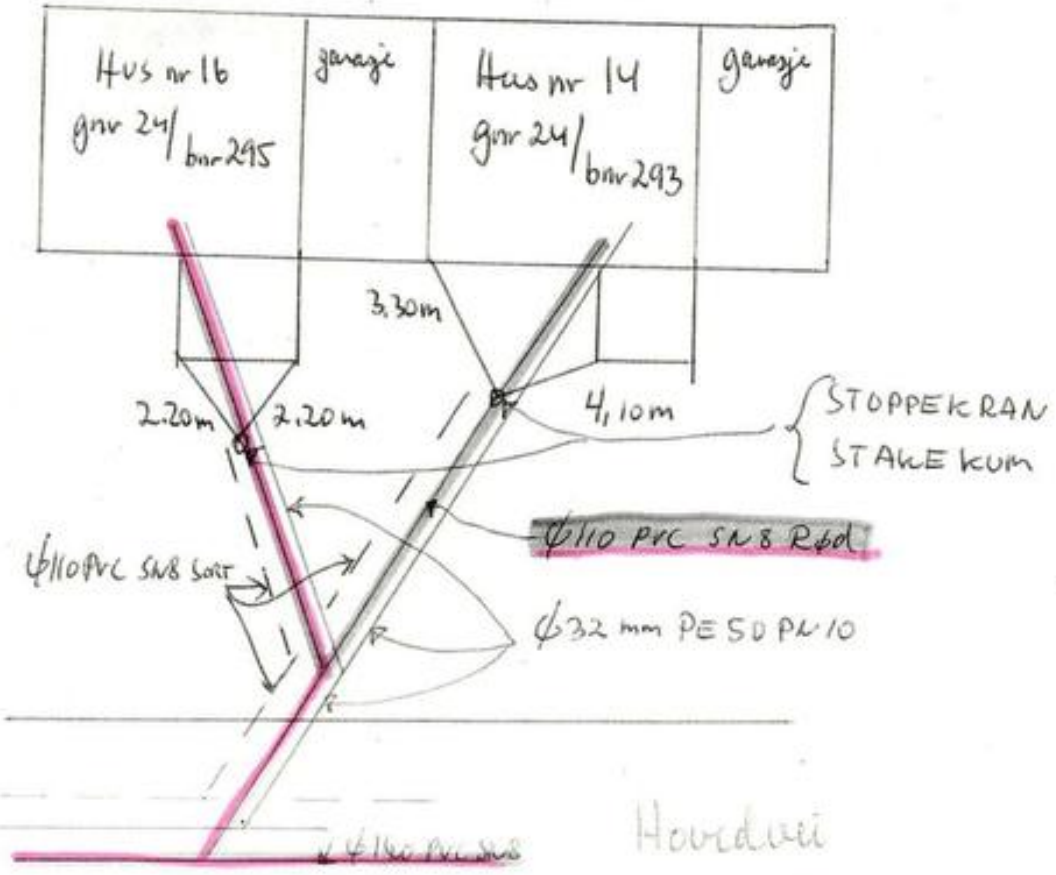
28 APR 2004

24/295

SKANNET

015664/04

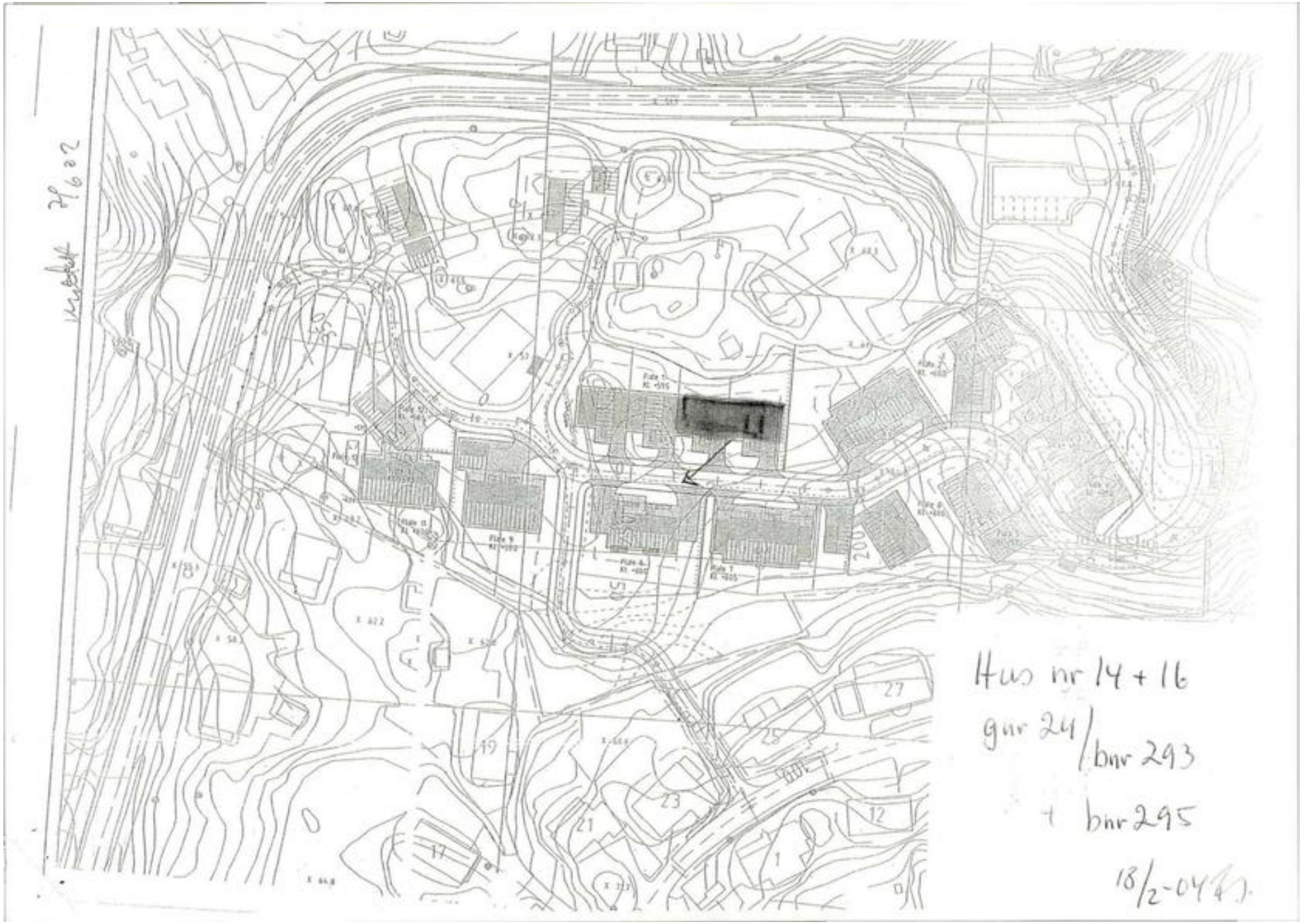
Vedlegg




KOPI: HUSEIER

Q006U/43670262 Geomatikk

24/295 Ferdigat


Hus nr 14 + 16
gnr 24 / bnr 293
+ bnr 295
18/2-04

| navn, adr., postadr | løpenummer | varenr. | lnr. | varenavn, tekstlinje | grunnlag/ beløp | pris | U R | inntektskonto | M K |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Block Water AS | | 001 | | 24 / 295 | | | | | 1 |
| Industriveien I, 3 Stea. | | | | | | | | | |
| 4843 Arendal | | 100 | | | 5000,- | | | | 4 |
| | | 200 | | | 5000,- | | | | 4 |
| avg. Gatsvedlaget 16 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 1 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

UTARBEIDET DATO: 7/6-04 SIGN.: JEN

REGISTRERT DATO: _____ SIGN.: _____

# Ferdigmeldt Vannmåler

| Ansvarlig rørlegger | | | |
|---|---|---|---|
| Kunde: | EGIL BRINGSVERD EFTF VVS AS | Orgnr: | 975992489 |
| **Ferdigmelding** | | | |
| Dato innstallert: | 22.05.2014 | | |
| Målerstand ved innstallasjon: | 00000 | | |
| Plassering: | VASKEROM | | |
| Tekst / kommentar: | H NESLAND | | |

# Kommuneplan

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

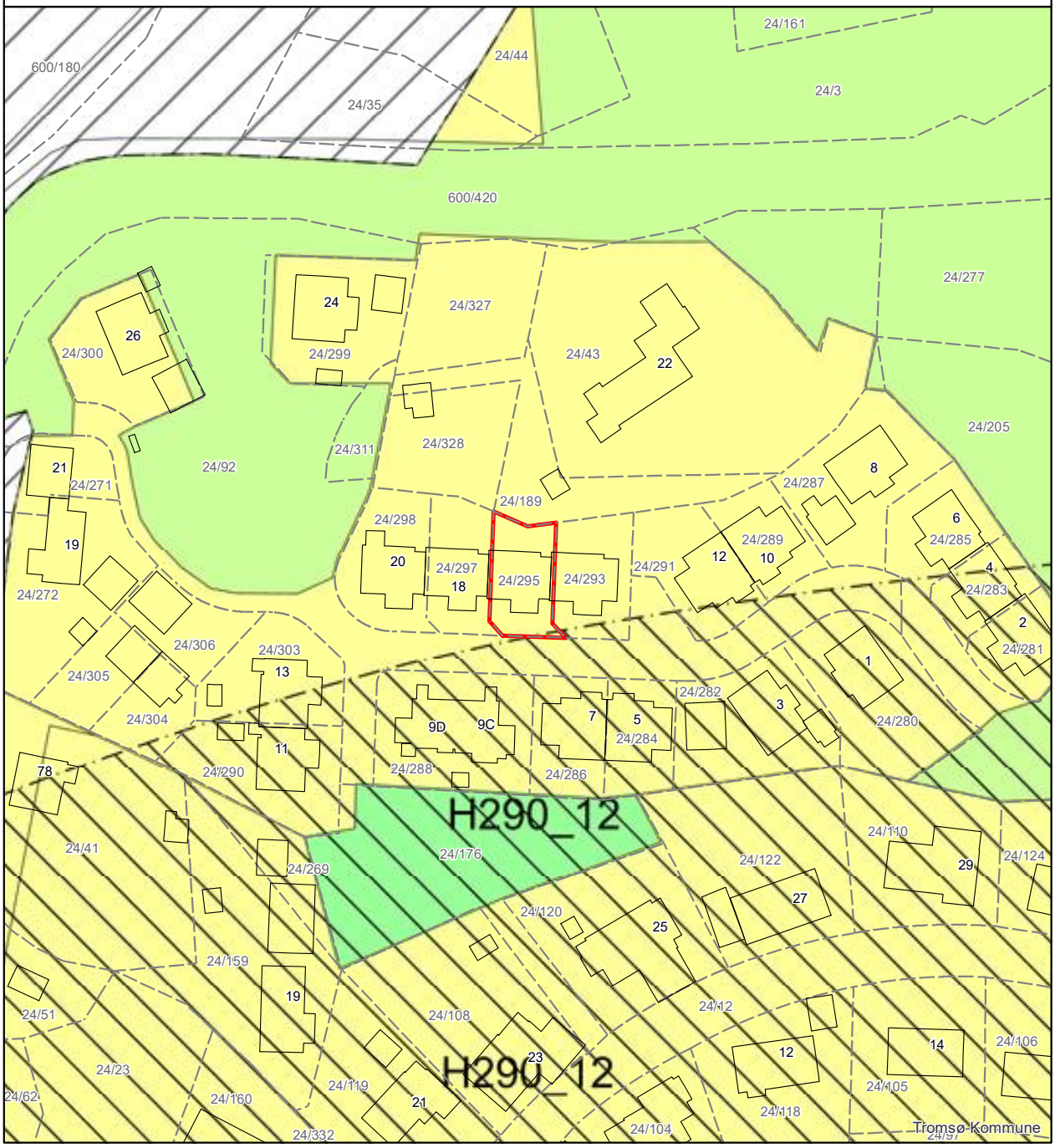
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-08

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: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

Planident: 2018r2e1
Ikrafttredelsesdato: 14.11.2002
Plannavn: Sprøkiltunet

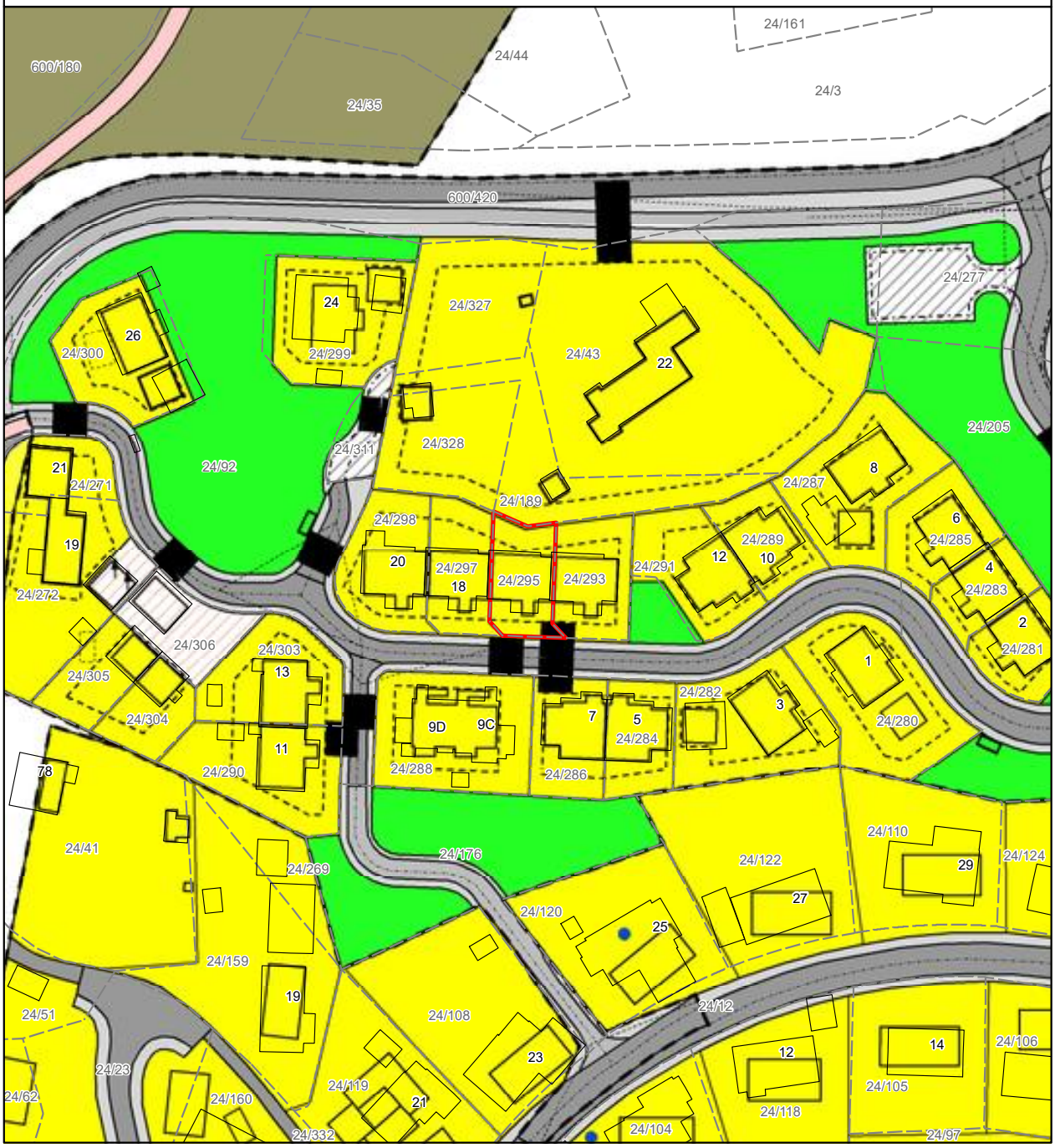
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-05-08

N



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

### Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1243 - Innkjøring
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

ARENDAL KOMMUNE

# Reguleringsbestemmelser for

# SPRØKILTUNET

## (inklusive mindre vesentlig endring)

Vedtatt i Arendal bystyre: møtedato 21.02.02, sak 0021/02
Mindre vesentlig endring vedtatt i Arendal driftsstyre: møtedato 14.11.02, sak 0385/02
Bestemmelsene er sist revidert (etter mindre vesentlig endring): 22.10.02
Tilhørende plankart er datert 05.09.01 og sist revidert (etter m.v.e.): 22.10.02

### 1. GENERELT

1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Området disponeres til følgende formål iflg. plan- og bygningslovens § 25 1. ledd:

| | | |
|---|---|---|
| Byggeområder - § 25 nr. 1: | - boliger m/tilhørende anlegg | B1 – B8 |
| Offentlige trafikkområder - § 25 nr. 3: | - kjøreveier | VEI 1 - 5 |
| | - gang-/sykkelvei, fortau | VEI 6 - 8 |
| | - annen veigrunn | |
| Friområder - § 25 nr. 4: | - naturområder, ballslette | F1 – F7 |
| Spesialområder - § 25 nr. 6: | - frisiktsoner | |
| Fellesområder - § 25 nr. 7: | - parkering | Ft1 |
| - atkomst | | Ft2 |
| - annet fellesområde | | Fa1 – Fa2 |

1.3 Byggeområdene er delt inn på følgende måte:

| Delområde | Tomtene | Forklaring/type bolig |
|---|---|---|
| B1 | 1, 2, 3 | Rekkeboliger |
| | 4 | Enebolig |
| | 5, 6 | Vertikaldelte 2-mannsboliger |
| B2 | 7, 8, 9, 10 | Rekkeboliger |
| B3 | | Eksisterende bolig |
| B4 | 11 | Enebolig |
| B5 | 12 | Enebolig |
| B6 | | Eksisterende bolig (deles i 2 enheter) |
| B7 | 13, 14, | Vertikaltdelte 2-mannsboliger |
| | 15, 16 | rekkeboliger |
| B8 | 17 | Vertikal-/horisontaltdelt 4-mannsbolig |
| | 18, 19 | Vertikaldelte 2-mannsboliger |
| | 20, 21 | Eneboliger |

## 2.0 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Tomter og fellesområder/friområder skal opparbeides for opphold og lek. Skråninger skal jordkles. Sammenhengende skråninger skal ha et enhetlig preg og opparbeides samtidig.

2.2 Sammen med søknad om tiltak skal det fremlegges en situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200 for den enkelte tomt, som foruten hus- og garasjeplassering, viser avkjørsel, parkering, forstøtningsmurer og annen terrengbehandling. Nøyaktig avstand mellom bygninger og fra bygninger til tomtegrenser, samt eksakte høyder på topp grunnmur og møne (regnet fra gjennomsnittlig ferdig terreng rundt boligen) skal oppgis på situasjonsplanen.

2.3 Tomtene må i nødvendig grad avskjermes mot trafikkstøy. Avskjerming er vist på plankartet..

2.4 Mulig plassering av postkassestativer og felles avfallsorteringsskap er vist på plankartet. Endelig plassering og utførelse av eventuelle bygningsmessige konstruksjoner, skal gjøres i samarbeid med postverket og renovasjonsselskapet.

2.5 Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein eller ha overflate mot det fri i naturstein. Forstøtningsmurer som er vist på kartet og som går sammenhengende gjennom flere tomter, skal utføres under ett og ha en ensartet utførelse. Høyde fra ferdig opparbeidet terreng skal ingen steder overstige 2,0 meter.

2.6 Velforening må etableres og alle boenhetene være representert i foreningen. Ballslette og lekeplasser holdes vedlike av beboerne i området.

## 3.0 BYGGEOMRÅDER

3.1 Området kan utnyttes til 27 boligenheter, medregnet eksisterende boliger. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Høydene angir topp grunnmur (hovedetasjeplan) i boligen og ferdig gulv i garasje. Ved utsetting kan høydene justeres +/- 0,5 meter.

3.2 Frittliggende garasjer skal ha samme takvinkel som bolighuset og tilpasses bolighuset mht til materialvalg, form og farger.

3.3 På eneboligtomtene skal det avsettes plass til dobbeltgarasje (brutto mål min. 6 x 6 meter) og i tillegg minst 2 biloppstillingsplasser foran garasjen. På de øvrige tomtene skal det avsettes plass til minst 1 biloppstillingsplass i tillegg til garasje eller carport.

3.4 Eventuelle tilbygg og påbygg tillates innenfor de viste byggegrenser. Garasjer og boder med bebygd areal under 50 $m^2$ kan plasseres utenfor byggegrensen, men ikke nærmere enn 1,5 meter fra grense mot nabotomt eller mot offentlig vei. Garasjer som ligger med innkjøringen vinkelrett eller skrått på offentlig vei, må ikke plasseres nærmere enn 5,0 meter fra grensen mot vei.

3.5 Bebyggelsen skal ha en ensartet utførelse mht til dimensjoner, takform, vindusinndeling, og materialbruk.

3.6 Tomtegrenser fastsettes endelig når boligene er påbegynt/plassert i terrenget.

3.7 Tomt nr. 12 må ha støyskjerm langs grensen mot nord som vist på plankartet. Topp støyskjerm må ligge på minst kote 60,0 og minst 1,0 meter over boligens høyde (topp grunnmur). Utførelsen må tilfredsstille vegvesenets tekniske krav til støyskjermer.

## 4. TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Veienes kurvatur og bredde fremgår av planen. Planen viser senterlinje, skulderkant, sideareal og høyde. Mindre justeringer kan foretas i forbindelse med prosjekteringen av de tekniske anleggene.

4.2 Veifyllinger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 og skal jordkles. Fyllingen kan legges inn på tilstøtende areal selv om dette ikke er vist som veiformål på plankartet. Endelig grense mot vei trekkes 1,0 meter fra fyllingsfot/skjæringstopp ferdig

opparbeidet terreng.

4.3 Dersom fyllingshøyden er mer enn 3 meter fra ferdig opparbeidet terreng, skal veikanten sikres med rekkverk. Alternativt kan skråningen anlegges med slakkere stigning, jfr. vegvesenets normaler 017 og 018.

4.4 Vei 1 stenges for gjennomkjøring etter avkjørselen etter tomt 12.

4.5 Avkjørsler fra offentlig vei skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm. Avkjørsler kan ikke ha større stigning inn til garasje/biloppstillingsplass enn 1:8. De første 2 meter fra veikant skal falle 5 cm. Fri sikt i hver retning skal være minst 4 x 25 meter, målt fra senter av avkjørselen

## 5 FRIOMRÅDER

5.1 I området kan det anlegges stier, akebakker, lekeplasser m.v. Bygninger som har tilknytning til slik bruk tillates innenfor området.

5.2 Lekeplassene skal opparbeides og utstyres i samsvar med egen detaljplan godkjent av Arendal kommune.

## 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 Frisiktsoner skal opparbeides samtidig med tilliggende veier. Området må planeres i nivå med eller lavere enn tilstøtende veinivå. Det er ikke tillatt å beplante områdene eller nytte områdene slik at fri sikt over 0,5 meter hindres. Begrensningene som dette medfører for utnyttelsen av tomtene, skal tinglyses som heftelse i skjøtene/festekontraktene.

## 7 FELLESOMRÅDER

7.1 Tabellen angir hvilke tomter/delområder arealene er felles for:

| Areal | Tomter | Delområde |
|---|---|---|
| Ft1 (parkeringsplass) | | B1 – B8 |
| Ft2 (atkomst) | | B3 – B4 |
| Fa1 (felles gårdsplass) | | B6 |
| Fa2 (felles gårdsplass) | 13, 14 | Del av B7 |

7.2 Parkeringsplass Ft1 skal ha asfaltdekke og gatebelysning. Plassen skal holdes ryddig og i ordentlig stand, og benyttes som gjesteparkering. Permanent hensetting av båter, biler eller andre kjøretøyer eller konstruksjoner er ikke tillatt.

7.3 Atkomst Ft2 skal ha asfaltdekke og gatebelysning.

7.4 Områdene Fa1 – Fa3 benyttes til atkomst og parkering/fellesgarasje som plankartet viser.

7.5 Parkeringsplass Ft1 disponeres og holdes vedlike av beboerne i feltet i fellesskap.

## 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 LEK 1 skal være ferdig opparbeidet med utstyr når 1. bolig i delområdene B1 – B3 og B8 tas i bruk. LEK 2 skal være opparbeidet med utstyr når den den første av boligene i delområdene B3 – B7 tas i bruk.

8.2 Privat fellesatkomst Ft2 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med VEI 1.

8.3 Gang-/sykkelveiene VEI 6 og VEI 7 (langs busstopp) opparbeides og ferdigstilles samtidig med kjøreveiene 1-3.

8.4 Parkeringsplass Ft1 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med VEI 1.

8.5 Forstøtningsmurer langs grensen mot øst for tomtene 1 – 4 skal være oppført før den første av disse boligene tas i bruk.

8.6 Støyskjerm på tomt nr.12 må være satt opp når boligen tas i bruk.

Arendal 10.12.03

# Kommunedelplan

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

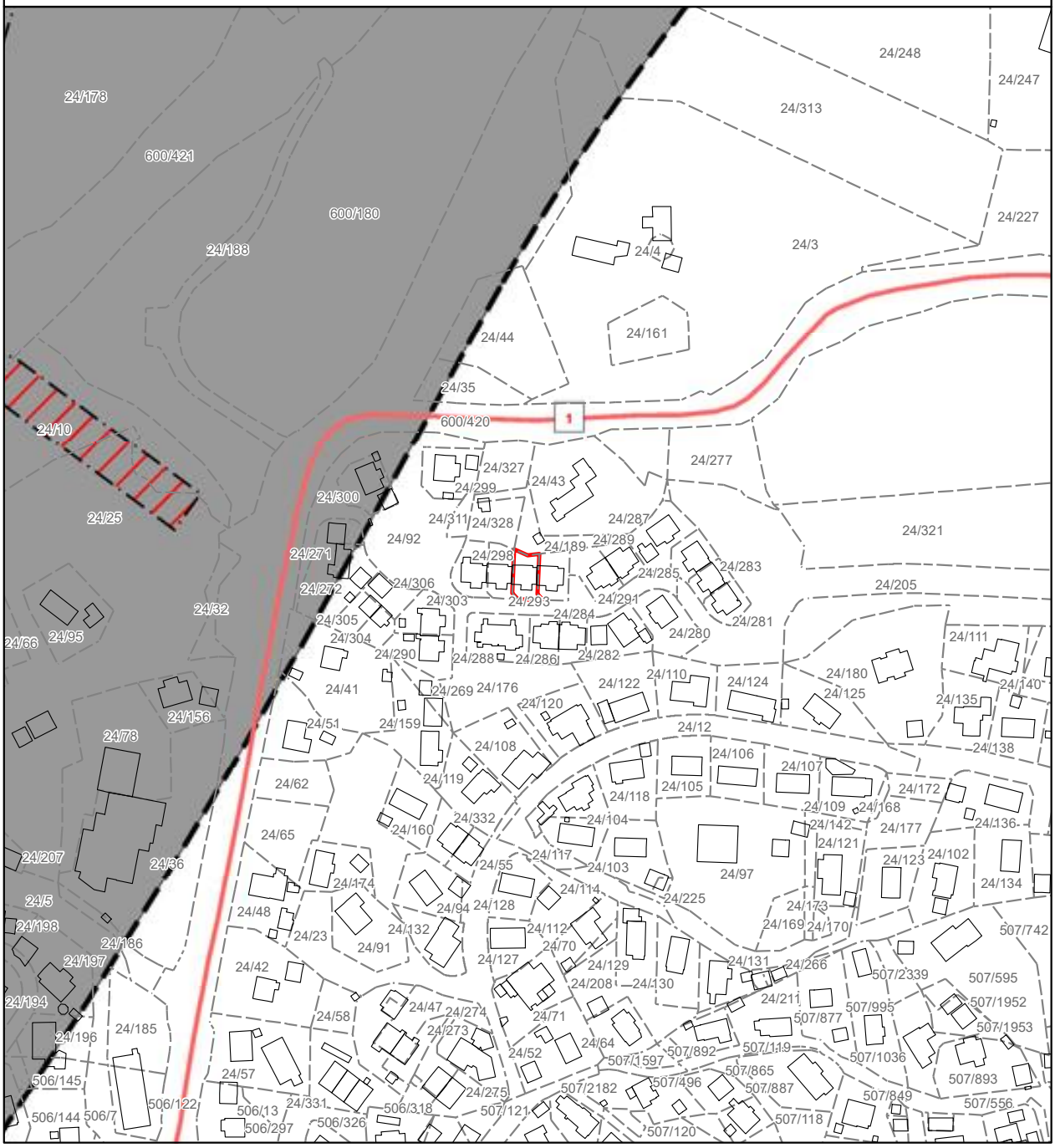
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-05-08

N



# 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

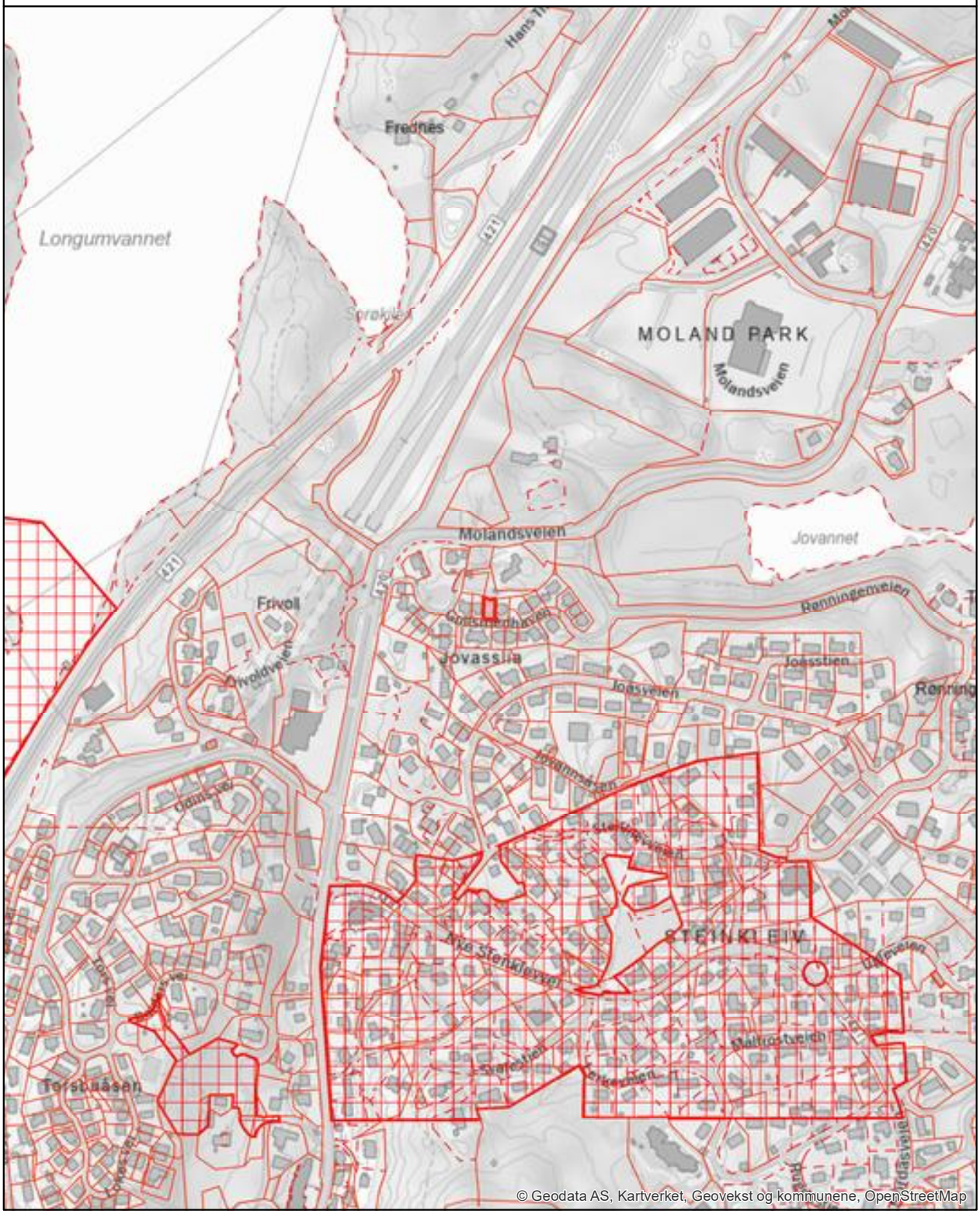
# Arealplaner under arbeid

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0
Planident: 2017r1
Plannavn: Stenklev - opphevelse

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-05-08

ARENDAL KOMMUNE

N



# ARENDAL KOMMUNE
**Private reguleringsplaner**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

| | |
|---|---|
| Dato: | 21.09.2022 |
| Vår ref: | 21/1630-1 |
| Deres ref: | |
| Arkivkode: | xxxx |
| Saksbeh.: | Maiken Imeland Moen |
| Tlf. | |

## Varsel om oppstart - Oppheving av reguleringsplan for Stenklev

Arendal kommune varsler med dette oppstart av arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplan for Stenklev.

Reguleringsplanen ble vedtatt 2. oktober 1953, med en mindre endring av krysssløsning 29. januar 1990.

Reguleringsplanen for Stenklev hadde til hensikt å regulere infrastruktur i form av kjørevei, gang- og sykkelvei/internveier i området, samt legge til rette for fortetting med nye boliger og avsette areal til lek. I ettertid er det vedtatt flere reguleringsplaner innenfor området, Nye Stenkleiv, Stenklevveien 8 og Nye Stenklevvei 3. Disse forblir uendret/skal ikke oppheves i dette arbeid.

Planen for Stenklev er ved plankart og bestemmelser angitt svært romlig. Dette har medført at boliger og veier ved gjennomføring av planen har fått avvikende plassering enn hva som er regulert/bestemt i plankart.

Formålet med opphevingen er å forenkle byggesaksprosessen for dagens beboere, samt byggesaksbehandlingen for kommunen. Avviket mellom regulert situasjon og etablert situasjon vil i flere tilfeller her medføre at et ønsket tiltak (eks. oppføring av bod, tilbygg til bolig mv.) kommer i strid med bl.a. arealformålet i reguleringsplanen og utløse behov for dispensasjon.

Ved en oppheving vil det være kommuneplanens arealdel som er plangrunnlaget for tiltak etter plan- og bygningsloven. Denne vil gjelde inntil eventuelle nye planer blir vedtatt.

Dette skriv er en oppstartsmelding om at Arendal kommune ønsker å starte en planprosess for å oppheve reguleringsplan for Stenklev. Det videre planarbeidet gjennomføres etter at fristen for oppstartsvarsling er utløpt. Det vil da utredes hvilke konsekvenser en oppheving vil gi og kommuneplanutvalget vil ta stilling til om en skal gå videre med planprosessen. Ved en positiv beslutning sendes forslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Du vil også da få anledning til å uttale deg. Les mer om planprosesser her: Skal du lage en reguleringsplan? - Arendal kommune og Hva er en reguleringsplan? - Arendal kommune

Saksdokumentene legges ut på kommunens nettside www.arendal.kommune.no under «*Kunngjøringer*».

Eventuelle merknader til oppstartsmeldingen må sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no innen **24.10.2022.** Husk å merke med ref. 21/1630.

For Arendal kommune


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

Maiken Imeland Moen
Overingeniør

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Mottakere:** Liv Hansen
Hansen Janne Margrethe
Bak Slawomir Mikolaj
Bjørg Jordal
Mohammad Jalal Ghaderi
SVALESTIEN BARNEHAGE AS
Svein Tønnessen
Kate Farsund Tønnessen
Sigrun Kvisli Hetland
Anne Cesilie Vigerstøl-Olsen
Vivian Margrethe Brattland
AGDER ENERGI NETT AS
Tamara Petrovic Bajunovic
Dragan Bajunovic
Siri Knudsen
Pasteur Nsabimana
Songxiong Ding
Hua Lei
Helene De Lange Lassen
Laila Opsal
Laila Østerholt Gamst
Sofie Kelmendi
Gjevdet Kelmendi
May Elin Hanssen Engø
Åshild Maria Røysland
Håvard Gamst
Trond Selmer-Olsen
Camilla Mazalin Ånonsen
Odd Jan Nordheim
Abdul Ghamai Rasoli
Elvir Velagic
Unchalee Homsod Tellefsen
Tove Lisbeth Grorud Råna
Svein Solheim
Tobias Minde Bremar
Inger-Lise Skogheim Pedersen
Eddy Monrad
Sigurd Holdal Einarsson
GA-EIENDOM AS
Lillian Rognmo
Heidi Josefsen
Oddmund Nordheim
Mariusz Edward Olenkowicz
Reidun Johansen
Willy Kristiansen
Jan Ove Jørgensen
May Bente Eidsvik Sellevold
Tore Andreas Johansen
Baryalai Tofighi
Yvonne Jeanette Osuldsen Velagic
Elin Bertha Johansen
Rolf Thorbjørnsen
Jan Løschbrandt

Hue Thi Tran
Lisbeth Eliassen
Steinar Gullovsen
Frøydis Helgøy
Mildrid Oline Green Olsen
Aud Lauvrak
Svein Arne Torgrimsen
Eva Gilberts
Elvedin Velagic
Egil Hvideberg
Lene Marie Hvideberg
Else Marie Johannesen Koh
Kjetil Johannesen
Bahrie Zogaj
Helene Wathne
Laila Dyve
Johnny Antonsen
Shujing Ge
Nhi Nhi Nguyen
Karl-André Ham Mo Norli
Alexander Stephen Lapierre
Liv Modøl
Eliana Ravnya Christine Roland
Odd Alvin Ommundsen
Farida Ahmadi
Premil Monrad Vigerstøl-Olsen
Susanna Tollefsen
Jan Tore Andersen
Rune Trollnes Skoog
Refika Kasumovic
Giedre Skimelé
Erik De Lange Lassen
Svenn Olav Nystrand
Eva Høgevoll
Bjørn Erik Johansen
Maria Alexandra Berggren
Brigitte Dusabimana Nsabimana
Carl Christian Røstad
Finn Debess
Mohamad Ali Mohamad Habach
Arne Martin Thorbjørnsen
Ann-Celin Modøl
Nhut Thanh Tran
AGDER FYLKESKOMMUNE
Long Karlsen
Marit Andersen
Trygve Knudsen
Kristin Larsen
Marlena Joanna Dymowska
Connie Elida Maria Bratteberget
Knut Arild Bratteberget
Anita Kløvfjell
Giovanna Olsen
Ole Henrik Olsen
Cecilie Emilie Schønning
Astri Hilde Holthe Lunder
Vay Thi Nguyen
Petter Andre Olsen
Xiaoli Zhang
STATSFORVALTEREN I AGDER
Tor Arild Kloster-Jensen

Sandirella Aspanea
Axel Hornbech
Ahmed Nabil Belbachir
Jasmina Belbachir
Georg Birkeland
Bjørn Bomodden
Ingrid Bø
Beate Mathisen Debess
Kjell Engø
Grethe Karin Larsen Fiuren
Peter Ludvig Sager Fosse
Hans Henrik Gauslaa
Guy Howard Gilberts
Jens Øivind Glenning
Shukria Hamidi
Bjørn Kold Hansen
Trond Hauland
Naime Ibrahimaj
Xhavit Ibrahimaj
Helge Jakobsen
Merima Jakupovic
JOBBKLAR UTVIKLING AS
Irene Johansen
Karin Gro Johnsen
Anders Johny Jørgensen
Peter Pawel Krawczyk
Tone Helen Lapierre
Thang Van Luong
Kirsten Løschbrandt
Elisabeth Menes
Sinisa Misic
Khunche Mohamedi
Vui Van Nguyen
Torleiv Noraberg
Torgny Olsen
Kim Phuong Thi Pham
Tommy Råna
Ghafur Salihzada
Jenny Skarli
Arvydas Skimelis
Galina Skogjordet
Odd Skogjordet
Jaber Gihad Khalil Srdana
Egiba Tabakovic
Sulejman Tabakovic
Tellef Tellefsen
Tor Arne Torstensen
Harald Vallheim
Safija Velagic
Cecilie Vimme
Kjell Vimme
Hong Thi Vo
Dat Trong Vu
Son Huu Vu
Syed Shoaib Yousafi
Qerim Zogaj
Karl Daniel Lindell
Caroline Ramsdal
TROMØY BYGG AS
L Samslått AS
Finn Olav Eskilt Fosse

Gamal Jakupovic
Frode Skarli
Sna Eiendom AS
Bjørn Helge Myrdal Solheim
Andreas Syvertsen
Bodil Zaar

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-24/295/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | Gullsmedhaven 16 | Beregnet areal | 238.1 |
| Etablert dato | 20.09.2002 | Historisk oppgitt areal | 238.2 |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| ØYSTEIN LAUVHAUG | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| KF - Kartforretning | 20.12.2011 | 14.12.2012 | 2010/5898 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 20.12.2011 | 18.12.2012 | 2010/5898 | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 20.09.2002 | | PM2/16 | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 15.03.2004 | 238.1 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 21624640 | 0 | 133 - Kjede/atriumhus | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 21624640: 133 - Kjede/atriumhus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 122.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 122.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 18.07.2002 | 12.08.2002 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 18.07.2002 | 30.05.2003 |
| TB - Tatt i bruk | 22.05.2003 | 30.05.2003 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 122.0 | 0 | 0 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 74.0 | 0.0 | 74.0 | 4.0 |
| H02 | 0 | 48.0 | 0.0 | 48.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Gullsmedhaven | 16 | | 4846 ARENDAL |

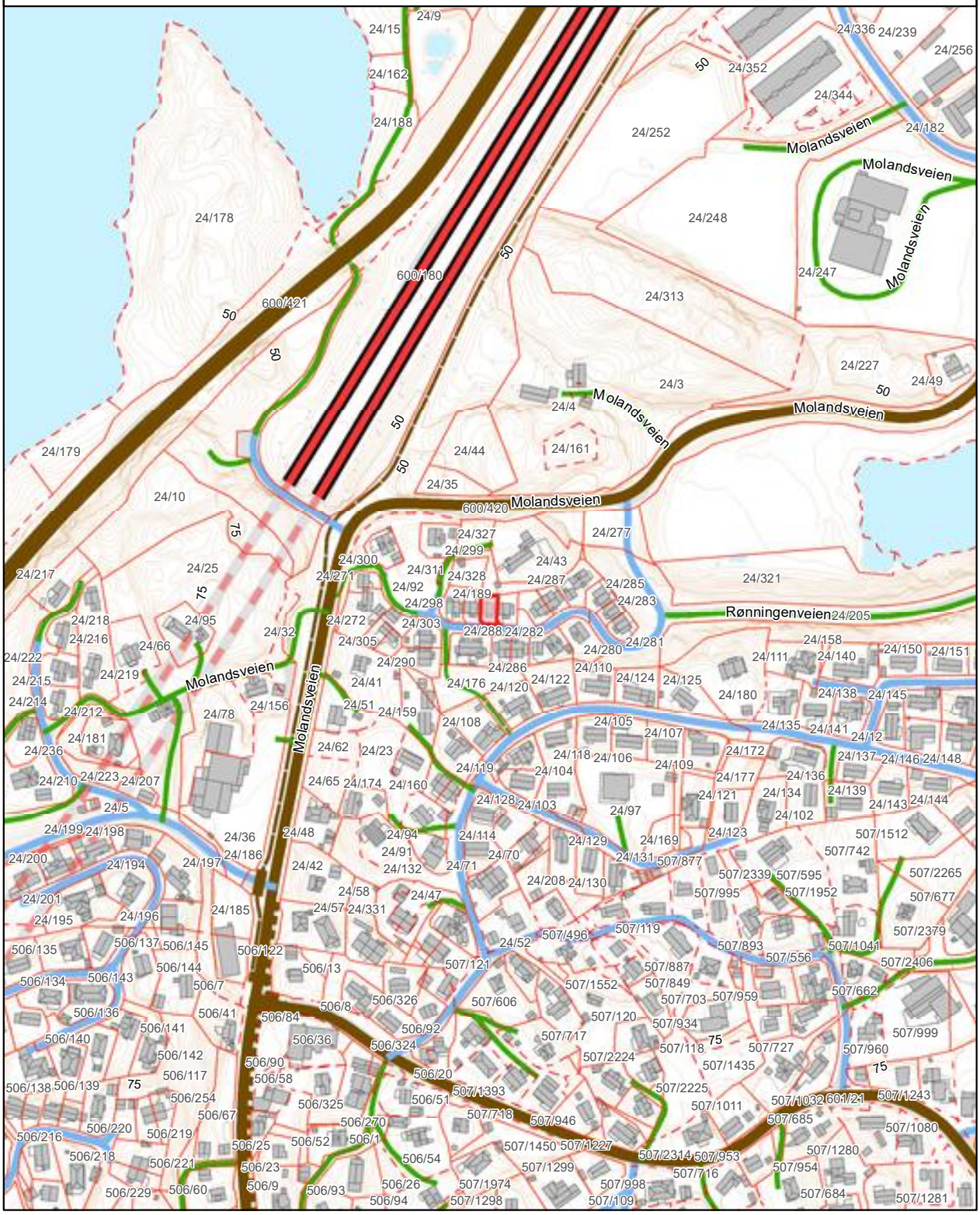
# Veikart

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 238 m²
Dato: 2026-05-08

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

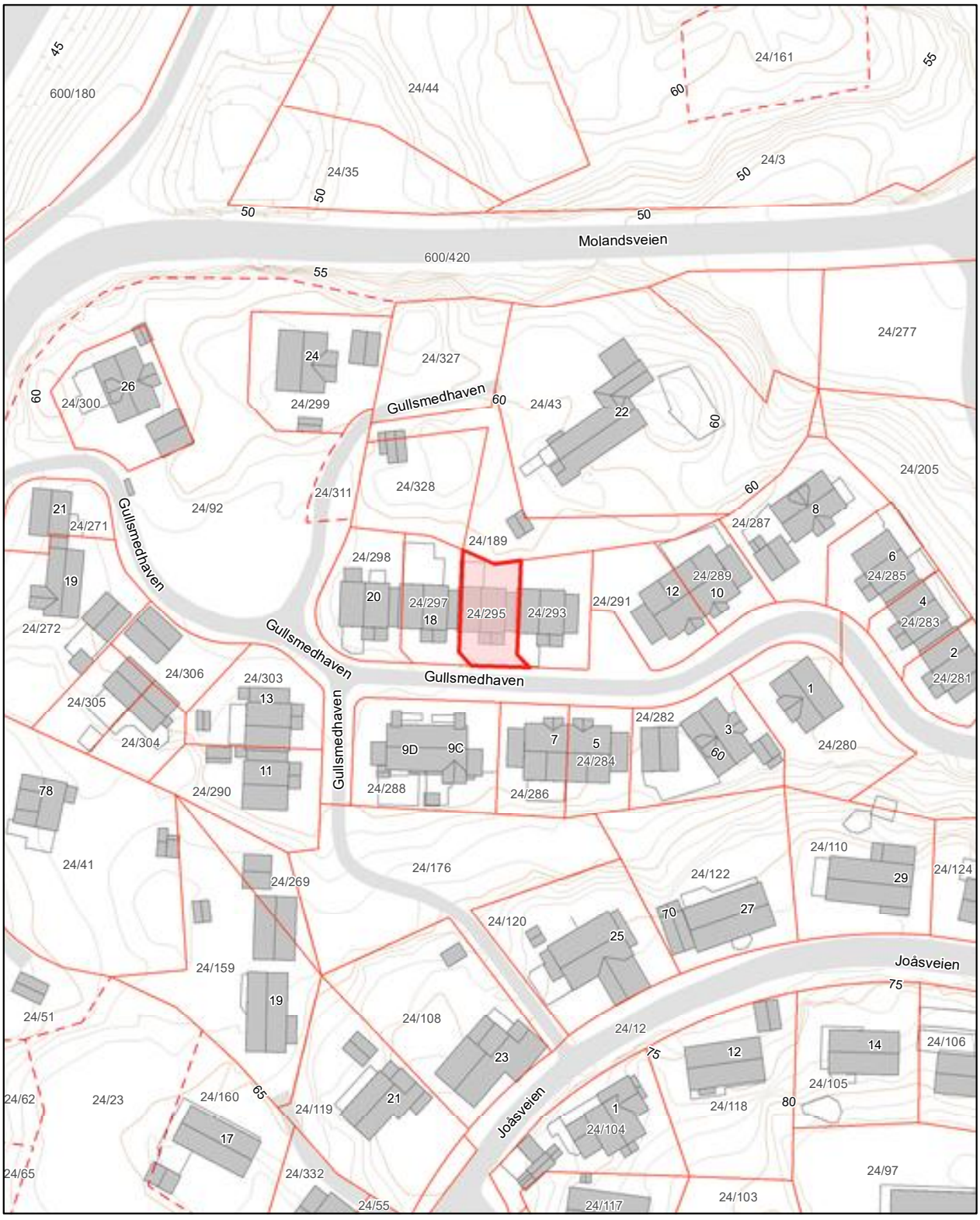
Privat - tunnel

# Oversiktskart

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 238 m²
Dato: 2026-05-08



# Matrikkelkart

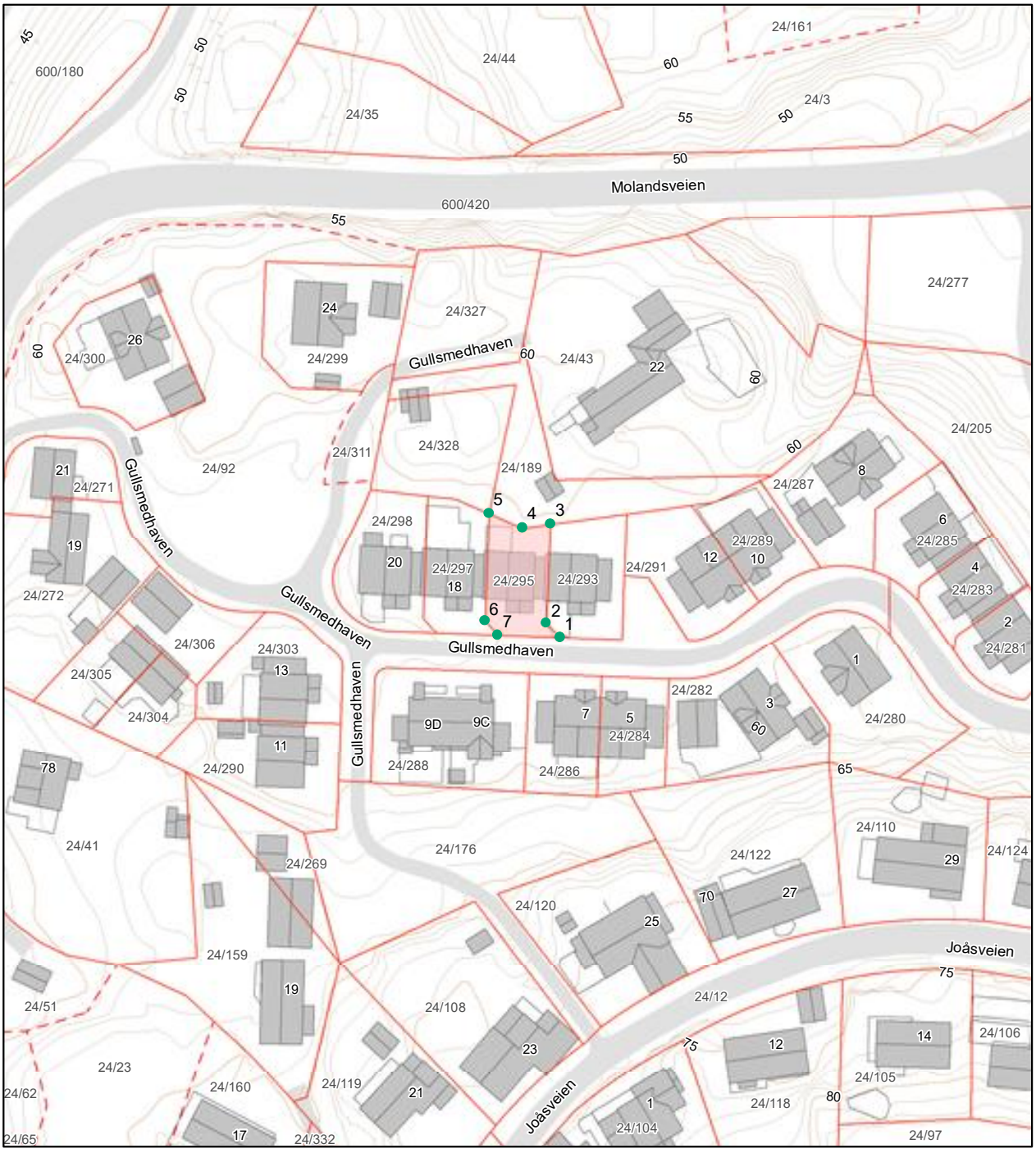
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 238 m²
Dato: 2026-05-08

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 : 8.5.2026

### Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 238.1 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

### Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6482413.23391 | 485981.529659 | Jord | 3.59 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6482415.82946 | 485979.061753 | Jord | 18.33 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6482434.11793 | 485979.788534 | Jord | 5.25 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6482433.42229 | 485974.598378 | Fjell | 6.77 | Bolt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6482436.12567 | 485968.411988 | Jord | 19.91 | Offentlig godkjent grensemerke | | Totalstasjon | 13 | 0 |
| 6 | 6482416.2699 | 485967.645225 | Ikke spesifisert | 3.57 | Asfaltspiker | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 7 | 6482413.62744 | 485970.037143 | Jord | 11.52 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |

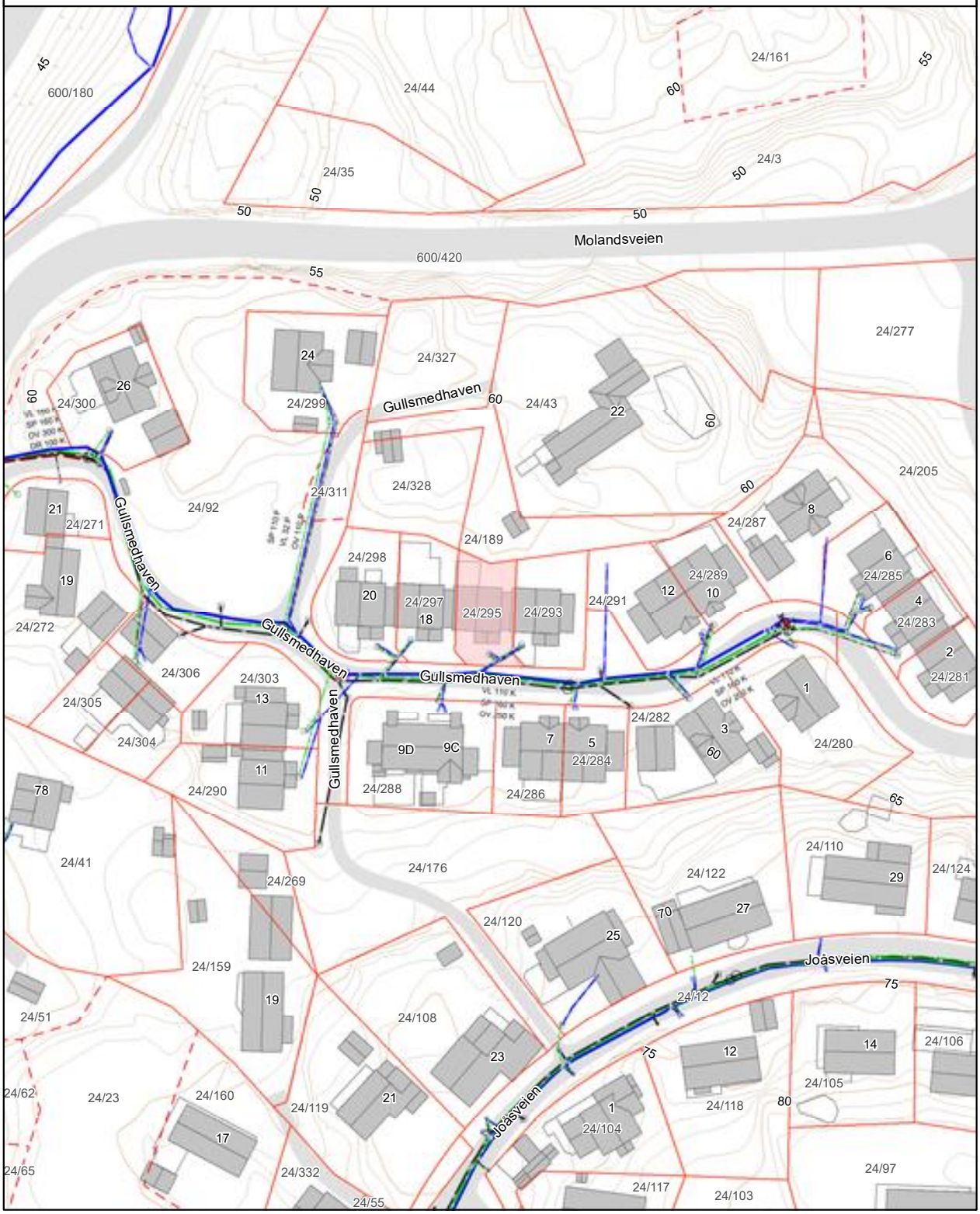
# Ledningskart

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 238 m²
Dato: 2026-05-08

N



# Tegnforklaring - Ledningskart

## Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

## Vann og avløp



# Grunnkart

Adresse: Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 24/295/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 238 m²
Dato: 2026-05-08

N



## Tegnforklaring - Grunnkart

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Utskriftsdato: 07.05.2026

# Agder Renovasjon IKS

**Adresse:** Dalenveien 347, 4849 Arendal
**Telefon:** 37 05 88 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 4203 | **Gårdsnr.** | 24 | **Bruksnr.** | 295 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gullsmedhaven 16, 4846 ARENDAL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Renovasjon | 4 817,84 kr |
| **Sum** | **4 817,84 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard Abonnement (fast del) | 25% | 1 stk | 1532.31 | 1/1 | 0 % | 1 532,31 kr | 766,15 kr |
| Restavfallsgebyr (variabel del) | 25% | 140 liter | 25.54 | 1/1 | 0 % | 3 575,25 kr | 1 787,63 kr |
| | | | | | **Sum** | **5 107,56 kr** | **2 553,78 kr** |

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument.
for Nordea Bank Norge ASA
iflg spesialfullmakt

Rett kopi/gjenpart bekreftes
for Nordea Bank Norge ASA

Returneres til

TINGLYST
28 MAI 2003
NEDENES TINGRETT
DAGBOKNR. 3799

# Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr | Bnr | Festenr | Seksjonsnr | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0906 | Arendal kommune | 24 | 295 | | | |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [x] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 1.201.050,-

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kr 92.000,- Første gangs overdragelse av nyoppført bygning, som ikke tidligere har vært i bruk

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 914646871 | Emil Ager-Wick AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |

Doknr 3799 Tinglyst 28 05 2003 Emb 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) [4] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Frits Lauchaus | [x] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle tomter skal bebygges med hus levert av Block Watne.
Selger, eller den han bemyndiger, har rett til, om dette finnes nødvendig, vederlagsfritt å legge vann, spillvann og overvannsledninger, samt veigrøfter, veiskjæringer, veiskråninger, sluk, elektriske kabler og/eller TV-kabler, kabelskap, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over tomta. 2,5 m fra asfaltkant hovedveg er klausulert til snøopplag.

| Dato | Kjøpers underskrift | Utsteders underskrift |
|---|---|---|
| | Frits Lauchaus | E. Ager-Wick |

Nr 700047-E Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-1998

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kjøper er kjent med og aksepterer at de fellesanlegg og fellesarealer som ikke blir overtatt av kommunen for offentlig vedlikehold, vil måtte vedlikeholdes av beboerne i fellesskap.

Kjøper aksepterer at det er krav om medlemskap i velforening, som vil ivareta drift- og vedlikehold av fellesanlegg.

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon** 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

| Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| Frits Lauritzen | |

**8. Erklæring om sivilstand mv** 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Er overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

| Utsteders underskrift 6) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| E. Ager-Wick | EMIL AGER-WICK |

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| Wenche Sveen Eliassen | WENCHE SVEIN ELIASSEN |
| Adresse: Jensmann Baldersvei 4, 4817 His | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Eldbjørg Ulrjus Federsen | ELDBJØRG ULRJUS FEDERSEN |
| Lauråslia 31, 4886 GRIMSTAD | |

| Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|
| | |

| Dato | Kjøpers underskrift | Utsteders underskrift |
|---|---|---|
| | Frits Lauritzen | E. Ager-Wick |

**10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver** 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift: E. Ager-Wick

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: EMIL AGER-WICK AS

Fødselsnummer/Org nr (11/9 siffer): 914646871

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/reg. partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift: Wenche Svenni Eliassen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: WENCHE SVENN ELIASSEN

Adresse: Lensmann Buddesvei 4, 4817 His

2. vitneunderskrift: Eldbjørg Udjus Peders— — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ELDBJØRG UDJUS PEDERSEN

Adresse: Lauråsha 31, 4886 GRIMSTAD

**Noter:**

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

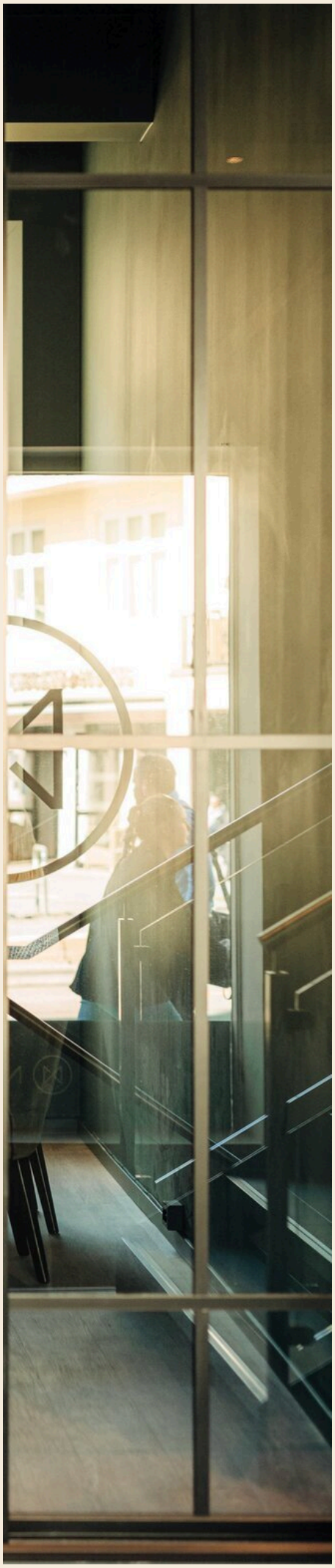
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

| Dato | Kjøpers underskrift | Utstеders underskrift |
|---|---|---|
| | Erik Lauvsnes | E. Ager-Wick |

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.

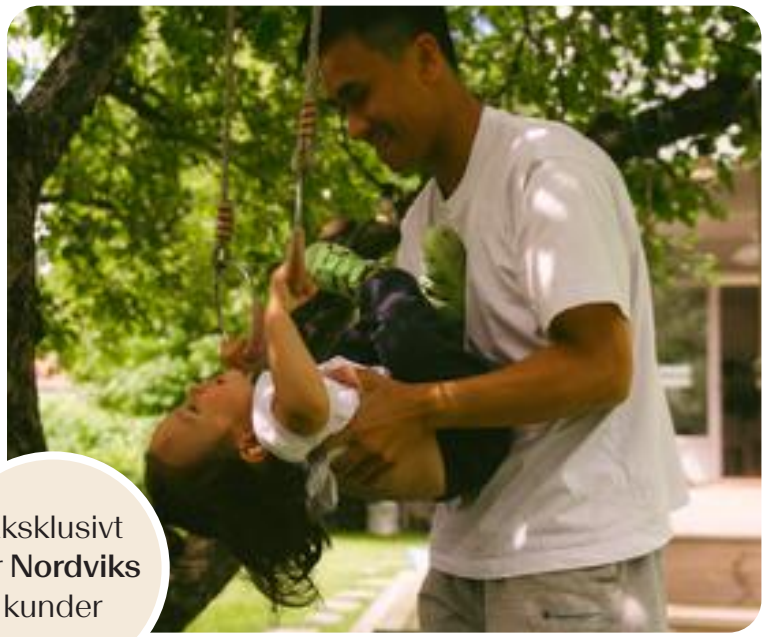


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
**480 03 992**

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: 39-0088/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullsmedhaven 16 4846 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 24, bnr 295 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
Nordvik Arendal
k.eastwood@nordvikbolig.no
485 02 050