NORDVIK

Stensåsveien 77

3 soverom | 160 kvm | Enebolig

Velkommen til

Stensåsveien 77

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
45	Om boligen
56	Nabolagsprofil
57	Vedlegg
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Flott enebolig på utsiktstomt - barnevennlig - gode solforhold - oppgradert den senere tid - sentrumsnært

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**88 630,-**
Totalpris	**3 578 630,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

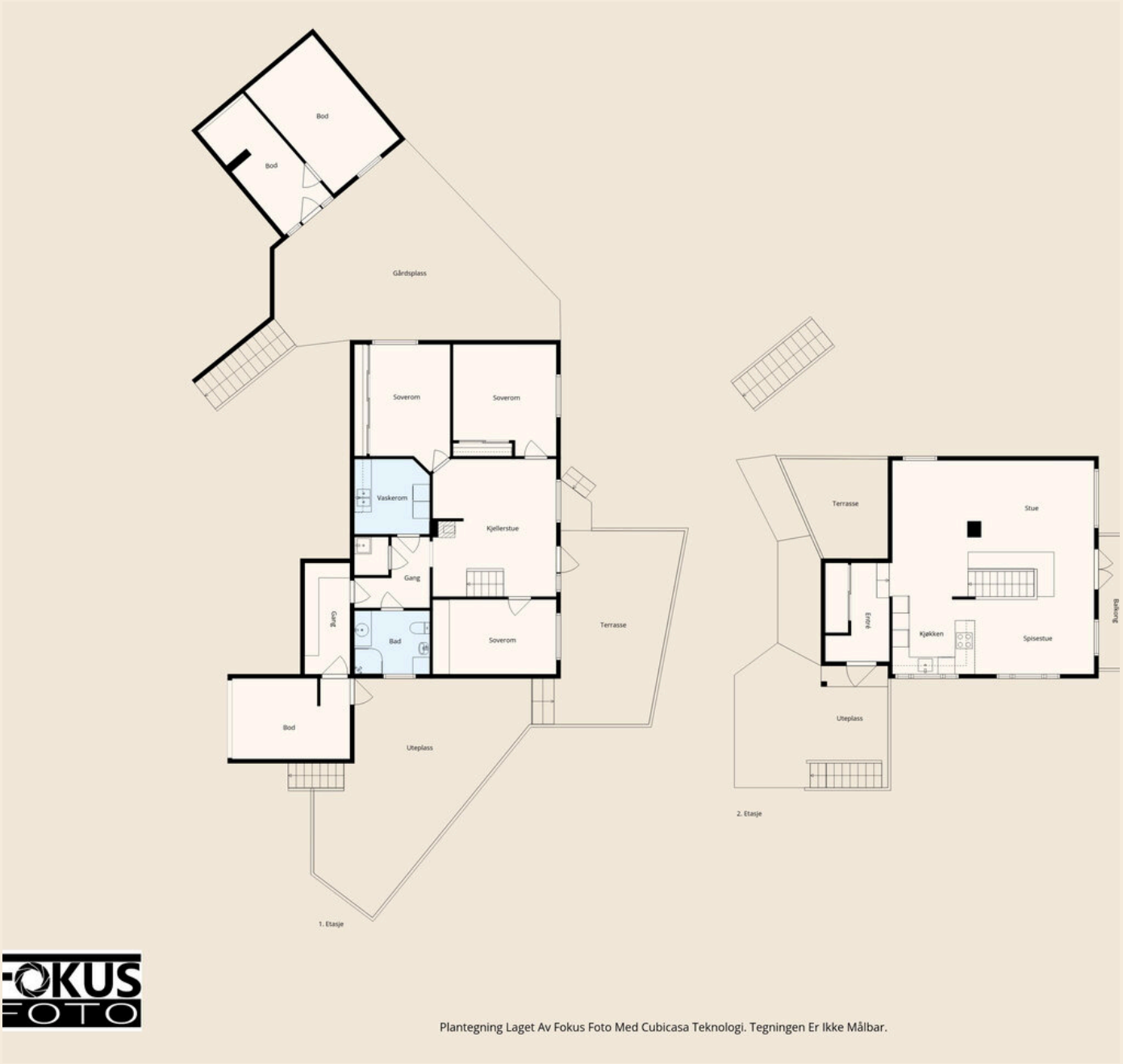
Kort fortalt

Velkommen til Stensåsveien 77 – en frittliggende enebolig med flott beliggenhet i et barnevennlig og populært område i Arendal. Eiendommen ligger fint til med gode solforhold og flott utsikt, samtidig som man har kort vei til både skoler, barnehager og øvrige fasiliteter som gjør hverdagen enkel for hele familien.

Boligen har en fin plassering i et rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstsvilkår. Her får man en bolig som passer godt for både småbarnsfamilier og de som ønsker god plass i fredelige omgivelser.

Fra eiendommen kan man nyte utsikten og solen gjennom store deler av dagen, og uteområdene gir gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Planløsning



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






AI
GENERERT
ILLUSTRASJON




AI
GENERERT
ILLUSTRASJON










LARS










GUNDRY
HAND WASH




Welcome












77
77







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0120/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr 505, bnr 358 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Tom Skjulestad

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 578 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 598 330,- (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
1962

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 160 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. Stue, 3 soverom, grovkjøkken, vaskerom, bad, yttergang og bod
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, stue og kjøkken
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse

Bu
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. 2 bodrom
Total BRA: 13 kvm.

Innhold
Underetasje: Stue, 3 soverom, grovkjøkken, vaskerom, bad, yttergang og bod
1. etasje: Gang, stue og kjøkken

Standard
Underetasje:

Yttergang
Velkommen inn til en praktisk gang med plass for oppbevaring.

Stue
Hyggelig kjellerstue med vedovn med oljefyr.
Fra kjellerstuen er det utgang til en hyggelig uteplass.

Soverom
Etasjen byr på 3 soverom. Begge med plass til seng og oppbevaring.

Grovkjøkken
Her er det belegg på gulv, malte plater på vegger og himling er med malte plater.
Innredning med slette fronter.

Vaskerom
Praktisk vaskerom med malt betong gulv, malte plater på vegger og himlingen er med malte plater.

Det er montert ventil i vegg.
Innredning med vask.

Bad
Her er det fliser fra gulv til tak, himlingen er med malt plater.
Det er montert EL. vifte i yttervegg og det er en liten luftespalte i bunnen av døren.
Innredning med vask, bede, kabinett og vegghengt klosett.

Bod
Praktisk bod for oppbevaring

1. etasje:

Gang
Gangen binder etasjene sammen på en fin måte.

Stue og kjøkken
Det er i dag åpen stue og kjøkken løsning.
Innredning er fra 2013/2014 med slette fronter og benkeplate.
Her er det godt med oppbevaring og det er en hyggelig spiseplass for 2.
Her er det plass til spisegruppe, sofagruppe og TV-møbler.
Herfra er det utgang til en hyggelig uteplass.

Parkering
Fra selger:
Eiendommen eier 2 biloppstillingsplasser, og i direkte tilknytning finnes 2 ekstra gratis plasser på kommunal grunn(rett i innkjøring til eiendommen)

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Pusset opp hele overetasjen i 2013.
Tilleggs isolerte hele overetasjen med 10 cm ekstra i 2013.
Isolerte overloft med 35 cm i 2013.
Kantsatt hele hagen med naturstein og rullestein i 2024.
Flyttet inngang til det ene soverommet i 2024.
Malte soverom og kjellerstue i 2024.
Monterte glassrekkverk i 2015.
Lagde hagetrapp i 2018.
Monterte skifer på grunnmur i 2024.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2010
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 561688
Forsikret i: TT-forsikring

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egil Bringsverd, 2006
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men hele arbeidet ble utført av rørlegger Egil Bringsverd.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skjedde mye etter brannen i 2012. Alt arbeid på elektrisk anlegg er utført av autorisert elektriker.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Hadde en brann i 2012 da mye ble fornyet, og kan ikke huske kontroll eller samsvarserklæring etter dette. All jobb ble utført av autorisert elektriker firma.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egil Bringsverd, 2006.
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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke.
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Offentlig vann og kloakk.

Feil og mangler
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.
Ja

Beskriv: Hadde et tilfelle av noen små maur for 8-10 år siden, men alt ble behandlet med gift mot insekter.

Offentlige og private forhold
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?
Ja
Beskriv: Andel av 505/358 er søkt areal overført til nabo 505/219. Søknad er muntlig bekreftet innfridd, men ligger hos Arendal kommune til behandling(DELE-26/00804).
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Har i min eietid alltid fyrt i kombinasjon med olje og ved. Oljefyring opphørte i 2024, men fyringsanlegget brukes som før siden det er et kombinasjons fyringsanlegg.
31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Har aldri vært noe aktuelt tema siden anlegget har vært i bruk frem til de siste årene.

Bygningssakkyndig
Erik Sørensen AS

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

Byggemåte

Enebolig:
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.
Oljetanker
Utvendig oljetank er tømt, men ikke sanert.
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.
Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe sementblokker.
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate kun montert på deler av tilbakefylte vegger side nord ved tilbygget. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.
Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak
kledningen.
Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning har nå stedvis en del blærer i malingen.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre og noe i plast med isolerglass. 1 stk. punktert glass i U- etasjen. Beslag mangler under ytterdør vest i 1. etasje. Enkelte av vinduene trenger noe vedlikehold mht. maling.
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side syd U- etasjen virker ok.
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse nord og syd 1. etasje.
På terrasse side nord-vest 1. etasje er dekke i betong. Ingen synlig membran ute ved kanter.
Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning, har c/c avstand over 0,6m. Isolasjon lagt ut.
Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg, tilbygg er med Sarnafil. Undertak er med bord.
Tekkingen er i fra byggeår på hovedbygg og Sarnafil i fra ca. 2008. Tekking har vanlig elde mht. alder.
Utstyr på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål og plast, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.
Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)
U- etasje til hovedbygg er ikke tilbakefylt, kun ved tilbygg nord-vest.
Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig
Krypkjellere side syd-øst. Ingen tilgang til krypdel nord-øst og under hovedbygget. Luker for inspeksjon må monteres. Liten høyde i krypkjeller.
Krypkjeller syd-øst er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret. Har ventiler for utlufting. Er en risikokonstruksjon som må holdes under
oppsikt.
Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.
Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i yttervegg.
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Ventiler i vegger til enkelte rom.

Frittstående byggverk Bu
Grunnmur:
Mur er i Leca og deler er tørrmur. Gulvet er i noe betong og noe tre.
Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning, har vanlig elde.
Deler av kledning side øst har kontakt med grunn.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer.
Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.
Bygningen har nå behov for noe vedlikehold utvendig.

Enebolig
Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Terrengforhold,TG 2
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold. Konsekvens: Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat),TG 2
Vann og avløp er i plast, alder på rør er ukjent. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet. Halve brukstiden på rør er nå passert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

Oljetanker,TG 2
Utvendig oljetank er tømt, men ikke sanert.

Årsak/Konsekvens:

Årsak: Alder. Konsekvens: Tank bør saneres.

Drenering
Drenering og fuktsikring,TG 2
Grunnmursplate kun montert på deler av tilbakefylte vegger side nord ved tilbygget. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdørene er i tre og noe i plast med isolerglass. 1 stk. punktert glass i U- etasjen. Beslag mangler under ytterdør vest i 1. etasje. Enkelte av vinduene 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 mangelfull vedlikehold. Konsekvens: Vil eldes raskere uten vedlikehold og vann kan renne inn under dør vest.

Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer),TG 2
Terrasse side syd U- etasjen virker ok.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse nord og syd 1. etasje.
På terrasse side nord-vest 1. etasje er dekke i betong. Ingen synlig membran ute ved kanter.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og utførelse. Konsekvens: Kan fukte inn i rom under betongdekke.

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon,TG 2
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning, har c/c avstand over 0,6m. Isolasjon lagt ut.
Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kommentarer iht. snølast.

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg, tilbygg er med Sarnafil. Undertak er med bord.
Tekkingen er i fra byggeår på hovedbygg og Sarnafil i fra ca. 2008. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder og slitasje på betongtakstein. Konsekvens: Kan ikke lenger garanteres tett pga. alder.

Utstyr på tak,TG 2
Stigetrinn montert.
Snøfanger mangler.

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

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger),TG 2
U- etasje til hovedbygg er ikke tilbakefylt, kun ved tilbygg nord-vest.
Fukt er målt i gulv og bunnen av yttervegg i mur på tilbygget.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Fukt er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Vil oppstå et fuktig klima.

Krypkjeller
Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig,TG 2
Krypkjellere side syd-øst. Ingen tilgang til krypdel nord-øst og under hovedbygget. Luker for inspeksjon må monteres. Liten høyde i krypkjeller.
Krypkjeller syd-øst er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret. Har ventiler for utlufting. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan oppstå et fuktig miljø.

Bad, U- etasjen
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 inspiseres.

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

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

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder, halve brukstiden er nå passert. Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett membran.

Ventilasjon,TG 2
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning,TG 2
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, bede, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for WC. Konsekvens: Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

Vaskerom, U- etasjen
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Maling utgjør tettesjikt på gulvet, har noen avskallinger.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Slitasje. Konsekvens: Kan ikke lenger garantere tett gulv.

Ventilasjon,TG 2
Ventil montert i vegg.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom. Konsekvens: Liten luftutskiftning.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner,TG 2
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet, er vanlig på denne type gulv.
Hulltaking er utelatt pga. rør ligger åpne.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Delvis defekt maling og fukt er relatert til utvendig drenering. Konsekvens: Gulvet må tørkes opp før nytt strøk med maling.

Kjøkken, U- etasjen
Avtrekk,TG 3
Kjøkkenventilator ikke montert.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende montering. Konsekvens: Matos på kjøkkenet.

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset,TG 2
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Alder. Konsekvens: Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging,TG 2
Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Utførelse. Konsekvens: Kan oppstå kondens på undertak.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Innebygd kjøleskap.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Frittstående fryseboks i kjeller.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hot poolen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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, ved- og oljefyring. Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder er kr 5 000,-.
Selger opplyser at oljefyren har vært i bruk frem til for 2 år siden.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 778 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 519,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 000,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 059,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 796 449,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 185 796,- 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
TT-forsikring
Polisenr: 561688

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 049 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen innehar usikre eiendomsgrenser ifølge grunnkartet.
Selger opplyser i egenerklæring at en andel av 505/358 er søkt areal overført til nabo 505/219. Søknad er muntlig bekreftet innfridd, men ligger hos Arendal kommune til behandling(DELE-26/00804). Selger opplyser at arealet er ca. 450-500 m2. Se vedlagt bilde fra selger.

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

Radonmåling
Fra takstrapporten:
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Arendal med kort avstand til både skole, barnehage og daglige servicetilbud. Området er populært blant barnefamilier grunnet rolige omgivelser, gode solforhold og nærhet til det man trenger i hverdagen.

Det er flotte turmuligheter i nærområdet, samtidig som man har enkel tilgang til sentrum, butikker og fritidsaktiviteter. Beliggenheten byr også på fin utsikt og gode solforhold som gir gode rammer for både hverdag og fritid.

Her bor man i rolige omgivelser med en fin kombinasjon av privatliv, utsikt og nærhet til familievennlige fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass, Steinerskolen - linje 110 og N110 - ca. 4 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 21 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Lindebakken barnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i gåavstand.
Svalestien barnehage (1-5 år) - 11 minutter i gåavstand.
Jovannslia Barnehageenhet (0-6 år) - 16 minutter i gåavstand.

Skoler
Steinerskolen i Arendal (1-10 kl.) - ca. 5 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 23 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - 8 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert, 26.02.1964. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Utvendig rydding- planering
Noe arbeid i underetasjen
Sliping- lakking av gulv i underetasjen

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Underetasje:
Døren inn til badet er flyttet. WC rommet og del av boden er innlemmet i dagens gang. Fra gangen er det åpnet opp mot ett areal som ikke var utgravd. Her er det i dag en gang og bod.
Soverom med areal 10,2 på de byggemeldte tegningene er mindre og trappen er flyttet og arealet er i dag i bruk som kjellerstue.
Gangen mot kjellerstuen har i det åpen løsning.
I 1976 ble det søkt om ett tilbygg - Kjøkken, stue og soverom. Kjøkkenet er i dag i bruks som vaskerom og stuen som soverom.

1. etasje:
Soverommet er i dag innlemmet i dagens stue og det er åpnet opp mot kjøkkenet og spisestuen i dag.
Det er satt inn ett ekstra vindu på samme side som kjøkkenet.
Det ene vinduet ved spisestuen er i dag fjernet.

Terrasser:
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for terrassene.

Bu:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for buen.

Garasje:
Det foreligger 3 byggemeldte tegninger for garasje, men garasjen er ikke satt opp.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via privat vei. Selger opplyser en kostand for brøyting av veien til ca. 3.500,-. Det er ikke oppgitt en vedlikeholdskostnad vedrørende veien, men det påregnes en slik kostand.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/505/358:
24.11.1961 - Dokumentnr: 2474 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Servitutten lot seg ikke fremskaffe.

10.04.1974 - Dokumentnr: 2458 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Betyr: Gir kommunen rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.06.1978 - Dokumentnr: 4182 - Best. om vann/kloakkledn.
Elektriske kraftlinjer
Diverse bestemmelser. Rettighetshaver Arendal kommune.
Bestemmelse om bebyggelse
Betyr: Skjøte med betingelser.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

04.05.2026 - Dokumentnr: 482864 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring.

24.11.1961 - Dokumentnr: 3473 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:505 Bnr:73

28.12.1988 - Dokumentnr: 990116 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
BNR 389 OG 399
Betyr: Sammenslåing av bnr.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1521961 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:505 Bnr:358

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 350,-
2. Visningshonorar resten inkludert kr. 1 100,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-

Utlegg:

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

Samlet skal selger betale kr. 106 750,- 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. 3 500,-.

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 8. mai 2026

Ansvarlig megler
Even Guttormsen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40408024

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.

Stensåsveien 77

Nabolaget Grasåsen/Waglesgård - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**5 min**
178 elever, 12 klasser	0.4 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	**7 min**
341 elever, 21 klasser	0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**23 min**
528 elever, 31 klasser	2 km
St. Franciskus skole (1-10 kl....	**7 min**
187 elever, 15 klasser	2.7 km
Arendal vgs - Mølleheia	**6 min**
Arendal videregående skole	**7 min**
880 elever, 30 klasser	2.6 km

Offentlig transport

Steinerskolen	**4 min**
Linje 110, N110	0.4 km
Arendal stasjon	**21 min**
Linje F5, R50	1.9 km
Kristiansand Kjevik	**50 min**

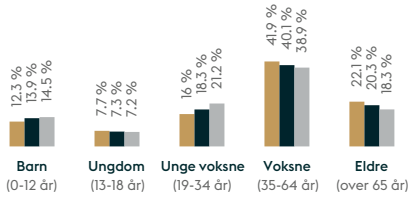
Barnehager

Lindebakken barnehage (1-5 år)	**9 min**
11 barn	0.8 km
Svalestien barnehage (1-5 år)	**11 min**
24 barn	1 km
Jovannslia Barnehageenhet (0-6...	**16 min**
61 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torsbudalen	**11 min**
Kiwi Nyli	**14 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

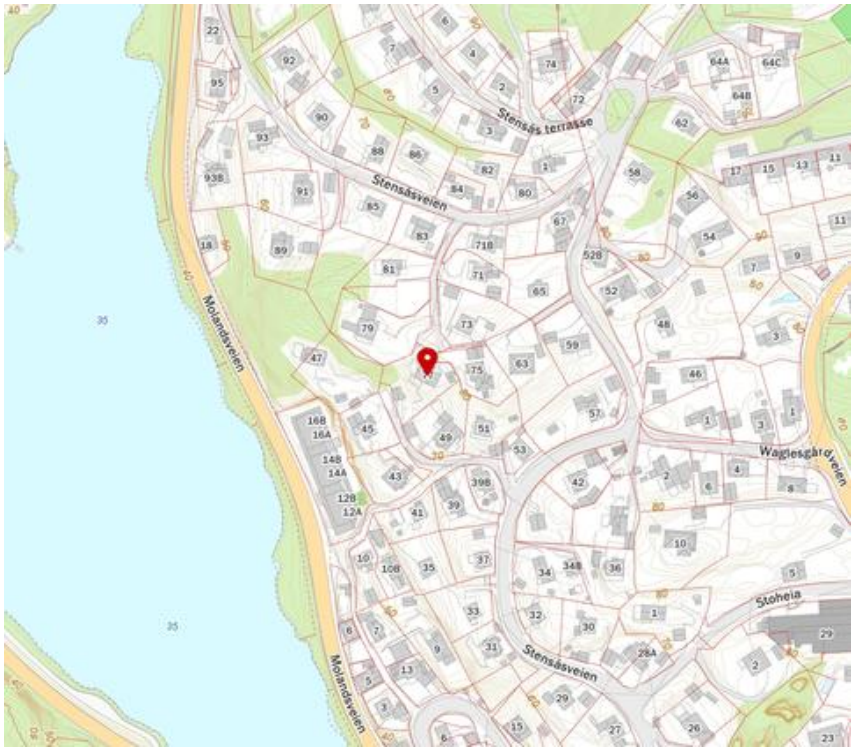
Sport

Moltemyr skole	**5 min**
Kringkollen aktivitetsområde	**8 min**
Arendal Sport og Fitnessenter	**23 min**
Aktiv Trening Arendal	**5 min**

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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

Stensåsveien 77

4846 Arendal

Gnr: **505** Bnr: **358**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *781950*
Opprettet: *20.04.2026*
Utskrift: *08.05.2026*

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.

NITO

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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
3 stk

Bad - U- etasjen
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
31 stk

Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Yttertak
- Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp
- Beslag

Bad - U- etasjen
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør

Vaskerom - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Innredning

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

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

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

TG 2
20 stk

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

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

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

Takkonstruksjon
- Takkonstruksjon

Yttertak
- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
- Utstyr på tak

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

Krypkjeller
- Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Bad - U- etasjen
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - U- etasjen
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ildsteder og skorsteiner
Skorsteiner inne i huset
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

TG 3
1 stk

Kjøkken - U- etasjen
Avtrekk — **15 000,-**

Estimerte kostnader på TG3 — **15 000,-**

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Enebolig i fra 60 tallet med tilhørende bu beliggende på en sentral tomt. Boligen er i ettertid påbygd side nord og øst. Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert.

Videre utvendig mht. vedlikehold er det taktekkingen som først står for tur på hovedbygg pga. elde. Dreneringen trenger også utbedringer.

Innvendig må en være obs på kommentarer til våtrommene og så må det ordnes luke for inspeksjon av krypkjellere.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Tom Skjulestad	**Rekvirert dato:**	14.04.2026

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen Tom Skjulestad	**Besiktigelsesdato:**	21.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr
505	358

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tom Skjulestad

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.	06.05.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral med utsikt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1962	1978	Tilbygg side øst.
	2013/14	Renovert.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Enebolig

Arealskjema

Etasje		BRA-i	TBA
U- etasjen		99	34
1. etasje		61	21
	Sum:	**160**	**55**
	Sum BRA:	**160**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
U- etasjen	**BRA-i:** Stue, 3 soverom, grovkjøkken, vaskerom, bad, yttergang, bod. **TBA:** Terrasse.
1. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken. **TBA:** Terrasse.

Bu

Arealskjema

Etasje		BRA-e
1. etasje		13
	Sum BRA:	**13**

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-e:** 2 bodrom.

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Terrengforhold.

Konsekvens:
Vil lede vann mot mur hvor det kan oppstå ekstra fuktbelastning.

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon over tid.

TG 2

Oljetanker
Utvendig oljetank er tømt, men ikke sanert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Tank bør saneres.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong og noe sementblokker.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate kun montert på deler av tilbakefylte vegger side nord ved tilbygget. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr U- etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Må pga. alder og slitasje holdes under oppsikt.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type stående og noe liggende, er sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Kledning har nå stedvis en del blærer i malingen.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdørene er i tre og noe i plast med isolerglass. 1 stk. punktert glass i U- etasjen. Beslag mangler under ytterdør vest i 1. etasje. Enkelte av vinduene 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 mangelfull vedlikehold.

Konsekvens:
Vil eldes raskere uten vedlikehold og vann kan renne inn under dør vest.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Terrasse side syd U- etasjen virker ok.

Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse nord og syd 1. etasje.

På terrasse side nord-vest 1. etasje er dekke i betong. Ingen synlig membran ute ved kanter.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og utførelse.

Konsekvens:
Kan fukte inn i rom under betongdekke.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. 2"x6", uten kryssavstivning, har c/c avstand over 0,6m. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. manglende gangbane. Er som forventet ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kommentarer iht. snølast.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein på hovedbygg, tilbygg er med Sarnafil. Undertak er med bord.

Tekkingen er i fra byggeår på hovedbygg og Sarnafil i fra ca. 2008. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder og slitasje på betongtakstein.

Konsekvens:

Kan ikke lenger garanteres tett pga. alder.

TG 2

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

Snøfanger 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 plastbelagt stål og plast, har vanlig elde mht. alder.
Nedløp blir ledet i rør. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv
Gulv i mur.

Overflater - Vegger
Vegger i mur.

Overflater - Himling
Himling er med plater.

TG 2

Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger)
U- etasje til hovedbygg er ikke tilbakefylt, kun ved tilbygg nord-vest.

Fukt er målt i gulv og bunnen av yttervegg i mur på tilbygget.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:

Vil oppstå et fuktig klima.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig
Krypkjellere side syd-øst. Ingen tilgang til krypdel nord-øst og under hovedbygget. Luker for inspeksjon må monteres. Liten høyde i krypkjeller.

Krypkjeller syd-øst er kun besiktiget i fra lukeåpning pga. div. utstyr som var lagret. Har ventiler for utlufting. Er en risikokonstruksjon som må holdes under oppsikt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå et fuktig miljø.

Bad U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra 2006.

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 inspiseres.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder, halve brukstiden er nå passert.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett membran.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
EL. vifte montert i yttervegg, liten luftespalte i bunnen av dør.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, bede, kabinett og vegghengt klosett uten dreneringsspalte under.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende dreneringsspalte under vegghengt klosett. Må eventuelt fremlegge dokumentasjon på sealbag løsning for WC.

Konsekvens:
Ingen vesentlige funksjonsmangler, men fravær av dreneringsspalte under klosett gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes synlig ut i rommet, noe som kan øke risikoen for skjult fuktskade.

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 kabinett står mot murvegg.

Vaskerom U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er i betong som er malt. Har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Maling utgjør tettesjikt på gulvet, har noen avskallinger.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:

Slitasje.

Konsekvens:
Kan ikke lenger garantere tett gulv.

TG 1

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

TG 2

Ventilasjon
Ventil montert i vegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

TG 1

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

TG 2

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Litt fukt målt i gulvet, er vanlig på denne type gulv.

Hulltaking er utelatt pga. rør ligger åpne.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Delvis defekt maling og fukt er relatert til utvendig drenering.

Konsekvens:
Gulvet må tørkes opp før nytt strøk med maling.

Kjøkken U- etasjen

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Grovkjøkken.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

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

TG 3

Avtrekk
Kjøkkenventilator ikke montert.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende montering.

Konsekvens:
Matos på kjøkkenet.

Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1

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

Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

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. Kjøkkeninnredning er i fra 2013/14.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapper er med rett løp. Barnesikring mellom trinnene mangler.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn med oljefyr montert i U- etasjen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Alder.

Konsekvens:
Kan bli fyringsforbud.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Kun kaldt øverloft som har lufting kun i fra ventiler i gavler.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå kondens på undertak.

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 U- etasjen, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 200 liter montert i yttervegg.

TG 1

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

Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Grunnmur:
Mur er i Leca og deler er tørrmur. Gulvet er i noe betong og noe tre.

Drenering:
Fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende og noe stående kledning, har vanlig elde.
Deler av kledning side øst har kontakt med grunn.

Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer.

Taktekking:
Taket er tekket med plastbelagte stålplater. Undertak består av bord.

Bygningen har nå behov for noe vedlikehold utvendig.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg syd ende øst.
Hovedsikring 50 ampere, 14 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?	1962	
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)?	2014	Renovering.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
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 - 08.05.2026
Sted - Dato

Erik Sørensen
BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tom Skjulestad	9578-5995-4-2166784	2026-05-06 08:07:58

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
6. mai 2026

Oppdragsnummer
39-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Tom Skjulestad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 561688
Forsikret i: TT-forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egil Bringsverd, 2006

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, men hele arbeidet ble utført av rørlegger Egil Bringsverd.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Skjedde mye etter brannen i 2012. Alt arbeid på elektrisk anlegg er utført av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Hadde en brann i 2012 da mye ble fornyet, og kan ikke huske kontroll eller samsvarserklæring etter dette. All jobb ble utført av autorisert elektriker firma.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egil Bringsverd, 2006.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Offentlig vann og kloakk.

---

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.

Ja

Beskriv: Hadde et tilfelle av noen små maur for 8-10 år siden, men alt ble behandlet med gift mot insekter.

---

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?

Ja

Beskriv: Andel av 505/358 er søkt areal overført til nabo 505/219. Søknad er muntlig bekreftet innfridd, men ligger hos Arendal kommune til behandling(DELE-26/00804).

---

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?

Ja

Beskriv: Har i min eietid alltid fyrt i kombinasjon med olje og ved. Oljefyring opphørte i 2024, men fyringsanlegget brukes som før siden det er et kombinasjons fyringsanlegg.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri vært noe aktuelt tema siden anlegget har vært i bruk frem til de siste årene.

---

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: 39-0120/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tom Skjulestad	**2026-05-06**

Identifikasjon

Tom Skjulestad

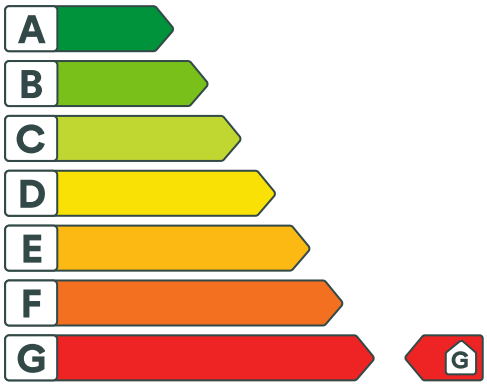
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292051**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167024505**
Gårdsnummer **505**	Bruksnummer **358**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **370,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

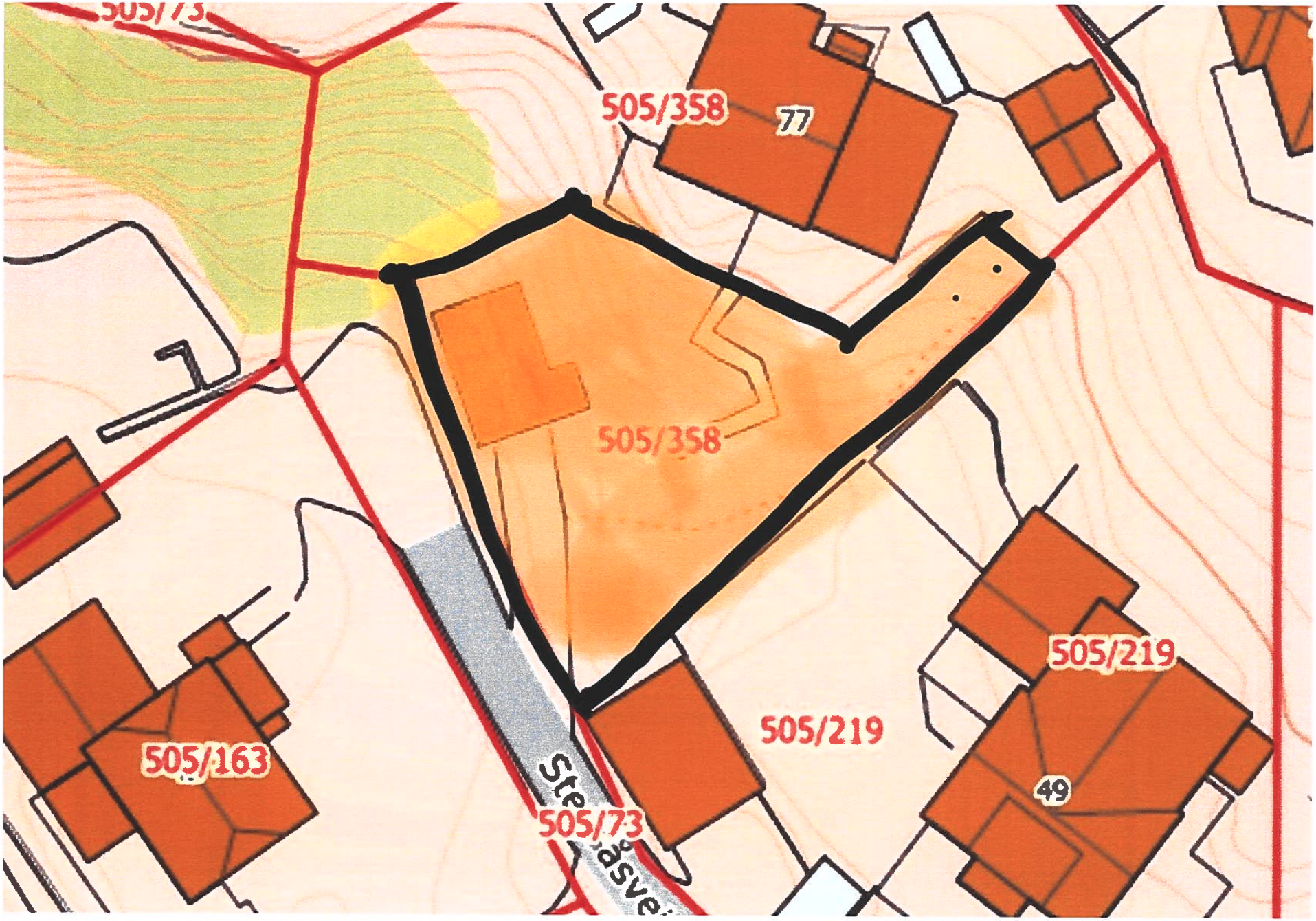
Pr. KVM pr. år **351,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 459 kWh**



Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL

Detaljering

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


505/358
77
505/358
505/219
505/219
49
505/163
505/73

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.:	505	Bnr.:	358	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Stensåsveien 77, 4846 Arendal					Dato:	06.05.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyrer	kr. 19 470,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 059,-

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.

GOETT / 26893073 Geomatikk
505/358 167024505 1961-05-21 Fer

A.B. jnr. 292/1964 (10.8.550.)
GSE/AK.

Herr Konrad Skoglund,
Steinsås 358,
her.

Vedr. mtr. nr. 358 Langsæ krets.

De meddeles herved innflytningstillatelse for nevnte eiendom.

Ved befaring idag gjenstod:

1. Utvendig rydding - planering.
2. Noe malerarbeid i underetg.
3. Sliping - lakking av gulv i underetg.

Bebygd flate 58,5 kvm.
Leieareal 94 kvm.

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

Arendal bygningsvesen, 26. februar 1964.

Knut Cleve.

Otto E. Eliassen.

Gjenpart til:

Rådmannen
Stadsingeniøren
Husbanken.

FERDIGMELDING AV TILTAK

Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

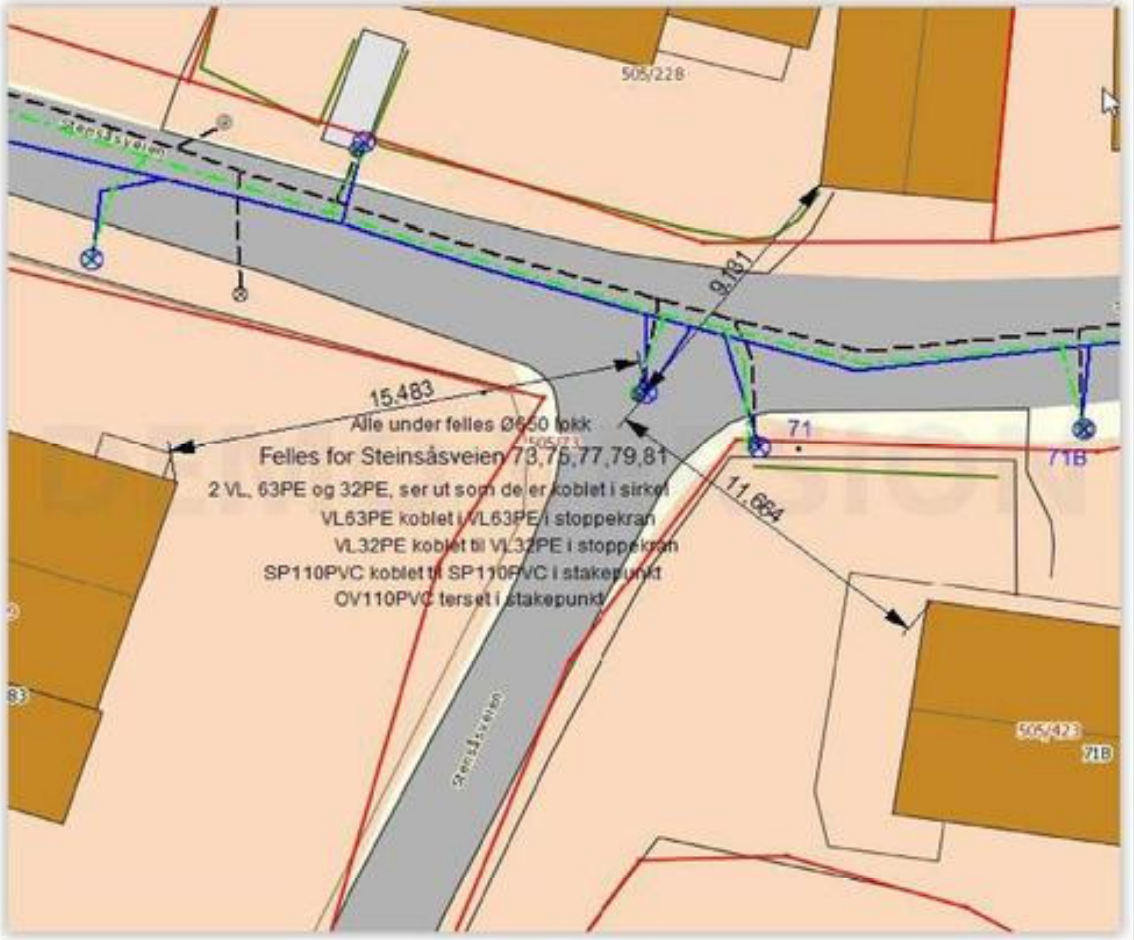
Tiltaket gjelder:	**Gnr:**	**505**	**Bnr:**	**358**	**Festenr:**

Seksjonsnr:

Navn **SKJULESTAD TOM**

Gate **Steinsåsveien 77** **Område**

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Lokk: Ø650 over stakepunkter og stoppekraner

Dato tilkoblet vann: 04.06.14

Dato tilkoblet avløp: 06.05.14

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

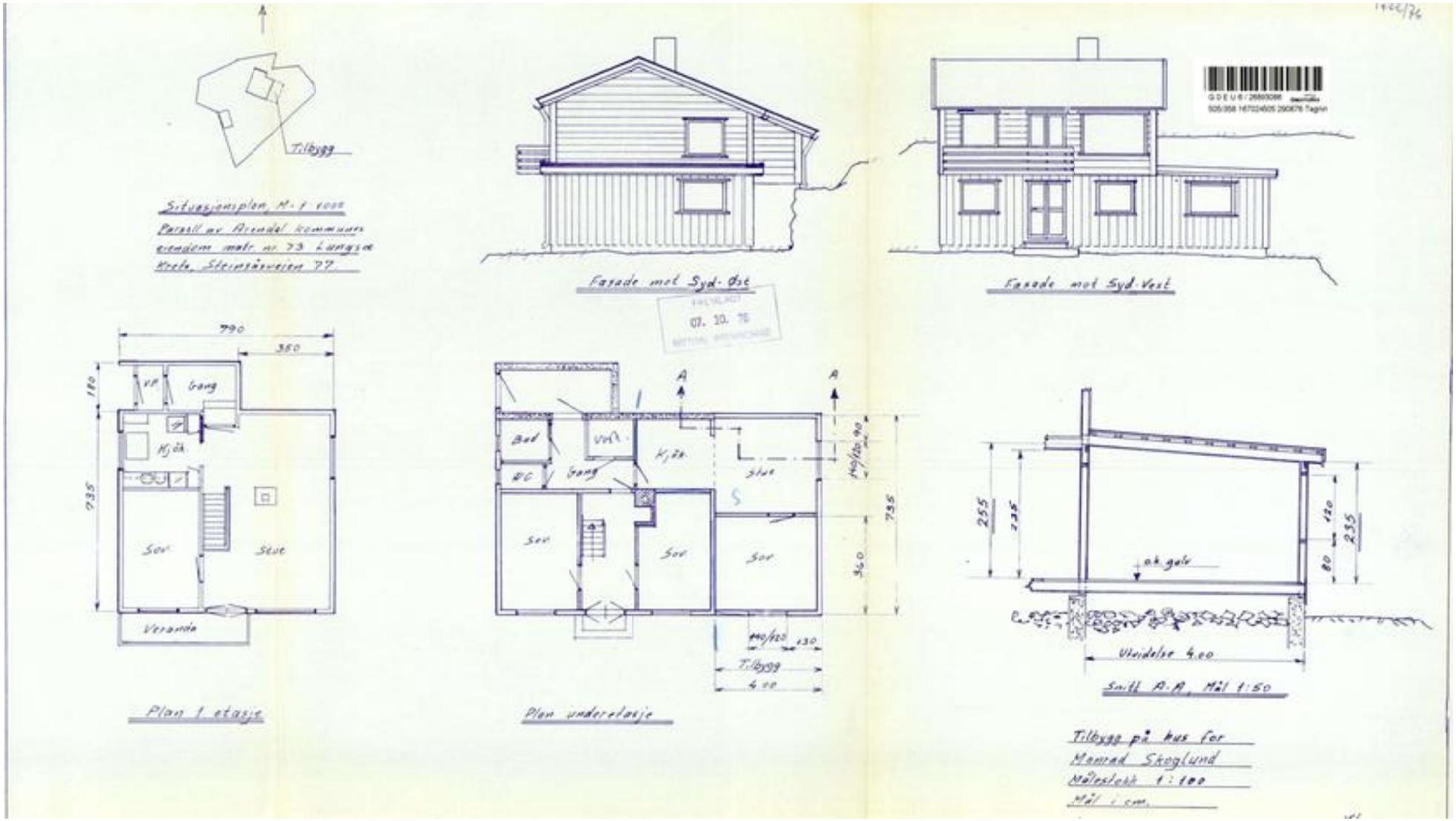
Tømming/utkoblingsdato:

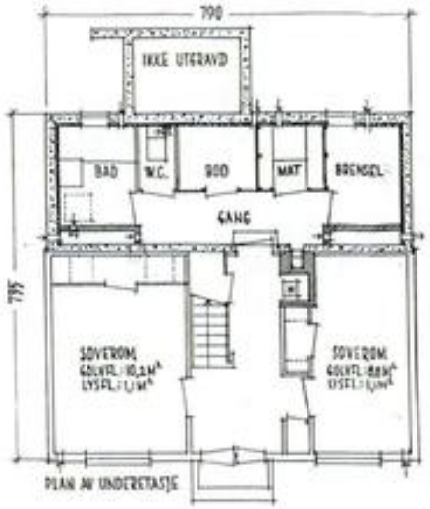
Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

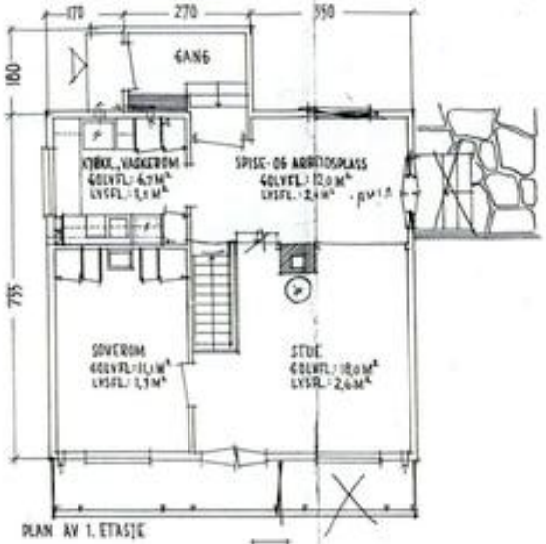
Ansvarlig foretak m/underskrift: **Dato:**

Olav Lindstøl AS **22.06.14**

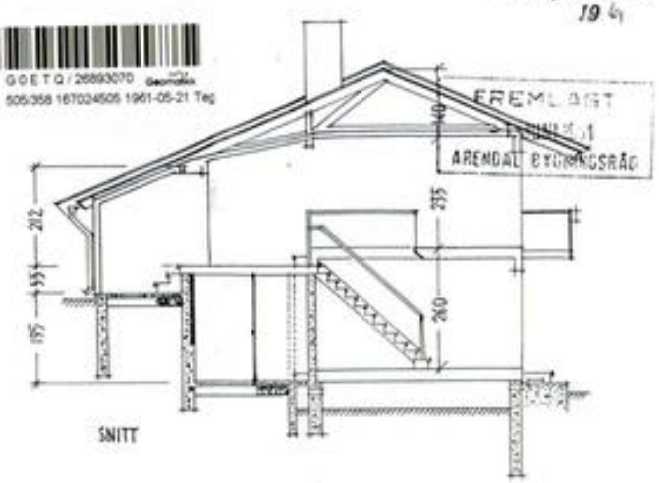

Tillbygg
Situationsplan, M. 1 : 1000
Fasade mot Syd-Öst
Fasade mot Syd-Väst
07. 10. 76
790
350
180
735
VP
Gang
Kök
Sov
Stue
Veranda
Plan 1 etasje
Bad
WC
Kök
Stue
Sov
Sov
Sov
360
130
Tillbygg
4.00
Plan underetasje
255
235
120
80
ok golv
Utvidelse 4.00
Snitt A-A, Mål 1:50
Tilbygg på hus for
Mannad Skoglund
Målestokk 1:100
Mål i cm.



PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



SNITT

A.B. jnr. 840
19 61

GOETQ / 26893070
505/358 167024505 1961-05-21 Teg

FREMLAGT
AREMDAL BYGNINGSRÅD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

BYGGHERRE M. Gulbrandsen
STED: TOMT Tønsåsen
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AUST-AGDER
Ve.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

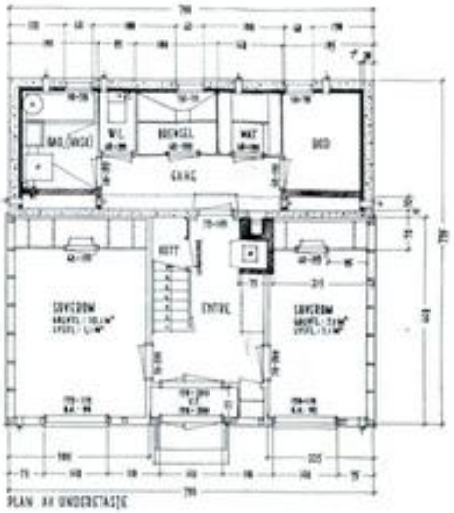
DATO NAVN

ANMELDELSESTEGNING I MÅLESTOKK 1:100

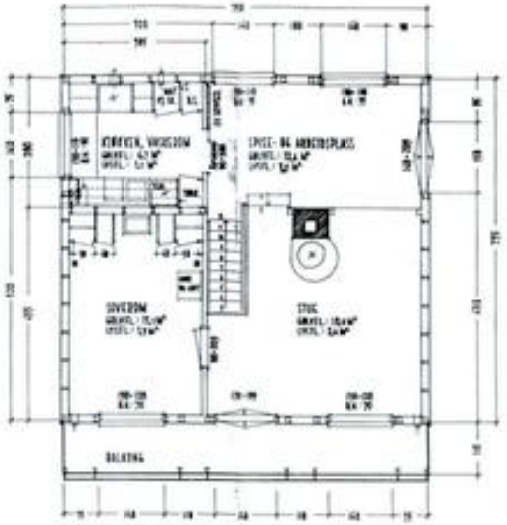
TYPE 224 A B ÷

ENEBOLIG FOR SKRÅTT TERRENG

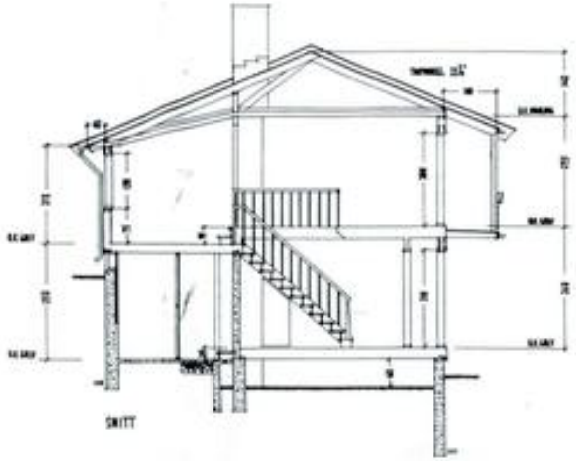
VARIANT: INNGANG FRA OVERSIDEN
ALTERNATIV MED BALKONG
BRUTTO GRUNNFLATE: 7,94 · 7,59 = 58,5 M²
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO - 1-4-1957.



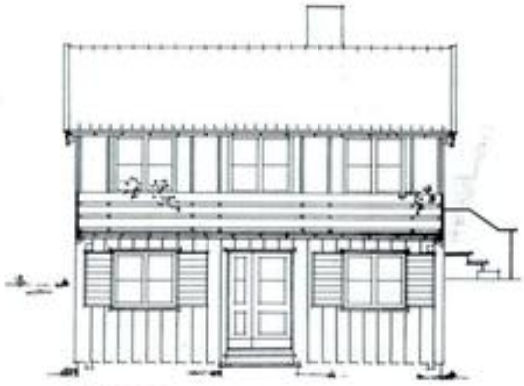
PLAN AV UNDERETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



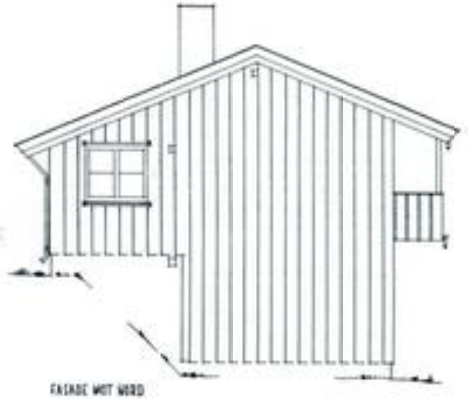
SNITT



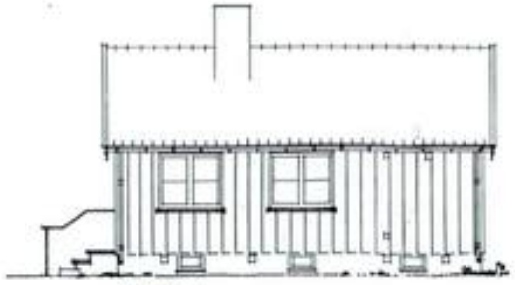
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEKREFTER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTVENDIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GOLV.
BRYSTNINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT.

ANMELDELSESTEGNING I MÅLESTOKK 1:100

TYPE 224÷ B

ENEBOLIG I 1½ ETASJE FOR SKRÅTT TERRENG. 4 ROM, KJØKKEN OG BAD.

ALTERNATIV MED BALKONG

BRUTTO GRUNNFLATE: 7,94 · 7,70 = 58,5 M²

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 1-4-1957

Kommuneplan

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

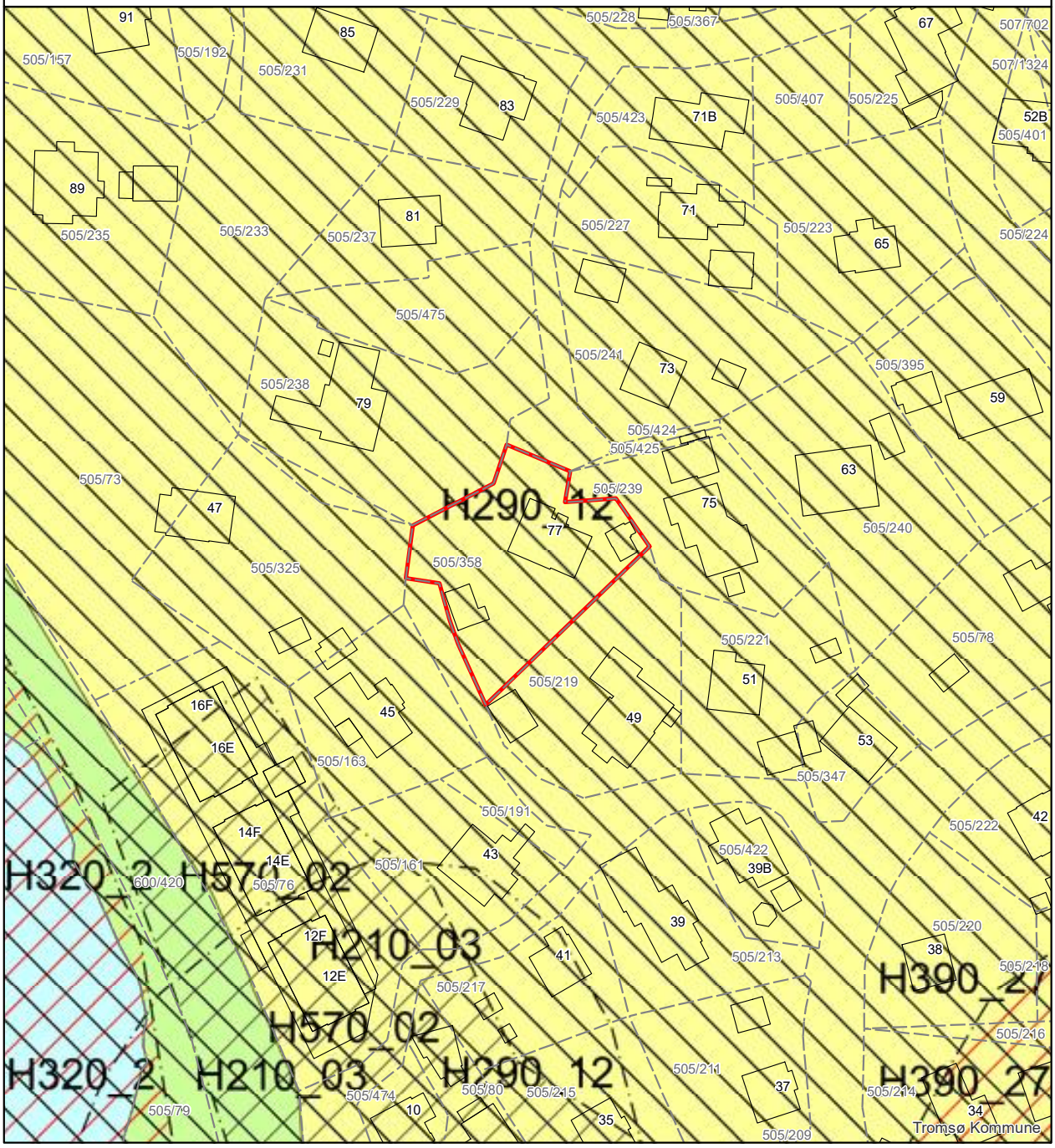
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-30

N

Hensynssone: Kp Støysone



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: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

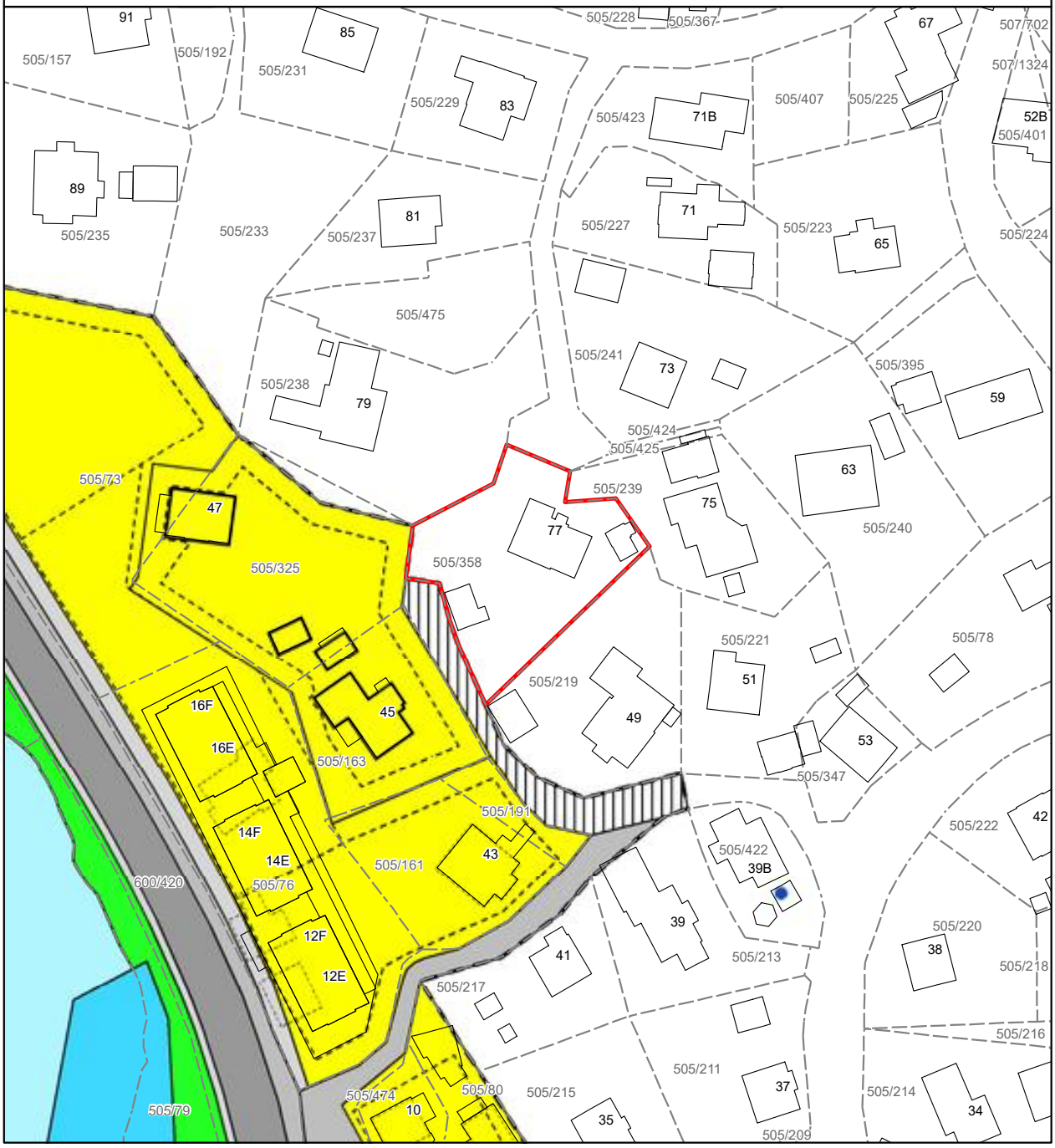
Formål: Uregulert

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-04-30



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Privat vei

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Hovedruter

Status

- Eksist
- Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

- Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

- Vegnett (tunnel) N
- Vegnett N
- Vegnett (bru) N
- Vegnett (tunnel) F
- Vegnett F
- Vegnett (bru) F
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (bru) N
- Fjernveg (tunnel) F
- Fjernveg F
- Fjernveg (bru) F
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (bru) N
- Hovedveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (bru) N
- Samleveg (tunnel) F
- Samleveg F
- Samleveg (bru) F
- Adkomstveg (tunnel) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (bru) N
- Adkomstveg (tunnel) F
- Adkomstveg F
- Adkomstveg (bru) F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Sykkelveg (tunnel) N
- Sykkelveg N
- Sykkelveg (bru) N
- Sykkelveg (tunnel) F
- Sykkelveg F
- Sykkelveg (bru) F
- Gangveg (tunnel) N
- Gangveg N
- Gangveg (bru) N
- Gangveg (tunnel) F
- Gangveg F
- Gangveg (bru) F
- Turvegtrase (tunnel) N
- Turvegtrase N
- Turvegtrase (bru) N
- Turvegtrase (tunnel) F
- Turvegtrase F
- Turvegtrase (bru) F
- Skitrekk N
- Skitrekk F
- Bane (tunnel) N
- Bane N
- Bane (bru) N
- Bane (tunnel) F
- Bane F
- Bane (bru) F
- Sporveg (tunnel) N
- Sporveg N
- Sporveg (bru) N
- Sporveg (tunnel) F
- Sporveg F
- Sporveg (bru) F
- Taubane N
- Taubane F
- Kollektivtrase (tunnel) N
- Kollektivtrase N
- Kollektivtrase (bru) N
- Kollektivtrase (tunnel) F
- Kollektivtrase F
- Kollektivtrase (bru) F
- Skipsled N
- Skipsled F
- Småbåtled N
- Småbåtled F
- Motorferdsel i utmark N
- Motorferdsel i utmark F

Hensynssoneområder

- Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Kommunedelplan

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-04-30



Arealplaner under arbeid

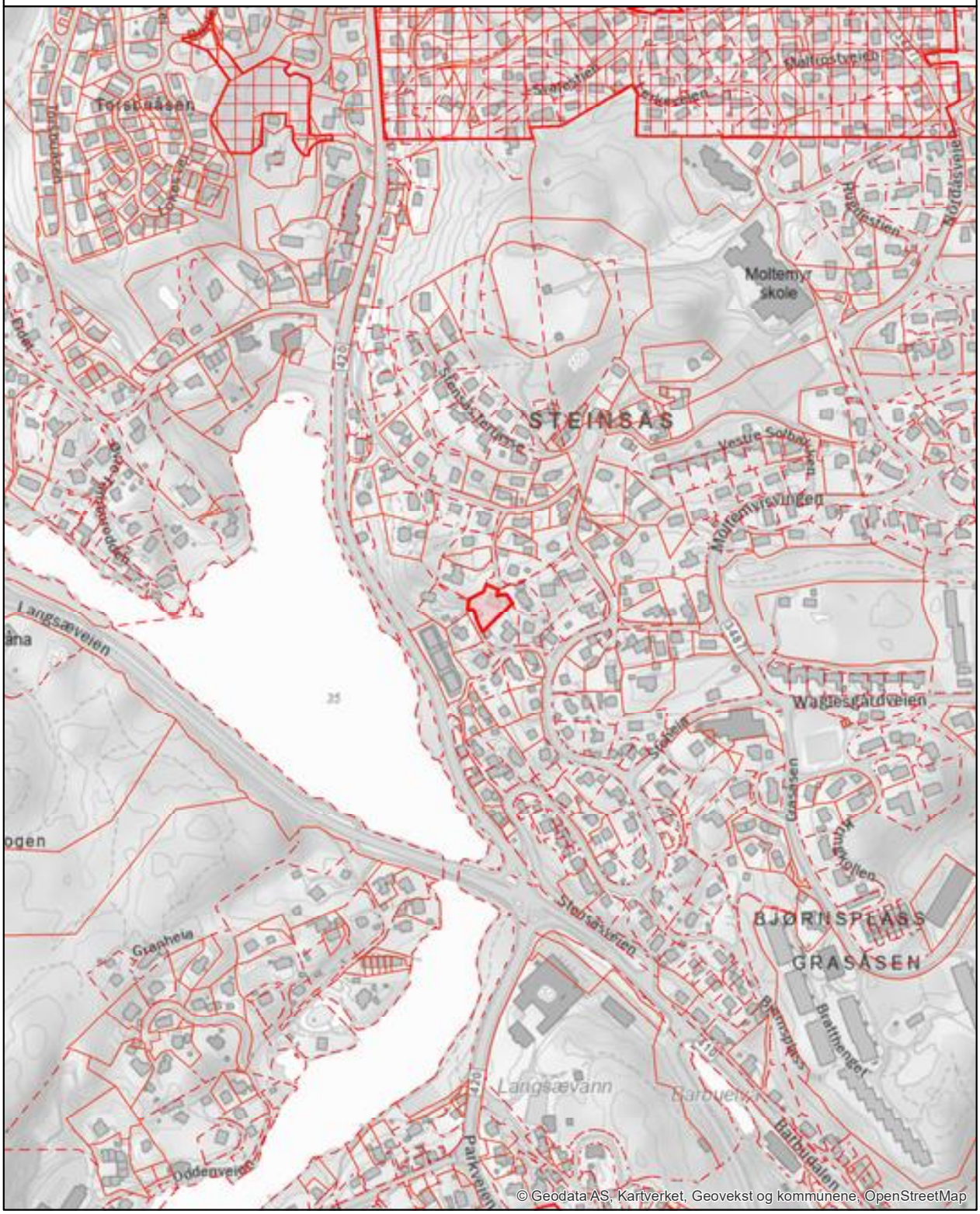
Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-04-30

ARENDAL KOMMUNE

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-505/358/0

Bruksnavn	BELIGGENDE PÅ STENSÅS	Beregnet areal	1 049.3
Etablert dato	24.11.1961	Historisk oppgitt areal	1 176.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TOM SKJULESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	06.05.2020	20.06.2020	20/4022	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	06.05.2020	21.06.2020	20/4022	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SF - Sammenslåing	01.06.1978			
SF - Sammenslåing	10.04.1974			
DL - Kart- og delingsforretning	24.11.1961			

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 049.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8715114	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
167024505	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300796158	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8715114: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	38.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	38.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.08.1987	04.08.1987
IG - Igangsettingstillatelse	04.08.1987	04.08.1987

TB - Tatt i bruk	06.12.1987	06.12.1987

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	20.0	20.0	0.0
U01	0	0.0	18.0	18.0	0.0

Bygning 167024505: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1962	14.10.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	67.0	0.0	67.0	0.0
U01	0	85.0	0.0	85.0	0.0

Bygning 300796158: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	16.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	16.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	20.02.2020	17.03.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stensåsveien	77		4846 ARENDAL

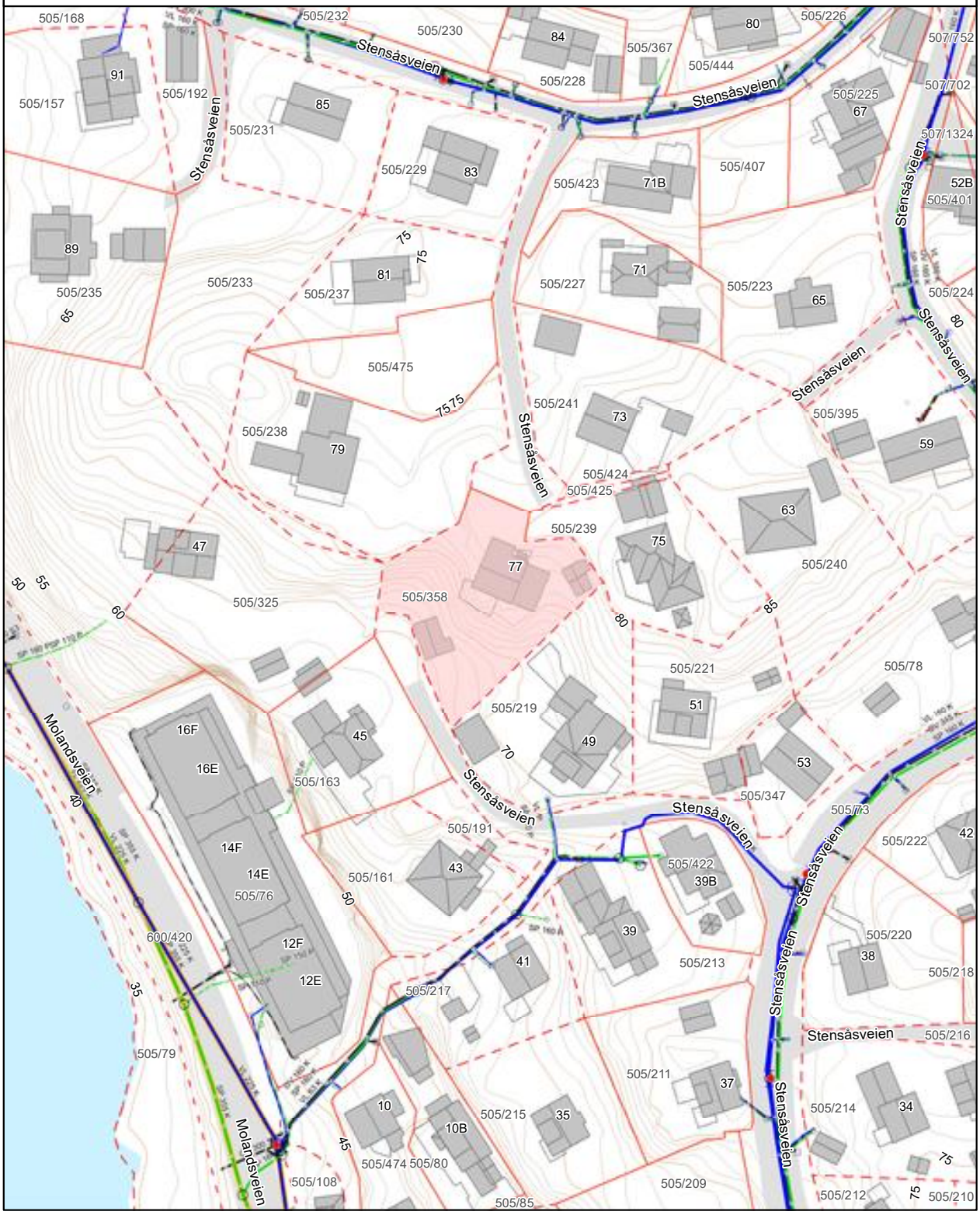
Ledningskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-04-30

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



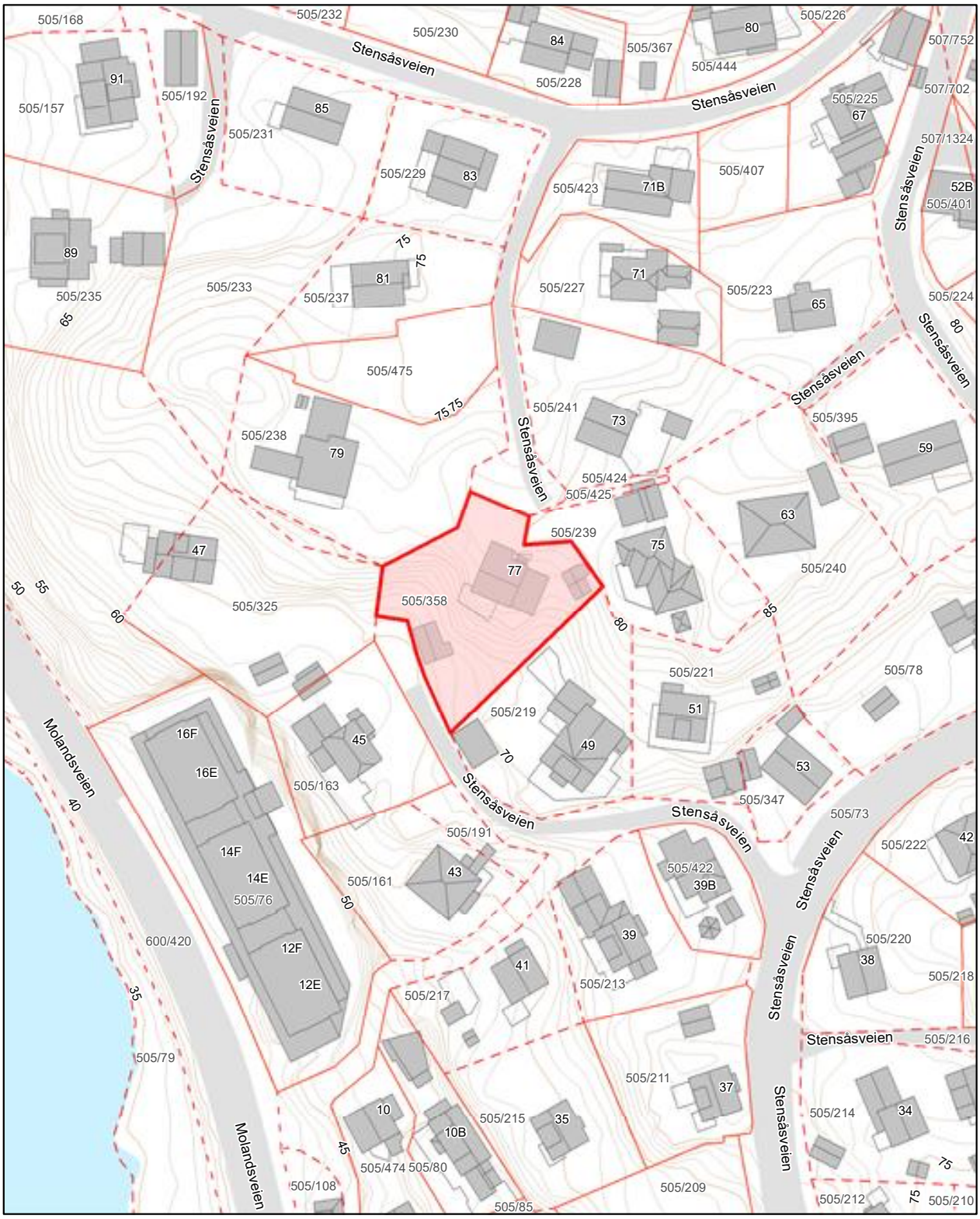
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 1049 m²
Dato: 2026-04-30

N



Matrikkelkart

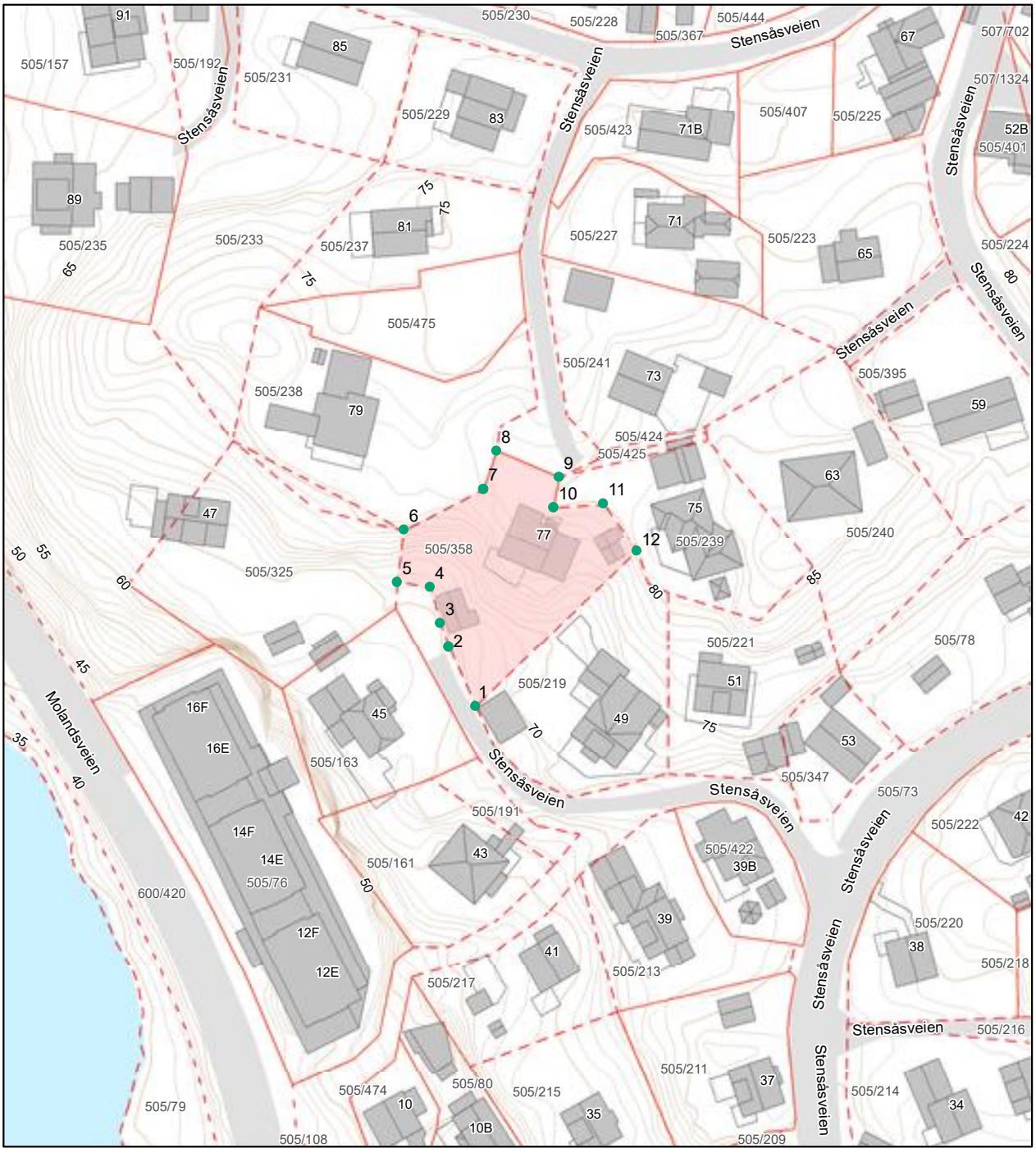
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1049 m²
Dato: 2026-04-30

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 : 30.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1049.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481443.41315	485915.137534	Ikke spesifisert	12.1	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
2	6481454.40106	485910.123415	Ikke spesifisert	4.59	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
3	6481458.72634	485908.613191	Ikke spesifisert	6.94	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
4	6481465.39498	485906.742638	Ikke spesifisert	6.19	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6481466.33119	485900.634434	Ikke spesifisert	9.74	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6481475.96687	485901.896102	Ikke spesifisert	16.53	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6481483.51705	485916.576078	Annen terrengdetalj	7.47	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6481490.57966	485918.990491	Fjell	12.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6481485.71805	485930.512452	Annen terrengdetalj	5.69	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6481480.11966	485929.560629	Fjell	9.24	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6481480.81368	485938.760456	Ikke spesifisert	10.69	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
12	6481472.08135	485944.895618	Ikke spesifisert	41.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

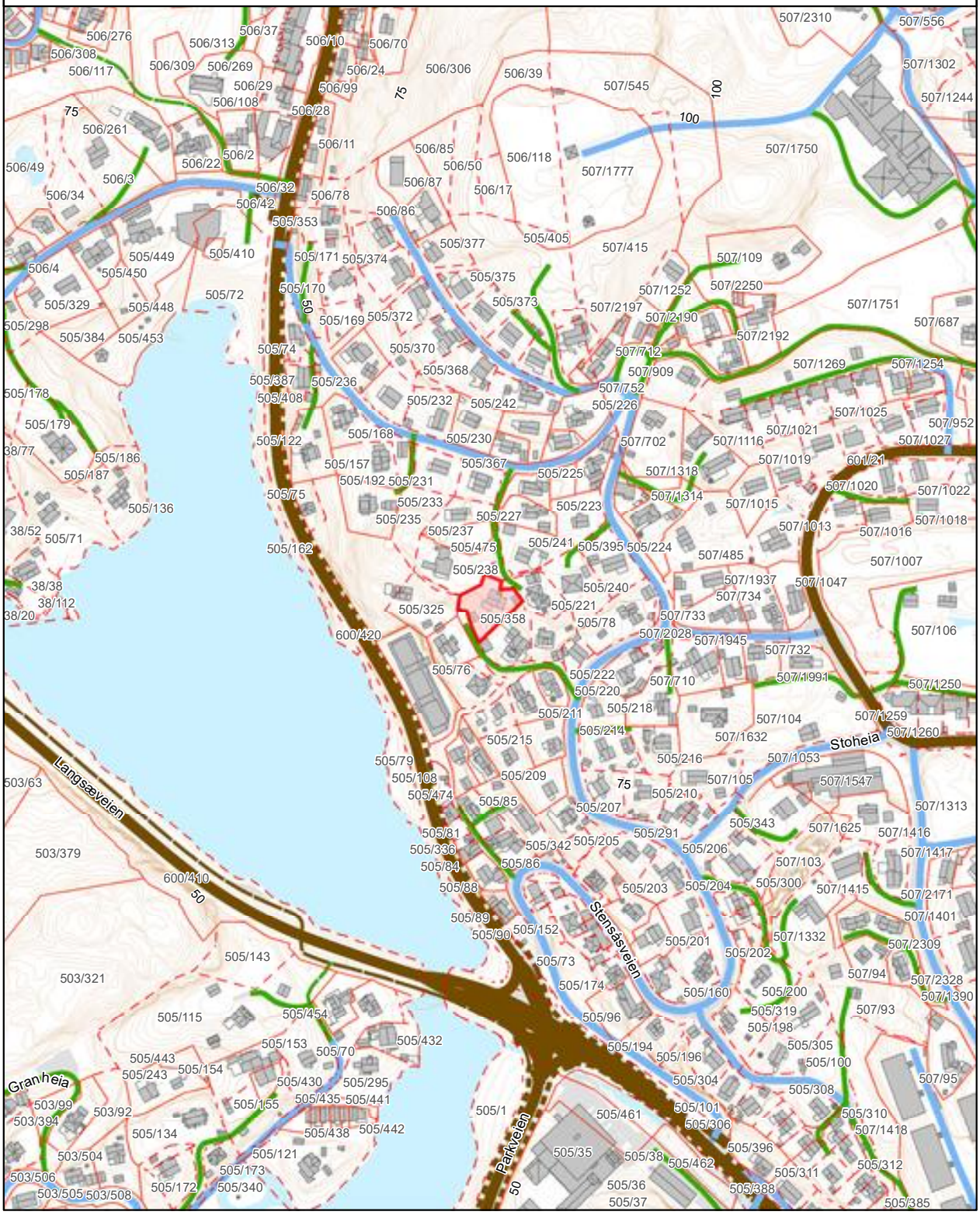
Veikart

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-04-30

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

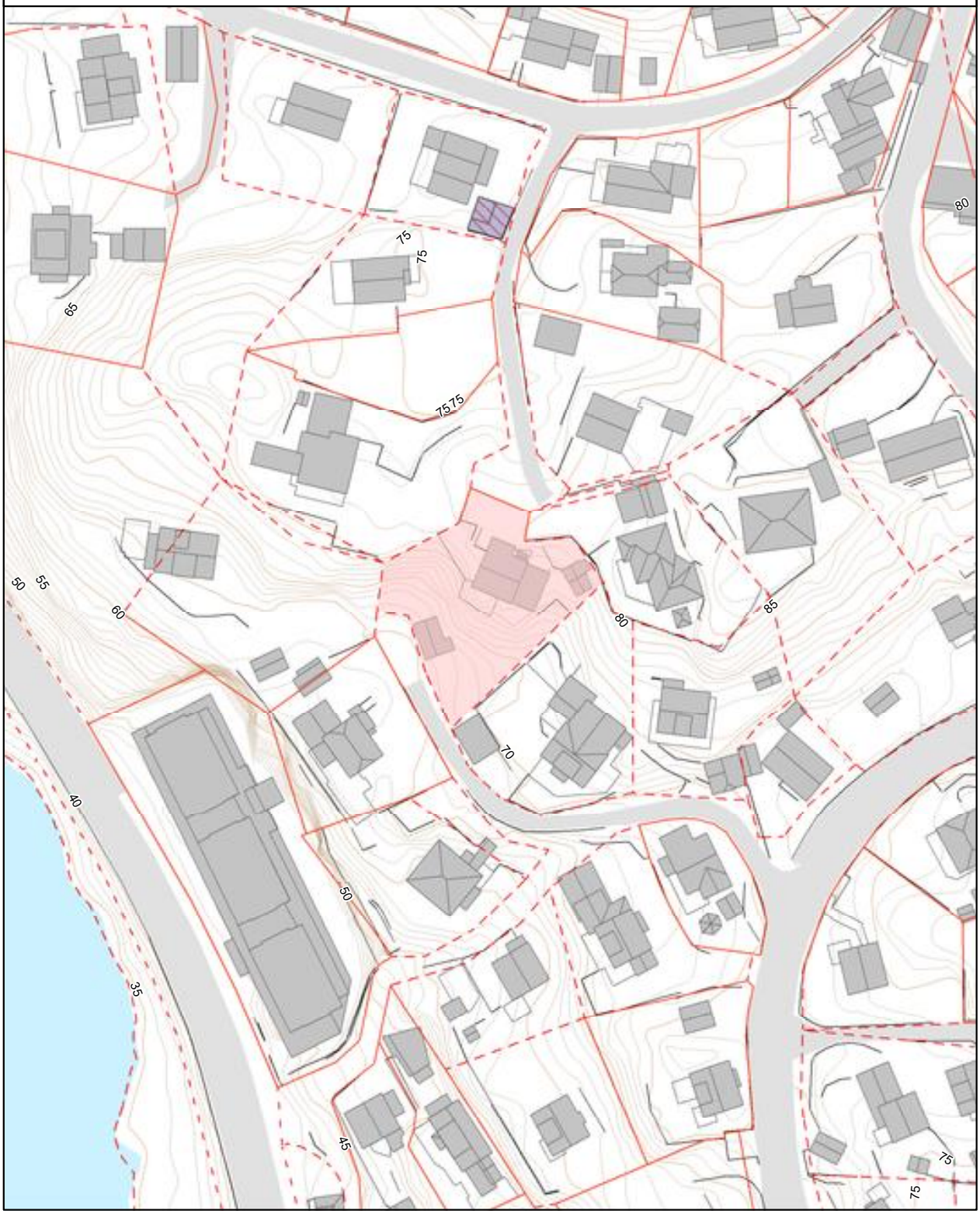
Grunnkart

Adresse: Stensåsveien 77, 4846 ARENDAL
Gnr/Bnr: 505/358/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1049 m²
Dato: 2026-04-30

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Utskriftsdato: 30.04.2026

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.**	505	**Bruksnr.**	358	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stensåsveien 77, 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.

Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB

GAB

G-3
KRAV OM SAMMENFØYING
MELDING TIL GAB 1988/990116/36

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm.myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i: Nedenes Sorenskrivembete

Rekvirentens navn og adresse: Monrad Skoglund
Stensåsveien 77

1 Kommunens navn (den kommune der eiendommen fysisk ligger): Arendal

2 Følgende eiendommer i kommunen kreves sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
5	358		Stensåsveien 77
5	389		-"-
5	399		-"-

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn
5	358		Stensåsveien 77

Arendal (Sted) 20/12-1988 (Dato) Monrad Skoglund (Underskrift)

Merknad:
Før krav om sammenføying leveres tinglysingsmyndigheten, må kravet være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføying kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet.

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer 903 Arendal

4 Bestående bruk etter sammenføying	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
	5	358		

5 Areal etter sammenføying: Areal 1031 m² — Oppmåling: 1 Målebrev, 3 Midlertidig forretning, 4 Registreringsbrev, 2 Annet, 0 Uoppgitt

6 Kartplate — Koordinater på det bestående bruk

Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat

Det attesteres at vilkårene for sammenføying er tilstede. Se rettledningen under «Krav om sammenføying».

20/12-1988 (Dato) Roald Elkjø (Underskrift)

ARENDAL KOMMUNE
Byplankontoret
Stempel

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)

Dato: [illegible]

Agot Watne (Underskrift)

NEDENES SORENSKRIVEREMBETE ARENDAL (Stempel)

Merknader:

T-025 Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Skjøte

DAGBOKFØRT
01 JUN 78 04182
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Arendal kommune skjøter/bortfester herved til Konrad Skoglund

født [redacted] en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 73 Langes tilleggsareal krets [illegible] I følge konduktørforretning av 28. januar 1970.

har parsellen et areal av 37,5 m², og har fått matr. nr. 389 Langes krets,

For tomten betales ~~kjøpesum~~/festeavgift stor kr. 9,-. Videre betales tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. å erlegge kontant mot skjøte.

Særskilt vilkår for festetomter:

Festeavgiften erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra 3. februar 1970. Den årlige festeavgift og inntil 1 — ett — års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til Konrad Skoglund og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår:

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

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

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

Gebyr kr. 44,-
BETALT
12 SEP 1978

Spesielle vilkår :

Det er et vilkår at arealet ikke skal bebygges.

Kjøperen/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 28. januar 1970.

ARENDAL KOMMUNE, 2. september 1970.

Stian W. Erichsen
Ordfører

K. M. Havig.
Rådmann

Som kjøper/fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 29/4 1970

Monrad Skoglund

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg er født 20.1.1931

Arendal, 29/4 1970

Lilly Marie Skoglund

Undertegnede to vitner bekrefter herved at Monrad Skoglund og hustru Lilly Marie Skoglund har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 21 år.

1. Arne Gjertsen
2. Elsbeth Gjertsen

Dagboknr. 4183/1978: Slettet dagboknr. 3318/75 sål.:
Kan slettes. Arendal den 31/5-78.
Aust-Agder Sparebank
A. Liltved
iflg. spesialfullmakt F. Berntsen.

St.mrk.kr. 10.oo

Skjøte

DG NR.
02458 10.4.74

Arendal kommune skjøter/~~bortfester~~ herved til

Konrad Skoglund

født [illegible] en parsell av kommunens eiendom matr. nr. 75 Langsæ krets til oppførelse av ~~boelseshus~~ I følge konduktørforretning av 10.10.1973. har parsellen et areal av 108,8 m², og har fått matr. nr. 399 Langsæ krets, Stensåsveien 77

For tomten betales kjøpesum/~~festeavgift~~ stor kr. 544,- . Videre betales tilskudd for opparbeidelse av vei, vann og kloakk med kr. - å erlegge kontant mot skjøte.

Særskilt vilkår for festetomter :

Festeavgiften erlegges etterskuddsvis innen hvert års utgang ukrevet til kemneren i Arendal og gjøres gjeldende med virkning fra

Den årlige festeavgift og inntil 1 — ett — års restanser derpå hefter med 1ste prioritets panterett på tomten og på de til enhver tid oppførte bygninger og deres assuransesum. Såfremt avgiften ikke betales ved forfallstid, er Arendal kommune berettiget til ikke alene å holde seg til

og pantets eventuelle senere eiere, men også til overensstemmende med lov om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Vanlige vilkår :

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

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

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

Spesielle vilkår:

Kjøperen/festeren betaler alle omkostninger ved overdragelsen, herunder utgifter til konduktørforretning av 10.10. 1973

ARENDAL KOMMUNE, 19. mars 1974.

Ørnulf G. Christensen
Ordfører

K.M. Havig
Rådmann

Som kjøper/fester vedtar jeg skjøtet.

Arendal, 6/3 - 74
Monrad Skoglund.

Som festerens hustru samtykker jeg i pantsettelsen for den årlige avgift. Jeg er født 20/1. 74 1931

Arendal, 6/3. 74
Lilly Marie Skoglund.

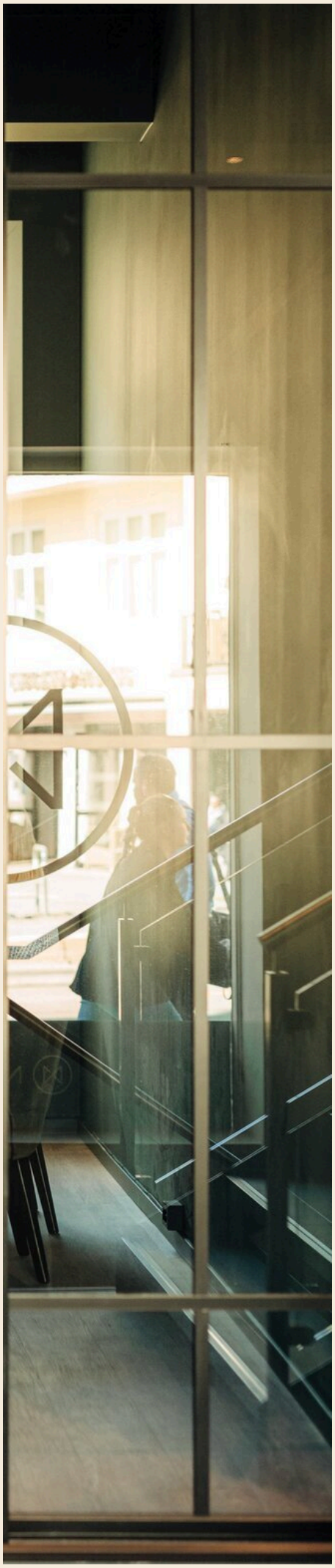
Undertegnede to vitner bekrefter herved at Monrad Skoglund
og hustru Lilly Marie Skoglund
har underskrevet foranstående dokument i vårt nærvær. De er over 21 år.

1. Arne Gjerstad Født: 17/12-27 Adr.: Neskilen, 4815 Saltrød.
2. Elsbeth Gjerstad " 6/1-35 " Neskilen, 4815 Saltrød.

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.

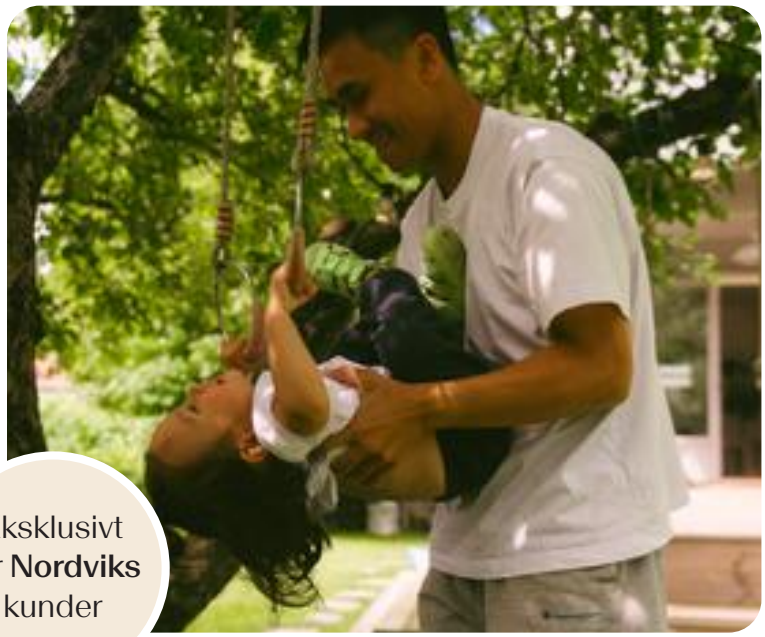


Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992

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: 39-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stensåsveien 77 4846 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 505, bnr 358 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Arendal
e.guttormsen@nordvikbolig.no
404 08 024