NORDVIK

Moldfaret 17H

1 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Moldfaret 17H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys 2-roms toppleilighet fra 2017 - Parkering & heis - Lav felleskost. - Vannbåren varme - Balkong med kveldssol

Prisantydning	**2 190 000,-**
Omkostninger	**56 130,-**
Totalpris	**2 246 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 521,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

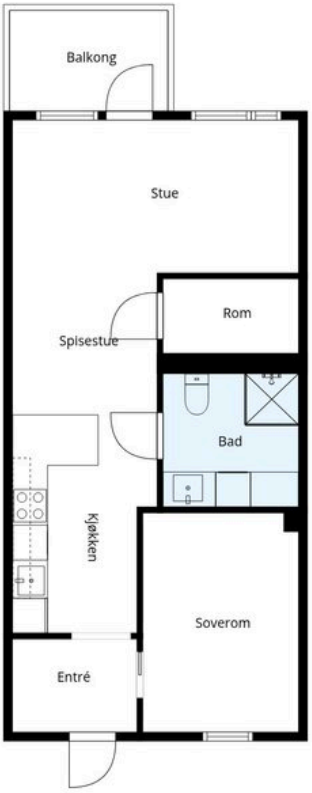
Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Moldfaret 17H

Flott selveierleilighet med naturskjønn og fin beliggenhet på Myra. Leiligheten holder en moderne standard fra 2017 og har bl.a. 1 soverom, 2 boder, heis og parkeringsplass. Fra stuen er det adkomst til fin balkong med kveldssol og flott utsikt over skog/ natur. Beliggenheten er sentral med kort vei til sentrum og Stoa med sitt brede tilbud. Gangavstand til Sam Eyde med tennisbaner, volleyball, hall, skøytebane, lysløye og mye mer.

- Varmtvann, vannbåren varme og fiber inkl.
- Balkong med kveldssol
- Parkeringsplass
- 2 boder
- Heis

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 57 kvm



JAafoto

Plantegning er ikke målbar og avvik kan forekomme.




















17G




VITAL
KIROPRAKTOR



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0222/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Moldfaret 17H, 4848 ARENDAL
Gnr 445, bnr 250, snr 17 / Gnr 445, bnr 260 (ideell andel 1/78) i Arendal kommune

Selger
Tea Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
54 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
69 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 246 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 259 130,- (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
2017

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, soverom, kjøkken, bad, bod og stue
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse

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

Innhold
3. etasje: Gang, soverom, kjøkken, bad, bod og stue.

Standard
Gang
Velkommen inn til en trivelig gang med plass til yttertøy og sko.

Soverom
Soverom med plass til seng og oppbevaring.

Kjøkken
Kjøkken med slette fronter og benkeplate. Mot stuen er det etablert en koselig spiseplass som naturlig binder rommene sammen.

Stue
Stue og kjøkken har i dag en åpen løsning som gir en luftig og innbydende romfølelse. Her er det plass til sofa, bord og TV-møbler. Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass – perfekt for avslapning og hyggelige stunder.

Bad
Badet er helfliset fra gulv til tak og innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er også avløp for vaskemaskin samt ventilasjon i himlingen.

Innvendig bod
Praktisk innvendig bod for oppbevaring.

Parkering
Det medfølger en utendørsparkeringsplass.

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)?
2. januar 2017
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: 442337
Forsikret i: if

Utført arbeid
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vedlikehold avtale ventilasjon

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Erik Sørensen vedlegg

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave Tilstandsrapport

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Midlertidig brukstillatelse

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Egenerklæring gjelder for Moldfsret17-19

Matrikkelen:gnr 250,snr 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 i Arendal komune
4848 Matrikkelen gnr 445 bnr 250,snr 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30

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:
Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse. Grunnmur
Grunnmur består av betong.
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledning er av type stående, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre.
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Beskrivelse: Tilstandsrapport/fellesareal
Vurdering / Avvik
Fellesareal
Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes
konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin
helhet har og bærer ansvaret for.
Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyse rapport, vedlikeholdsplan e. l. for
fellesdeler i bygget.
Konsekvens:
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det utarbeides en Tilstandsanalyse
rapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til
borettslag/sameiet å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Kjøper henvises til sameiets styr og/eller vaktmester for informasjon om
vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport
som omhandler fellesarealene. Videre må kjøper sette

seg inn i Sameiets
årsmøte-protokoller og vedtekter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger
inntil boligen
Terrasse side nord virker ok. Ingen tilgang til undertekking pga. dekkebord.

Yttertak
Vurdering / Avvik
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med papp, undertak består av plater/duk.
Tekkingen er i fra byggeår.
Tekkingen er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

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

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap montert i mellomgang på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 63 ampere, 10 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

1: Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert? 2017

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

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

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

1: Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja
2: Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja
4: Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja

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

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

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

Adgang til utleie
Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med

salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Informasjon om strømforbruk
Det foreligger ingen informasjon om dagens strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 521,- pr. mnd.
Inkluderer: Fiber fra Telenor, a-konto varmtvann, a-konto fyring (vannbåren varme), styrehonorar, revisjon, forretningsfører, felles utvendig forsikring, medlemskap i ABBL, løpende vedlikehold, fremtidig vedlikehold, serviceavtaler, brøyting og andre driftskostnader.

Kommunale avgifter
Kr 6 234,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann og avløp for 2025 er kr 4.084,- i abonnement, så tilkommer forbruket som er 22,39 per kubikk meter for vann og 26,91 for avløp. Renovasjons kostanden for 2026 er ca. 2.150,- pr. år.

Eiendomsskatt
Kr 4 645,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 646 091,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 584 365,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.11.2020.

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som eiendommen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Deler som ikke omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, med de unntak som følger av lov og vedtekter. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold

Sameiere har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til. All bruk må skje uten å være til urimelig skade eller ulempe for andre. Alle installasjoner på fellesareal må godkjennes av styret.
Det kan vedtektsfestes midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Slik vedtektsendring krever enstemmighet.

Den enkelte sameier skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette inkluderer blant annet inventar, utstyr, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, samt inngangsdør. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger frem til sikringsboks og for at bruksenheten er oppvarmet.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg (bygningskropp, tomten, rør, ledninger etc.) påhviler sameiet. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler også sameiet.

Felleskostnader inkluderer drift, vedlikehold, forsikring og administrasjon. Disse fordeles normalt etter sameiebrøk, med mindre særlige grunner taler for fordeling etter nytte eller forbruk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren28. Pantekravet kan ikke overstige folketrygdens grunnbeløp (G).

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte: Holdes hvert år innen utgangen av april.
I rene boligsameier har hver seksjon én stemme. I kombinerte sameier opprettet etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameiebrøk.

Sameiet skal ha et styre på 1–3 medlemmer og 0–2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet og sørger for drift og vedlikehold av eiendommen.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet utad.
Styres skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider må godkjennes av styret før de igangsettes.

Endringer i vedtektene krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder regler i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31. Interessenter oppfordres til å lese og gjøre seg kjent med de utfyllende vedtektene som følger vedlagt salgsoppgave.

Etter avtale med Arendal boligbyggelag er eierskifte kostnadsfritt.

Forretningsfører
Arendal Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Sameiet har i dag ingen fellesgjeld.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det må tas høyde for at felleskostnadene kan øke på sikt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte sameier skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Dette inkluderer blant annet inventar, utstyr, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, samt inngangsdør. Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger frem til sikringsboks og for at bruksenheten er oppvarmet.

Dyrehold
Det står i dag ikke noe om dyrehold i dagens vedtekter.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 245 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten: Radon duk skal i følge F. A. være montert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenheten på Myra kombinerer moderne komfort med naturskjønn beliggenhet.

Romstølen er kjent for sin idylliske og barnevennlige atmosfære, omgitt av vakker natur og med kort avstand til Arendal sentrum. Her kan du nyte fredelige omgivelser samtidig som du har nærhet til alle nødvendige fasiliteter. Det er gangavstand til Sam Eyde med et bred utvalg av aktiviteter. Her er det tennisbaner, volleyballbaner, Sør amfi/hall, skøytebane på vinteren og mye mer. Fin lysløype med preparerte skiløyper på vintertid.

Kort vei til Stoa med sitt brede utvalg av butikker og søndagsåpen Bunnpris like ved huset.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass Arendal idrettspark - linje 105, 110, 175 - ca. 4 minutter i gåavstand.
Stoa togstasjon - linje R50 - ca. 7 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca.. 49 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Espira Myraskogen barnehage (0 - 5 år) - ca. 3 minutter i gåavstand.
Bråstad barnehage (1-5 år) - ca. 22 minutter i gåavstand.
Longum naturbarnehage (1-5 år) - ca. 9 minutter i kjøreavstand

Skoler
Myra skole (1-7 kl.) - ca. 13 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - va. 10 minutter i kjøreavstand.
Sam Eydes videregående skole - ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.01.2017. 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:

- Noe utenomhusarbeider mm.

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.

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for leiligheten, men det er noe avvik fra disse.
Døren som var etablert mellom entré og kjøkken er tatt bort.
Det gjøres oppmerksom på at soverom mot entré ikke har vindu som kan åpnes mot felles gang. Felles gang er en tidligere svalgang som er bygd inn

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 sameiet. Adkomst via privat vei. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av 22.11.2022 del av felt KO32 i kommuneplanens arealdel - Henning Larsen.
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde - Henning Larsen.
Kunngjøring om utvidet planområde for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde - Henning Larsen.
Detaljregulering av «Østenbutoppen», Arendal kommune.
Melding om oppstart av planarbeid - Rambøll Norge

Arealplaner under arbeid: Østensbutoppen, Østensbuskogen boligområde, Østensbuskogen - planid: 42032022-5,09062013-7.
Kommunedelplan - MYRA - BRÅSTAD OMRÅDET - planid: 1717r6 - formål: Annet byggeområde (N), Boligområde (F)
Reguleringsplan - Romstølen Vest - planid: 1717r7 - formål: 1804 - Bolig, kontor
Området er under utbygging og det må beregnes utbygging i tiden fremover
På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.
Planbestemmelser for Romstælen Vest.
Utfyllende bestemmelser knyttet til PBL - Bråstad området.

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:

4203/445/250/17:
03.04.2017 - Dokumentnr: 289855 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5/195
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 13880 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:445 Bnr:250 Snr:17

11.11.2020 - Dokumentnr: 3314996 - Reseksjonering
Snr: 17
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5/150
Fjerning av seksjon
Endring av sameiebrøk
Betyr: Endring for tidligere seksjonering.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon

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 riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet,

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 2 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 44 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2026

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

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

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

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

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

Moldfaret 17H

Nabolaget Østensbulia/Solberg - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Myra skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	13 min 1.2 km
Stinta skole (1-10 kl.) 544 elever, 31 klasser	10 min 4.5 km
Sam Eydes videregående skole 951 elever	7 min 0.6 km
Arendal vgs - Mølleheia	11 min

Ladepunkt for el-bil

Sør Amfi - Arendal kommune	7 min

Offentlig transport

Arendal idrettspark Linje 105, 110, 175	4 min 0.3 km
Stoa stasjon Linje R50	7 min 2.9 km
Kristiansand Kjevik	49 min

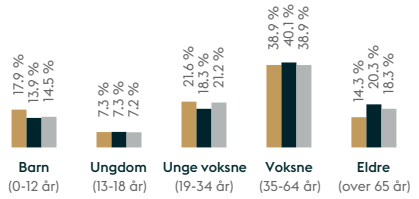
Barnehager

Espira Myraskogen barnehage (0... 92 barn	3 min 0.2 km
Bråstad barnehage (1-5 år) 38 barn	22 min 1.7 km
Longum naturbarnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 4.7 km

Dagligvare

Bunnpris Myra	7 min
Meny Stoa	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østensbulia/Solberg	1 229	587
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Arendal idrettspark	6 min
Sør Amfi	7 min
Family Sports Club Arendal	5 min
Friskis & Svettis Arendal	7 min

«Nyetablert boligfelt med mange småbarnsfamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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 2025

Tilstandsrapport - NS 3600

Moldfaret 17H

4848 Arendal

Gnr: **445** Bnr: **250** Snr: **17**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *010734*
Opprettet: *19.11.2025*
Utskrift: *30.12.2025*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.

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

Leilighet

TG 0
5 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Radon
Radon
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
24 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Grunnmur og fundamenter
Grunnmur

Yttervegg
- Konstruksjon
- Kledning

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

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

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

TG 2
1 stk

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
- Fellesareal

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Terrasser og plattinger på terreng
Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende i bygning av nyere dato på en sentral tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god og her går vedlikeholdet på sameiet.

Innvendig er det liten grad av bruksslitasje.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: T. A.
Rekvirert dato: 06.11.2025

Besiktigelse

Til stede: T. A.
Takstingeniør Erik Sørensen
Besiktigelsesdato: 18.11.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Moldfaret 17H, 4848 Arendal
Kommunnr: 4203
Kommune: Arendal

Gnr	Bnr	Snr
445	250	17

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Baracoa Sør AS

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
		Ingen dokumenter fremlagt ved befaringen.

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med parkering som er asfaltert.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
2017

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e	TBA
3. etasje		52	5	4
	Sum BRA:	**57**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	**BRA-i:** Gang, soverom, kjøkken, bad, bod, stue. **BRA-e:** Utvendig bod. **TBA:** Terrasse.

Kommentar til arealopplysninger

Bruksareal: 52m2.
P- rom: 49m2.
S- rom: 3m2.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt bygningen.

TG 1

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

Grunnmur og fundamenter — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring
Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 3. etasje.

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, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og dørene er i tre med isolerglass, har vanlig elde med hensyn til alder. Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater og smøring av hengsler. Mangelfullt vedlikehold over tid kan medføre fuktinntrengning og redusert levetid.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG IU

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen
Terrasse side nord virker ok. Ingen tilgang til undertekking pga. dekkebord.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med papp, undertak består av plater/duk. Tekkingen er i fra byggeår.

Tekkingen er ikke inspisert pga. manglende tilgang.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Må forvente membran montert på alt av våtsoner da rommet er et godkjent baderomskabinett.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil montert i himling.

TG 1

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

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rommet er et baderomskabinett.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Gulv er med laminatparkett, fliser på badet.

Veggene er med malte plater, fliser på badet.

Himling er med takess og malte plater på badet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater som er malt.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 1

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

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

Innvendige trapper
Trapp er med rett løp.
Heis også montert., har fast service intervall.

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

TG 0

Radon
Radon duk skal i følge F. A. være montert.

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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fellesareal

Bygningens og sameiets fellesarealer er ikke tatt stilling til. Fellesarealer menes konstruksjonsdeler, installasjoner og utvendige overflater som sameiet i sin helhet har og bærer ansvaret for.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyse rapport, vedlikeholdsplan e. l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens:
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det utarbeides en Tilstandsanalyse rapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameiet å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kjøper henvises til sameiets styr og/eller vaktmester for informasjon om vedlikeholdsplaner, gjennomført vedlikehold og eventuell tilstandsrapport som omhandler fellesarealene. Videre må kjøper sette seg inn i Sameiets årsmøte-protokoller og vedtekter.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i badet, er ikke funksjonstestet. VVS er med rør i rør system. Fordeler skap montert i badet.

TG 1

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

Avløpsrør er i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvann er i fra felles anlegg.

TG 1

Vannbåren varme

Vannbåren varme i samtlige rom, unntagen soverom.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter. Skal nå utføres service omgående.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert innvendig i bod på vegg syd ende vest.
Hovedsikring 63 ampere, 10 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?	2017	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
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.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
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.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

Signatur

Signatur

Rykene - 30.12.2025
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arneberg, Terje Edler	9578-5999-4-1240523	2026-01-02 14:43:07

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
2. jan. 2026

Oppdragsnummer
39-0230/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Moldfaret 19B, 4848 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Baracoa Sør AS

Fullmektige
Terje Edler Arneberg for Baracoa Sør AS

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2017

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: 442337
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vedlikehold avtale ventilasjon

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Erik Sørensen vedlegg

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave Tilstandsrapport

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

Ja

Beskriv: Midlertidig brukstillatelse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Egenerklæring gjelder for Moldfsret17-19 Matrikkelen:gnr 250,snr 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 i Arendal komune 4848 Matrikkelen gnr 445 bnr 250,snr 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 39-0230/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arneberg, Terje Edler	**2026-01-02**

Identifikasjon

bankID Arneberg, Terje Edler

Signicat

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Moldfaret 17-19

Vedtatt i sameiermøte
den 11.12.25
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Moldfaret 17-19, og har gårdsnummer 445 og bruksnummer 250 i Arendal kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 03.04.2017 – re-seksjonert 11.11.2020

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 11.11.2020.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen[1]

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

[1] Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Slik vedtektsendring krever enstemmighet jfr. Eierseksjonslovens §30 siste ledd.

Det vises til vedlagte kart 'sameiets seksjoner' datert 12.12.2016 som gjøres del av vedtektene.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.[2]

---

[2] I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

T.A

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av fra 1 – 3 medlemmer og fra 0 – 2 varamedlemmer.[3] Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

[3] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

T.A

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 2025
SAMEIET MOLDFARET 17-19

Protokoll fra ekstra ordinært sameiermøte 2025

Torsdag 11. desember 2025 ble det avholdt ekstraordinært sameiermøtet i Sameiet Moldfaret 17-19
Møtet ble avholdt på Teams.

Fra Arendal Boligbyggelag deltok Carl Vidar Egeland.

TIL BEHANDLING FORELÅ FØLGENDE SAKER:

1. **KONSTITUERING**
   a. Carl Vidar Egeland ble valgt til møteleder.
   b. Som referent ble det foreslått og valgt Carl Vidar Egeland
   c. Av 22 seksjoner, deltok 22 stemmeberettigede. (Utbygger satt på alle stemmene pr dags dato)
   d. 0 fullmakter ble fremlagt.
   e. Innkallingen og dagsorden ble godkjent.
   f. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble det foreslått og valg: **Terje Arneberg**

2. **ØKONOMI, DRIFTSBUDSJETT**
   Driftsbudsjettet ble gjennomgått og ble vedtatt. Felleskostnadene starter fra 01.01.2026.
   Det ble orientert om følgende punkter:
   a. Sameiet har bygningsforsikring i **If forsikring**. **Polisnummer kommer.** Arendal BBL formidler avtalen, og følger også opp eventuelle skader. NB **Husk innboforsikring selv.**
   c. Vedlikeholdsfond: Sameiet setter av noe midler til fremtidig vedlikehold allerede fra starten av.
   D. Bosør BBL er valgt som forretningsfører.

3. **VALG AV REVISOR**
   Så lenge sameiet er over 20 seksjoner er vi revisjonspliktige. Til revisor velger 935416779 Cedra Norge AS. Enstemig valgt.

4. **VEDTEKTER**
   Vedtektene ble enstemmig vedtatt.

5. **ORDENSREGLER**
   Ordensreglene ble enstemmig vedtatt

6. **VALG**
   Terje Arneberg ble foreslått og enstemmig valgt til styreleder.

   Det ble ikke valgt noen til styremedlem, og heller ikke til varamedlem så lenge vedtektene åpner opp for dette. Dette blir valgt etter at sameierne har overtatt sine seksjoner.

Nytt styre velges når alle har overtatt i løpet av 2026

7. NAVNEVALG:
Sameiet Moldfaret 17-19 ble enstemmig valgt som navn.

ETTER DETTE BESTÅR STYRET AV:

Leder **Terje Arneberg** (valgt i 2025)



Carl Vidar Egeland (Sign)
(Møteleder)

Terje Arneberg (Sign)
(Protokoll underskriver)

Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 445 Bnr 250 Fnr 0 Snr 17

Eiendommens adresse:

Moldfaret 17H, 4848 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 646 091
Som sekundærbolig:	kr 2 584 365

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

ARENDAL KOMMUNE
AK 01 - BYGGESAK

SØR BOLIG AS
Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL
Att. Remy Diederiksn

Dato: 11.01.2017
Vår ref: 17/695-4
Deres ref:
Saksbeh.: Sarmad abd Ali Najim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tiltakssted: Gnr.445 / Bnr.250 – Moldfaret 17 og 19 (A-M), 4848 Arendal

Tiltakshaver: Sør Bolig AS

Søker: Sør Bolig AS

Tiltakstype/-art: Nybygg – Bolig/ kontorbygg

Bakgrunn:
Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt her 09.01.17. Det søkes om brukstillatelse for 2 av totalt 3 blokker (Moldfaret 17 og 19 (A-M)).

Følgende arbeider oppgis å gjenstå:

- Noe utenomhusarbeider mm.

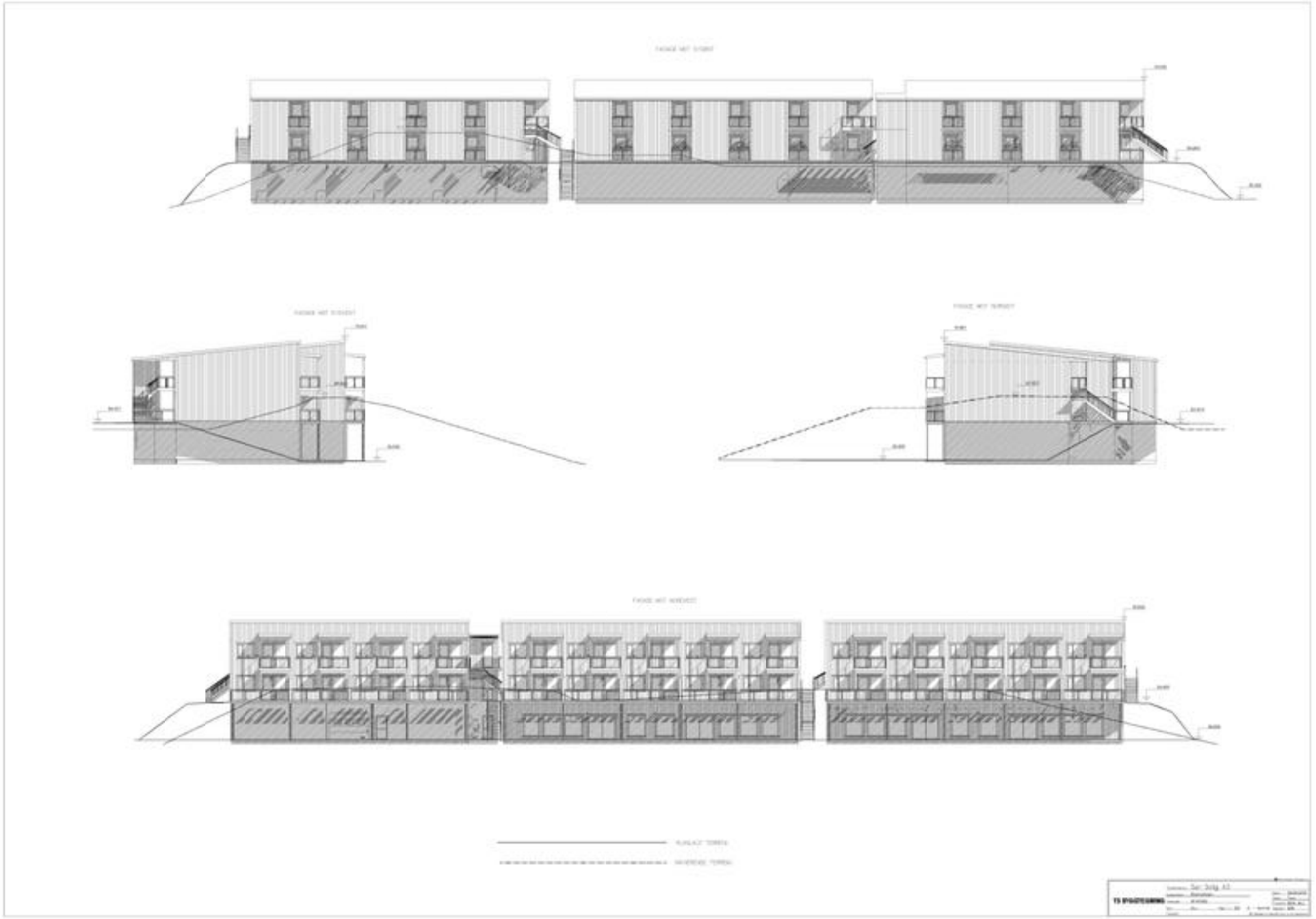
Det gis midlertidig brukstillatelse som omsøkt.

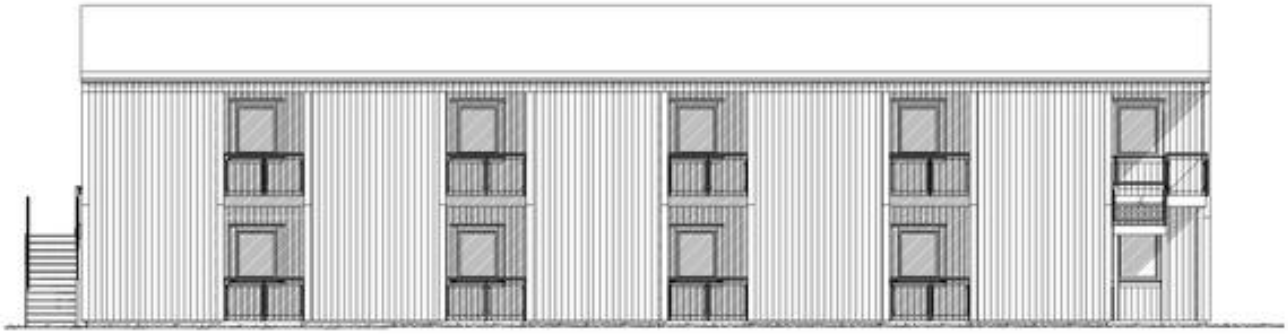
Med vennlig hilsen

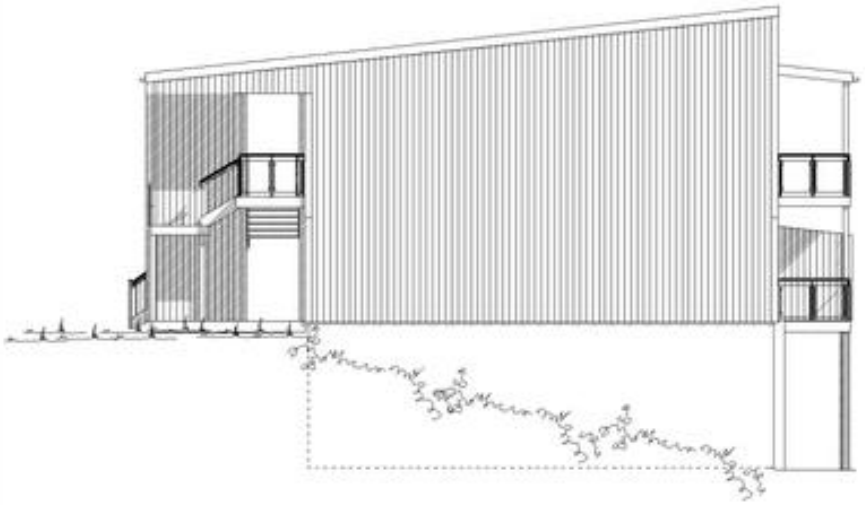
Sarmad abd Ali Najim
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.1240. Faktura ettersendes tiltakshaver.







TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Sør Bolig Gruppen AS

Byggested: Myra

Kommune: Arendal

Gnr: Bnr: M/ 1 : 100 A3 - format

Fasader 1

Dato: 04.03.2015

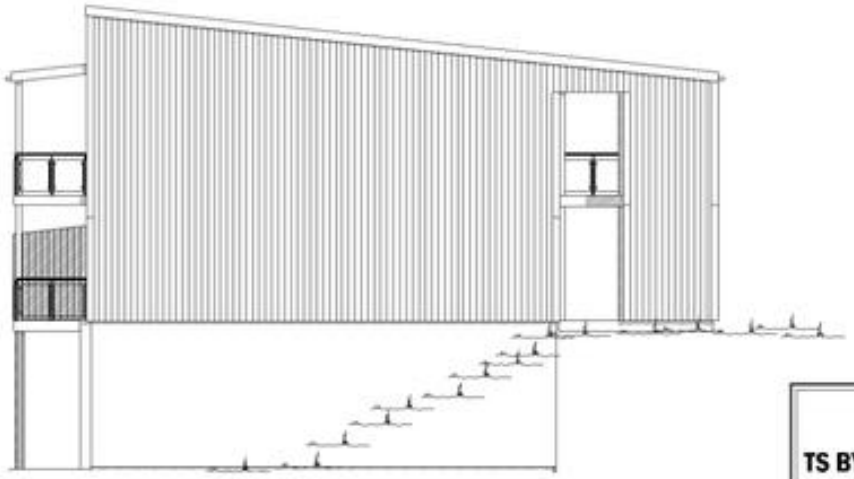
Tegn: tom

Prosjekt: 1461 L

Tegnnr: 505

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett





TS BYGGTEGNING

Tiltakshaver: Sør Bolig Gruppen AS

Byggested: Myra

Kommune: Arendal

Gnr: Bnr: M/M 1 : 100 A3 - format

Fasader 2

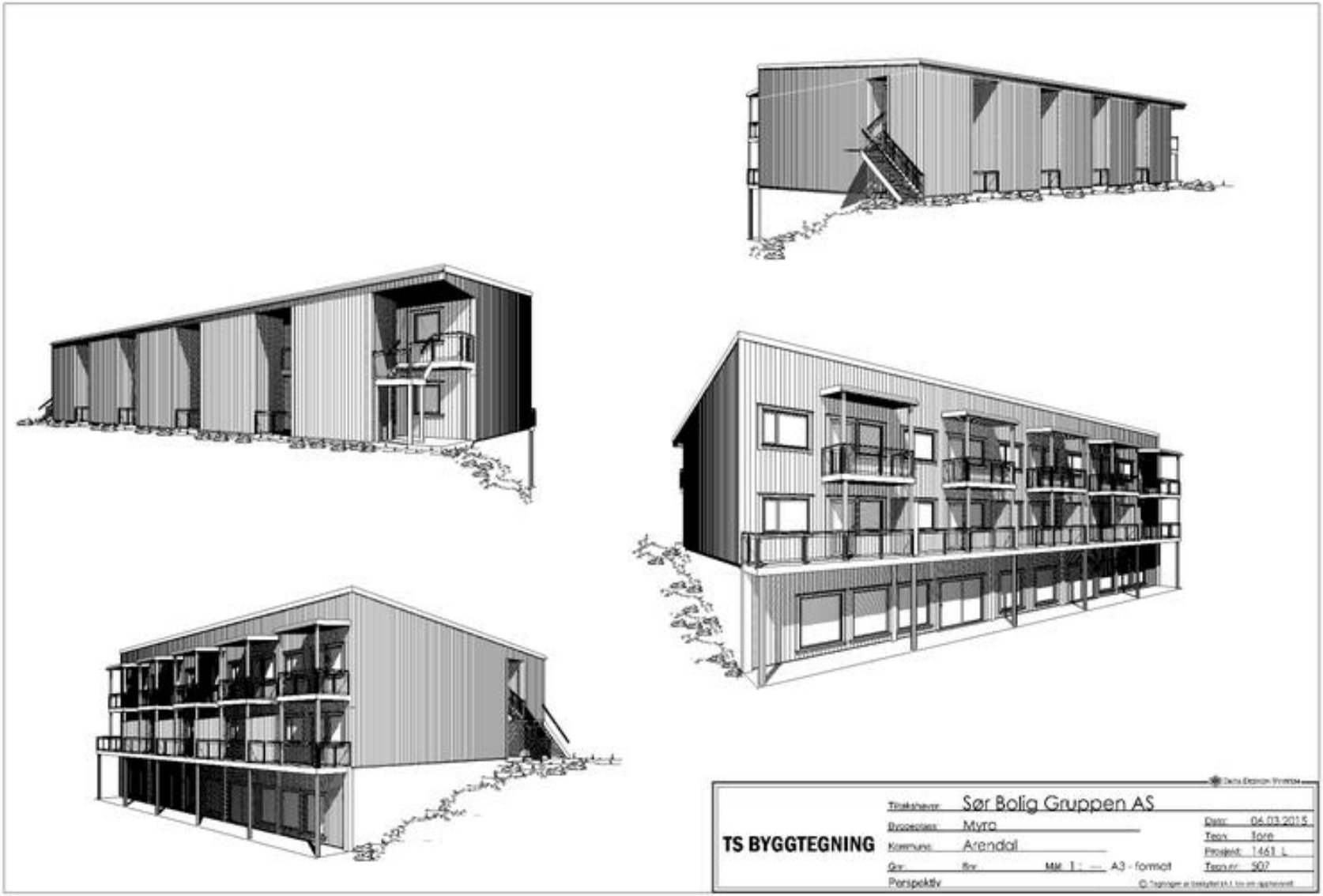
Dato: 27.02.2015

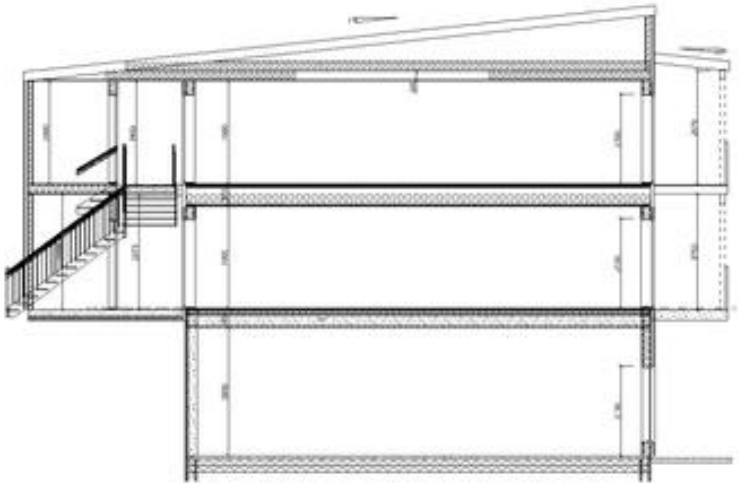
Tegn: Tom

Prosjekt: 1461 L

Tegnnr: 506

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

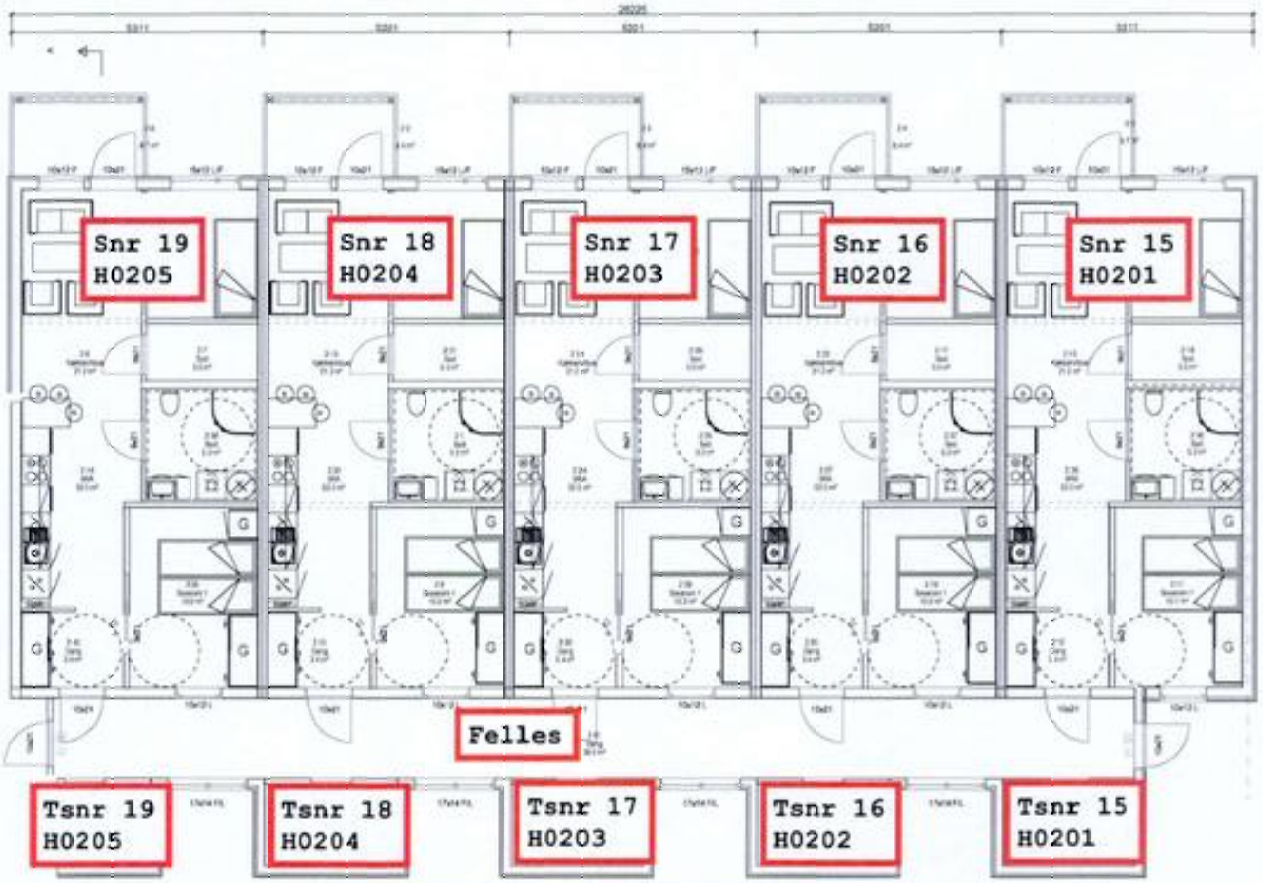

TS BYGGTEGNING
Tiltakshaver: Sør Bolig Gruppen AS
Byggested: Myra
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: M/M 1 : — A3 - format
Perspektiv
Dato: 04.03.2015
Tegn: tom
Prosjekt: 1461 L
Tegnnr: 507



SNITT - A:A

TS BYGGTEGNING	Tiltakshaver: Sør Bolig Gruppen AS		
	Byggested: Myra		Dato: 04.03.2015
	Kommune: Arendal		Tegn: tom
	Gnr: Bnr:	M/M 1 : 100 A3 - format	Prosjekt: 1461 L
	Snitt		Tegnnr: 508

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett

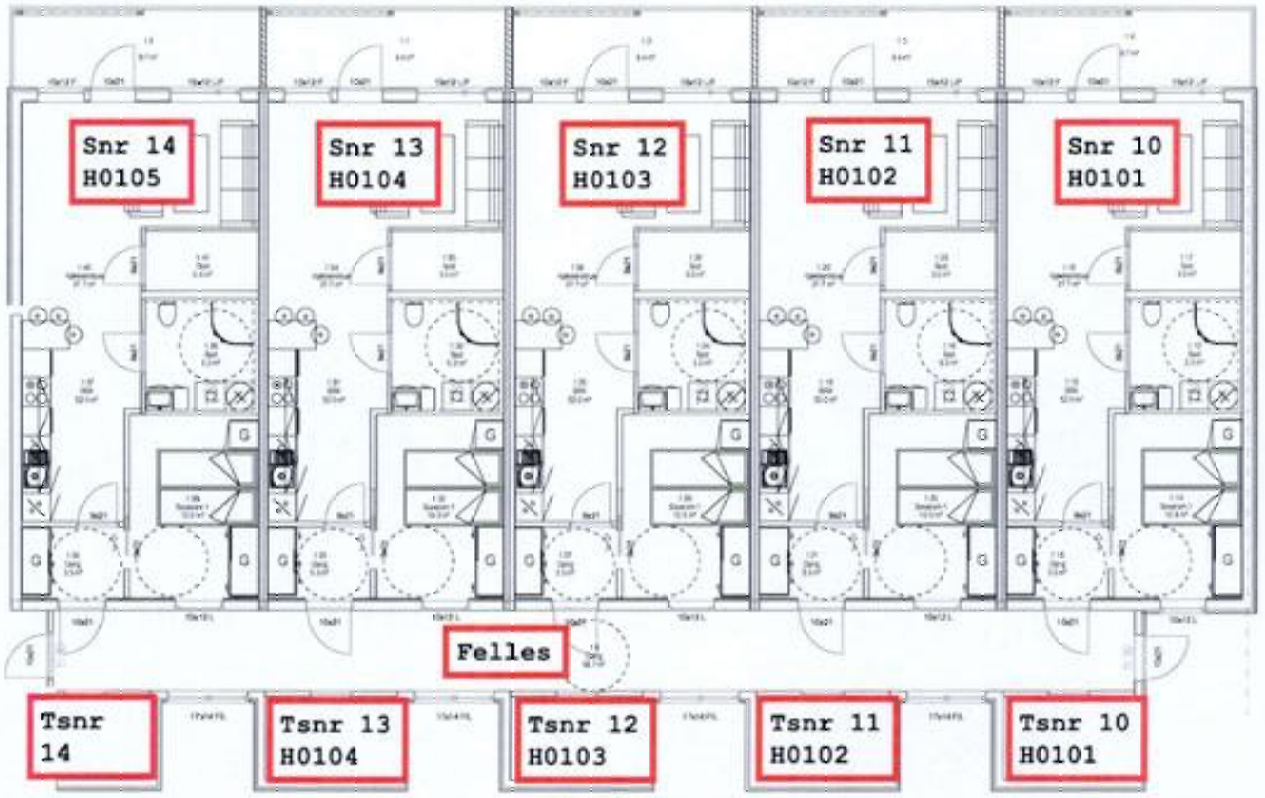


Romstølen Park Bygg B

DDS-CAD

Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggeplass: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Målt 1 : 100 A3 - format
Plan 2.etg C

Dato: 10.03.2014
Tegn: TR
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503
1461_LB



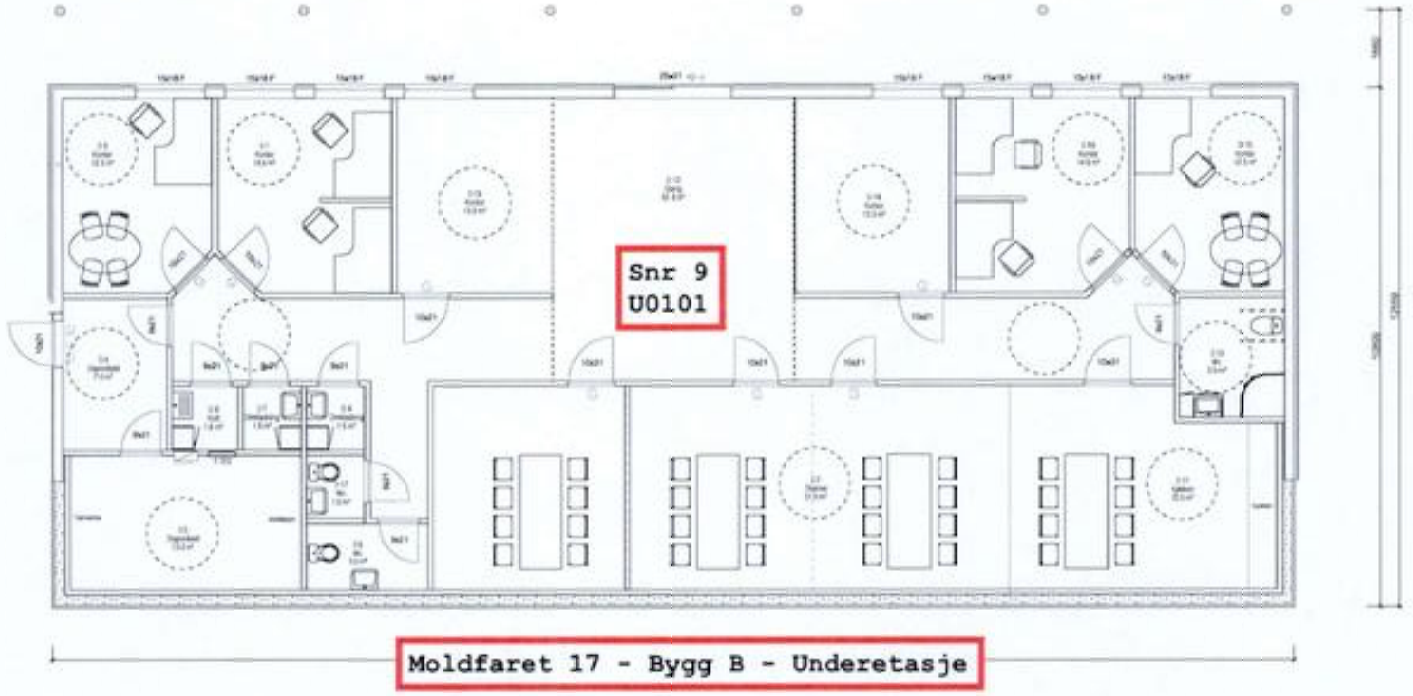
Moldfaret 17 - Bygg B - 1. etasje

Romstølen Park Bygg B

DDS-CAD

Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggeplass: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål 1 : 100 A3 - format
Plan 1 etg B

Dato: 10.03.2014
Tegn: TR
Prosjekt nr.:
Tegn nr: 502
1461_1B



Romstølen Park Bygg B

DDS-CAD

Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggested: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan: U etg. - B

Dato: 10.03.2016
Tegn: TR
Prosjekt nr:
Tegn nr: 501
1461_18

ARENDAL KOMMUNE
16 JAN. 2017

FERDIGMELDING AV TILTAK

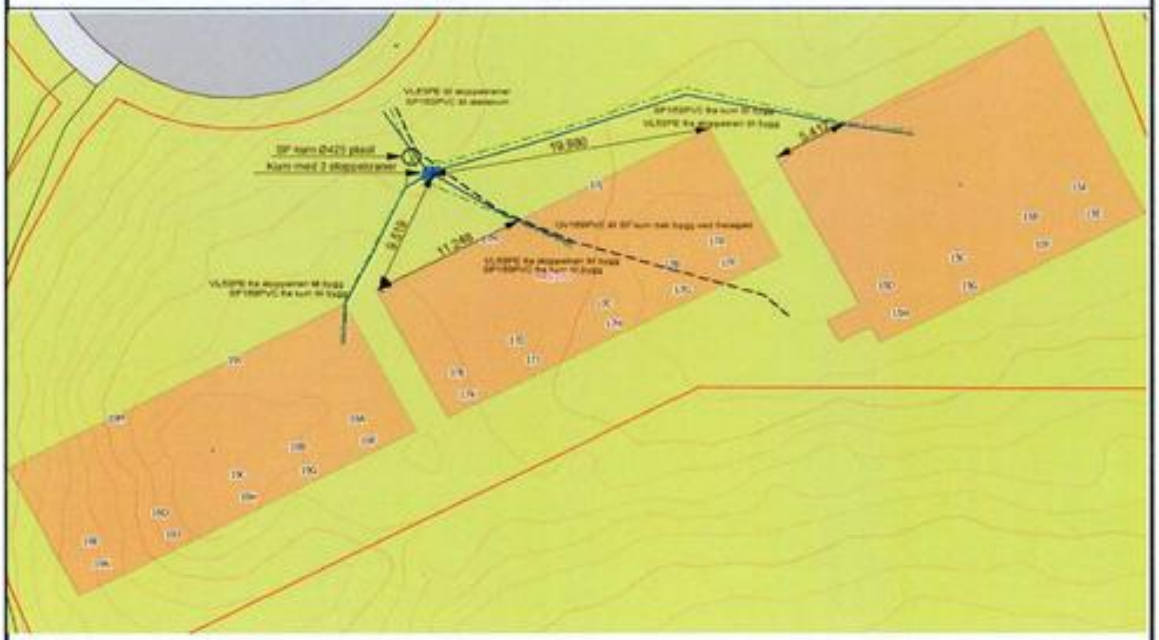
Sanitærinstallasjon, stikkledning og fellesledning

Tiltaket gjelder: Gnr: 445 Bnr: 250 Festenr: Seksjonsnr: H0101

Navn Sør Bolig Prosjekt AS

Gate Moldfaret 17a Område

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende



Spillvannsledninger fra #15, #17 og #19 ført til spillvannskum på gårdsplass

Stoppekraner til #15, #17 og #19 står i felles kum målsatt.

Lokk: Stoppekran, stakepunkt under hvert sitt Ø650 lokk

Dato tilkoblet vann:

Dato tilkoblet avløp:

Dato ferdigstilt slam-anlegg:

Tømming/utkoblingsdato:

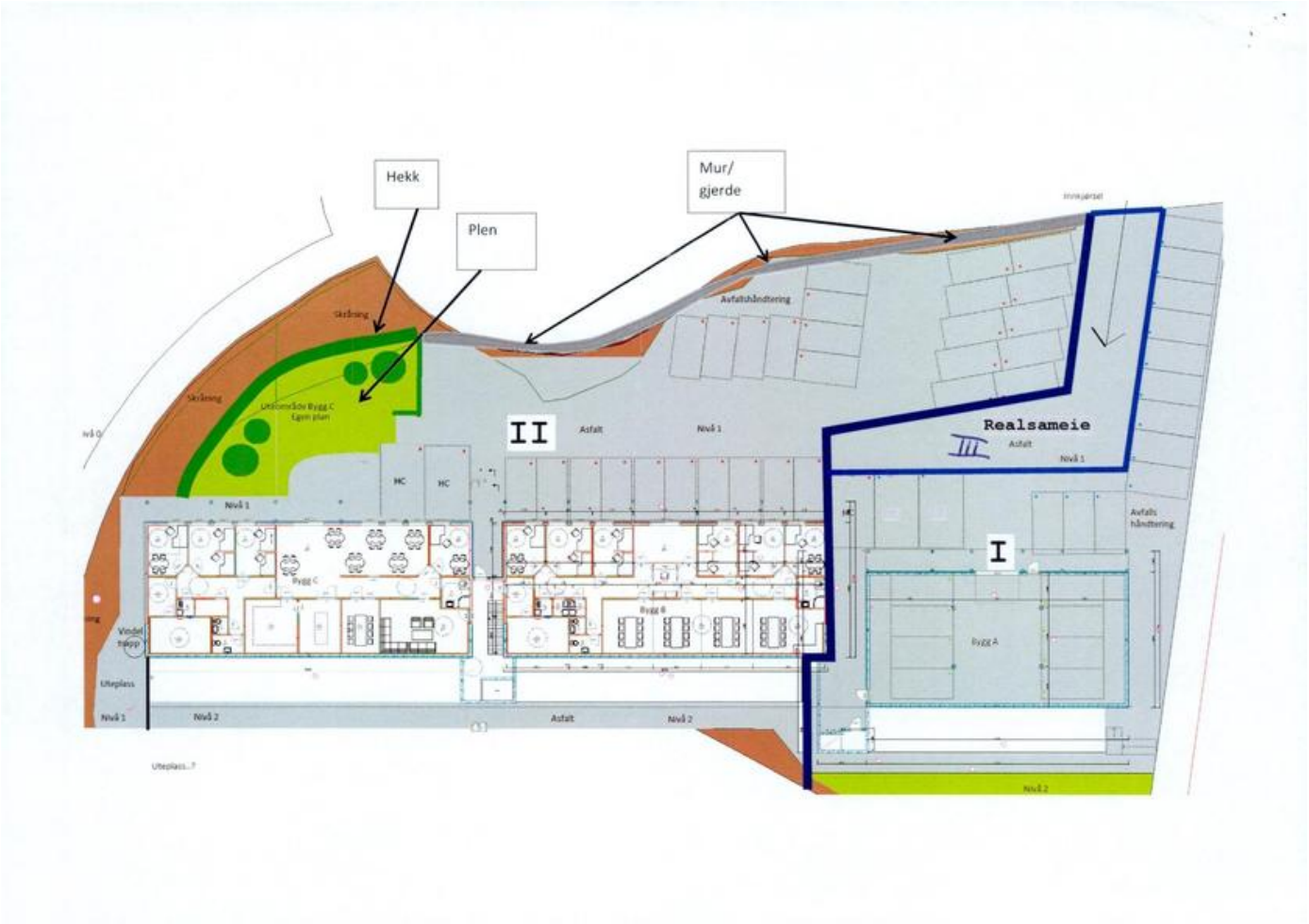
Tømmefirma:

Dato for lekkasje utbedret:

OLAV LINDSTØL AS
AUT. ENTREPRENØR - Lia, 4885 Grimstad
TLF. 37 04 71 81 • MOB. 952 17 433
GRAVING - TRANSPORT
SANDTAK

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato: 10.01.2017

Olav Lindstøl AS


Hekk
Plen
Mur/
gjerde
Skråning
Skråning
Avfallshåndtering
II
Asfalt
Nivå 1
Realsameie
Asfalt
Nivå 1
HC
HC
Nivå 1
I
Avfalts
håndtering
Bygg C
Bygg B
Bygg A
Vindel
rapp
Uteplass
Nivå 1
Nivå 2
Asfalt
Nivå 2
Nivå 2


Moldtaret
Moldtaret
Moldtaret
88.6
III
Realsameie
86.2
I
II
15E
15F
15G 445/260
15H
445/61
ARENDALSKART
ARENDAL
KOMMUNE
Dato: 17.10.2017
Sign:
0
25 m
Målestokk:
1: 500
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

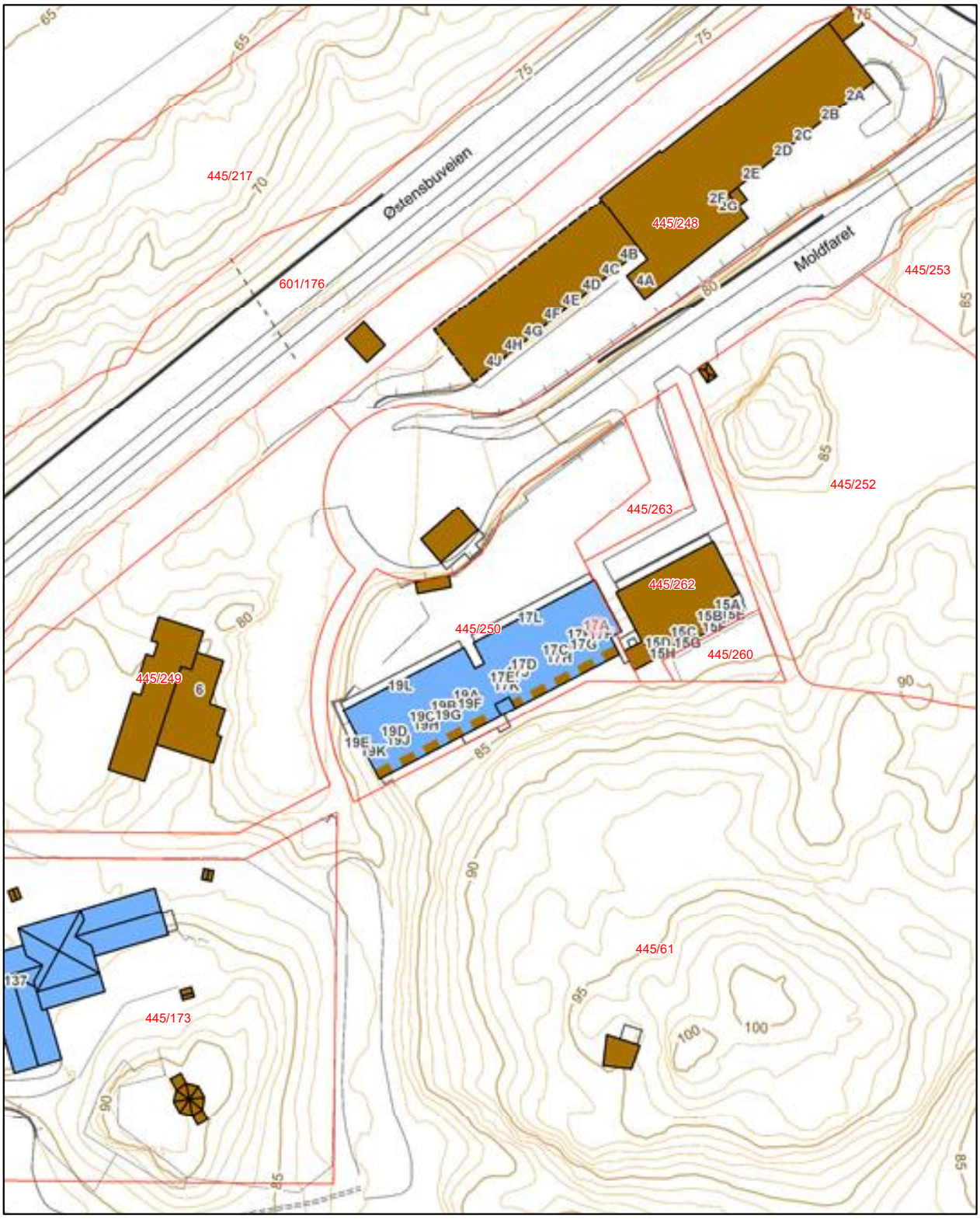
Oversiktskart

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2245 m□
Dato: 2025-12-10

N



Matrikkelkart

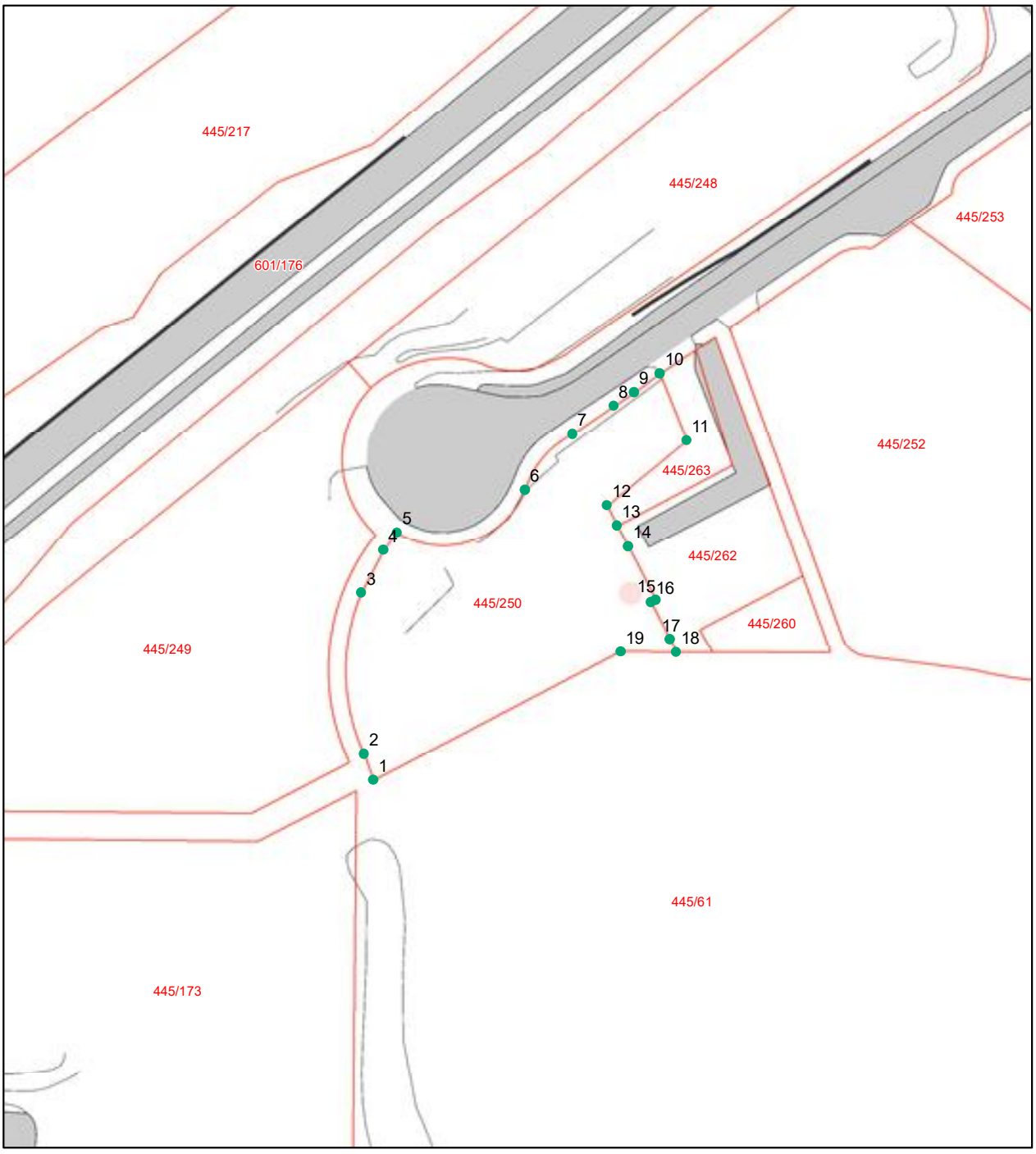
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 2245 m□
Dato: 2025-12-10

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 : 10.12.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2245.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.12.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6481884.91525	483845.138503	Fjell	5.06	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6481889.67366	483843.429084	Jord	30.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	36.709
3	6481919.48873	483842.922522	Jordfast stein	8.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6481927.35529	483847.03899	Jord	4.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6481930.56626	483849.537836	Jord	28.37	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	16.388
6	6481938.52607	483873.15198	Fjell	13.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	17.128
7	6481948.85601	483881.939253	Fjell	9.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6481953.94858	483889.551959	Fjell	4.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6481956.56046	483893.307328	Jordfast stein	5.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6481960.00531	483898.080635	Ikke spesifisert	13.35	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6481947.6519	483903.066761	Ikke spesifisert	19.08	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6481935.56706	483888.342355	Ikke spesifisert	4.16	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6481931.86419	483890.197759	Ikke spesifisert	4.32	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6481928.03547	483892.214795	Ikke spesifisert	11.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6481918.16758	483897.308974	Ikke spesifisert	0.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6481917.77097	483896.462432	Ikke spesifisert	7.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6481910.87264	483899.90725	Ikke spesifisert	2.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6481908.4939	483901.102723	Jord	10.3	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6481908.56502	483890.822102	Jord	51.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

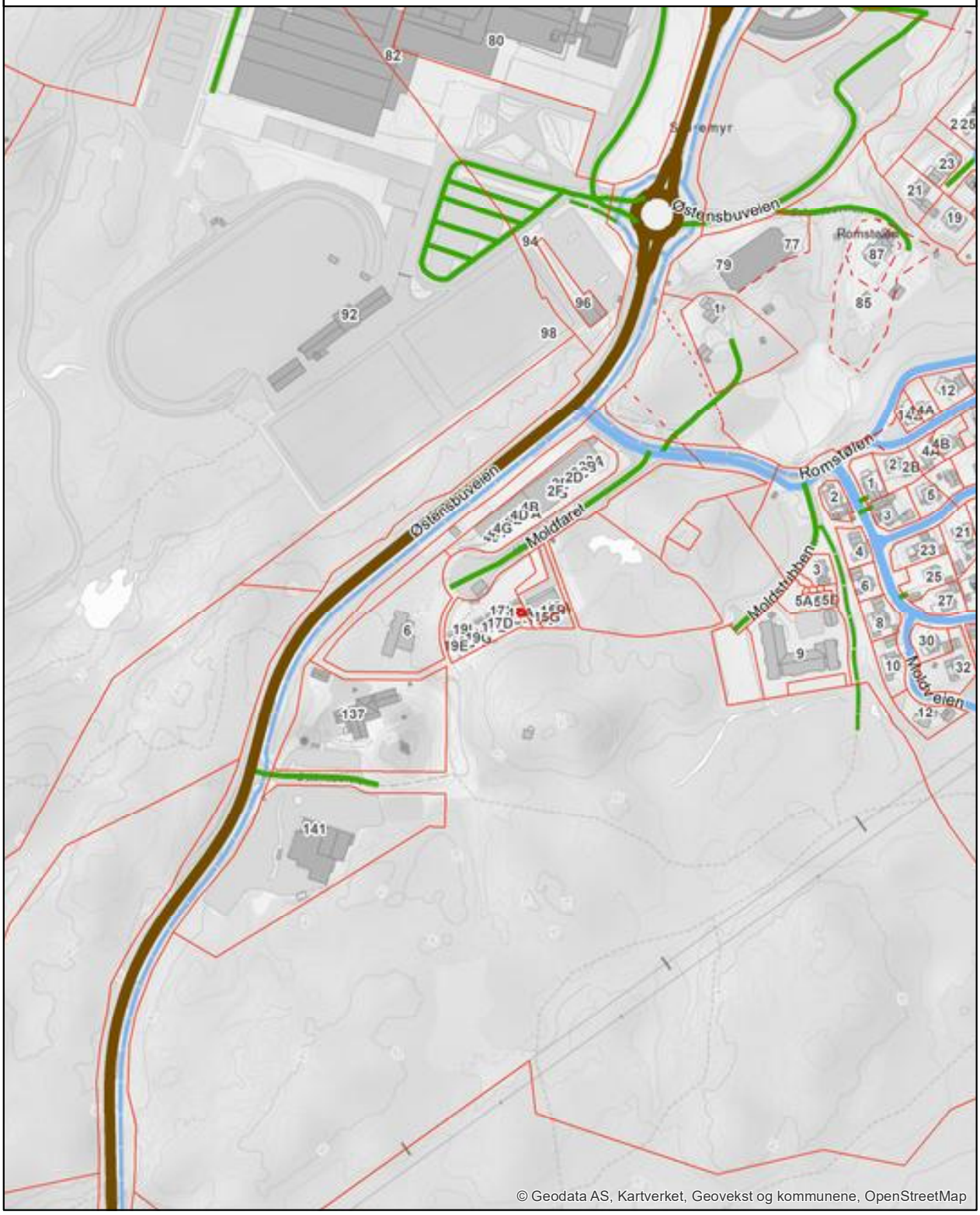
Veikart

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:3,500
Areal: 2245 m□
Dato: 2025-12-10

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

Europaveg

Europaveg - Tunnel

Riksveg

Fylkesveg

Fylkesveg - Tunnel

Kommuneveg

Kommuneveg - Tunnel

Privat veg

Privat veg - Tunnel

Skogsveg

Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

Europa - gangOgSykkelveg

Fylke - fortau

Fylke - gang- og sykkel

Fylke - gangogsykkel- tunnel

Kommune - fortau

Kommune - gang- og sykkel

Kommune - gågate

Kommune - trapp

Kommune - tunnel

Privat - gang- og sykkel

Privat - tunnel

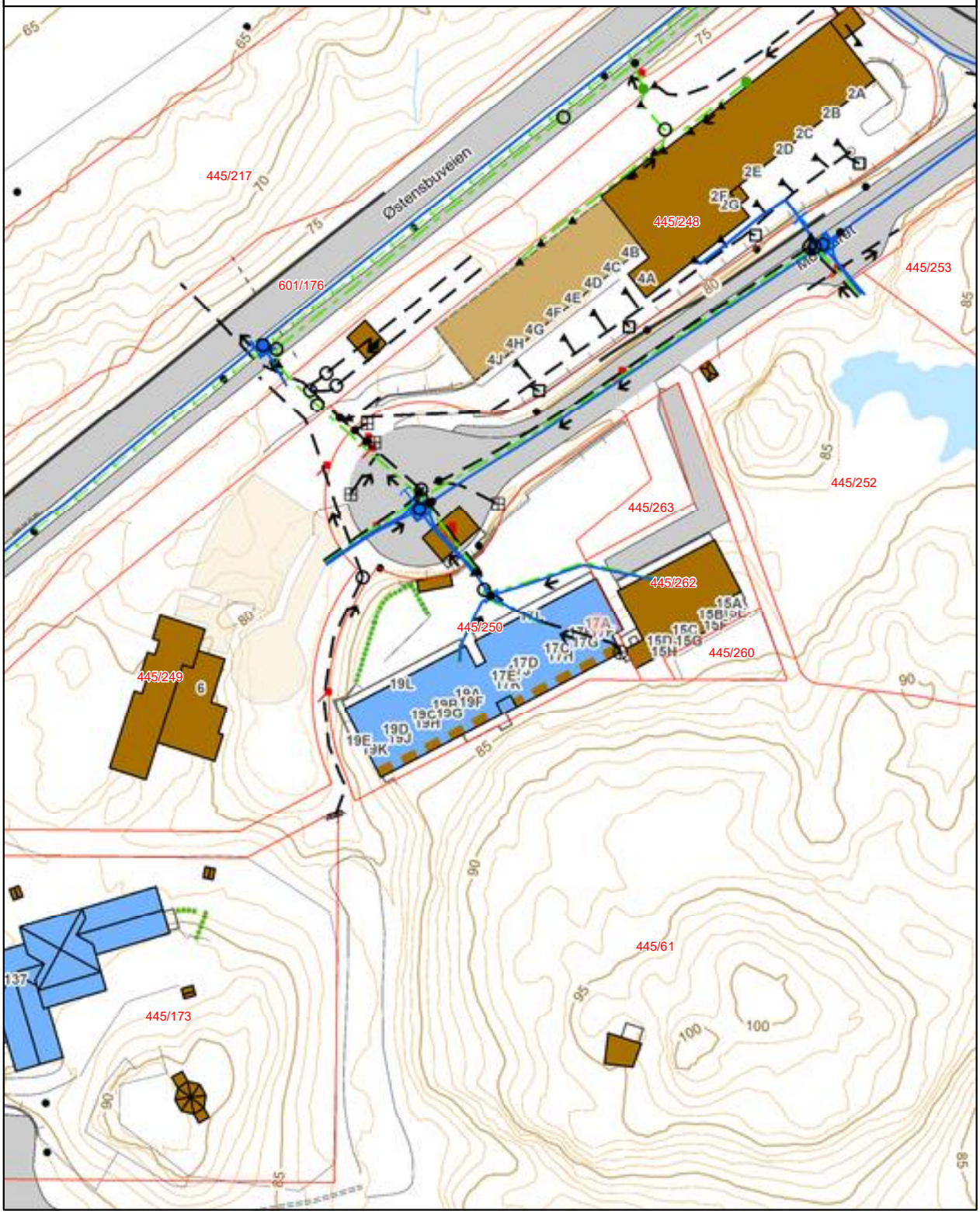
Ledningskart

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 2245 m□
Dato: 2025-12-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Kommuneplan

ARENDAL KOMMUNE

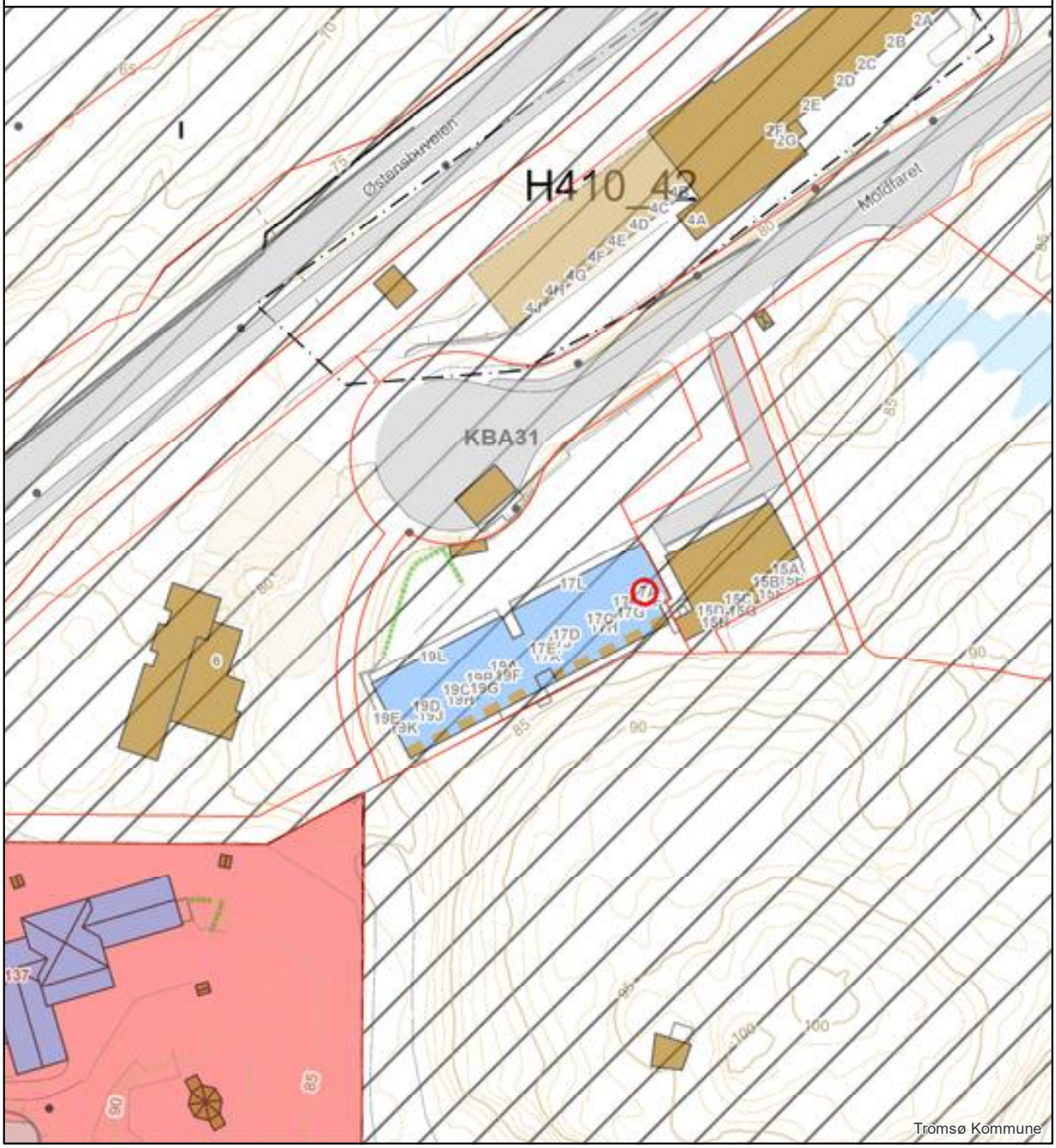
Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

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

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-12-10

N

Hensynssone: Kp Detaljeringssone



Tromsø Kommune

Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- 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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER KNYTTET TIL PBL § 20-4, 2 LEDD.

Plankartets dato:	01.02.2008	Bestemmelsenes dato:	01.02.2008
Revidert:	25.09.2008	Revidert:	25.09.2008
Revidert:	20.10.2008	Sist revidert:	06.02.2009
Sist revidert:	06.02.2009		

1. PLANKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT A)

1.1 For områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål kan tiltak som nevnt i §§81, 85, 86a, 86b og 93 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Plankrav for de ulike byggeområdene fremgår av plankartet. Områder merket med **R** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av reguleringsplan før utbygging. Områder merket med **B** (ring rundt) vil ha krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan før utbygging.

1.2 Krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrense og utforming, hvor ikke annet er fastsatt i denne kommunedelplan, må avklares gjennom senere planprosesser, jf pkt 1.1.

1.3 Ved utarbeidelse av detaljplaner, jf pkt 1.1, må alle områder som er avsatt til fremtidige byggeområder i denne kommunedelplan være kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, Prionus coriarius. Kartleggingen må dokumentere at realisering av detaljplanene vil være uproblematisk for arten.

2. REKKEFØLGEKRAV (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

2.1 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og fylkesvei 128 samt søndre rundkjøring i tilknytning til idrettsparken/ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

Nordre rundkjøring i tilknytning til ny videregående skole, skal være ferdig opparbeidet og godkjent før igangsettingstillatelse for de bygningsmessige arbeider kan gis for den videregående skolen (I/O1).

2.3 Planfri kryssing for myke trafikkanter av fylkesvei 176 ved Myra skole skal være ferdig opparbeidet og godkjent før den videregående skolen tas i bruk (I/O1).

2.4 Rundkjøring i tilknytning til områdene, B/F/K/O1 og B4 skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk.

2.5 Eksisterende høyspentlinje som i dag krysser deler av byggeområdet B4 skal kables og legges i bakken før første bolig innenfor B4 tas i bruk.

2.6 Avkjørselsforhold til riksvei 42 må avklares i en bebyggelsesplan for område B1.

2.7 Det kan ved utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplaner innenfor ulike byggeområder, jf pkt 1.1, fastsettes ytterligere rekkefølgekrav mht opparbeiding av nødvendig infrastruktur.

2.8 Planlagt rundkjøring i krysset mellom fylkesvei 176 og riksvei 42 skal være ferdig opparbeidet og godkjent når det samlet er oppført 200 boliger innenfor områdene B4, B5 og B6.

2.9 Nye byggetiltak etter § 93 eller 86a i eksisterende byggeområder (b1 – b11) kan ikke finne sted før området er kartlagt av entomologisk fagkyndige i forhold til potensialet for leveområde for garveren, Prionus coriarius. Kartleggingen må dokumentere at omsøkt byggetiltak vil være uproblematisk for arten.

3. KRAV TIL UTNYTTING (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

3.1 B1 og B2 er avsatt til områder for fremtidig boligbebyggelse. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 15 % for ovennevnte områder.

3.2 Innenfor områdene B/K/F/O1 og A/B/K/F/O1 tillates ikke etablert detaljvarehandel med et bruksareal (BRA) over 2000 m^2.

4. KRAV TIL STØY (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT B)

4.1 Det er foretatt beregning av veitrafikkstøy for planområdet. Plankartet viser støykoter for rød støysone (L_{den} 65 dB) og gul støysone (L_{den} 55 dB).

Deler av fremtidige byggeområder (B4, B/F/K/O1 og A/B/F/K/O1) langs fylkesvei 176 vil bli liggende i gul støysone. Gul sone er en vurderingssone hvor det må gjøres avbøtende skjermingstiltak i forhold til planlagt bebyggelse for å tilfredsstille anbefalt støygrensekrav.

Deler av eksisterende byggeområder (b6 – b11) langs riksvei 42/europavei 18 ligger innenfor rød støysone. Rød sone indikerer at området er lite egnet for støyfølsom bebyggelse.

4.2 I henhold til forskrifter og retningslinjer må det utarbeides støyfaglige utredninger før utbygging til støyfølsomt bruksformål (boliger, barnehage o.l.) innenfor støyutsatte områder kan finne sted. Eventuelle avbøtende tiltak må beskrives ved søknad om tillatelse til tiltak.

5. KRAV TIL SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT C)

5.1 LNF1 - LNF4 er avsatt til områder for spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Det skal utarbeides og vedtas bebyggelsesplan før tiltak som nevnt i § 93 finner sted. Tillatt utnyttelse i %-BYA = 5 % for LNF1 (Østensbu gård) og 10 % for områdene LNF2 – LNF4 (Hestehagen/Kringlemyr/Romstølen).

6. KRAV TIL LEKEAREALER (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT D)

6.1 Innenfor områder avsatt til boligområde skal det avsettes tilstrekkelig med lekeareal iht kommunens normer og retningslinjer. Områdene skal ha kvaliteter med hensyn på gode solforhold og varierende terreng. Lekearealer skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger i tilhørende boligområder tas i bruk.

6.2 Deler av områdene avsatt til friområder (i tilknytning til boligområder) kan også tilrettelegges og opparbeides for tur, lek og rekreasjon, dersom tiltaket fremmer allmennhetens bruk av området

6.3 Arealer avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke. Bakgrunnstøy skal ha et akseptabelt nivå i henhold til forskriftene.

7. OMRÅDER LANGS VERNA VASSDRAG (PBL § 20-4, ANNET LEDD PKT F)

7.1 Deler av området lnf1 omfattes av nedslagsfeltet for verna vassdrag (Lilleelv). Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 85, 86a, 86b og 93 kan ikke finne sted inntil 100 meter fra Smedplasstjenna og Lille Havåstjenn.

7.2 B2 ligger innenfor nedslagsfeltet til vernet vassdrag (Lilleelv). Det må tas spesielle hensyn til avrenningsforholdene ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for området.

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser for Romstølen Vest

Arkivsak: 2010/3295
Arkivkode: 1717r7

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyre: 20.06.2013, PS 13/99
Plankartets dato: 04.13.2012, sist revidert 11.11.2020

Mindre endring av kart, administrativt vedtak: 07.08.2014, sak 2014/6425
Kort beskrivelse: GS1 side forskjøvet 3 m mot vest mellom ca. pel 50 og ca. pel 160.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.03.2015, sak 2015/1936
Kort beskrivelse: Justering av utbyggingsområdet BK1 fra %-BYA 40 % til %-BYA 50 %, regulert tomtegrense, avkjørselspilene er flyttet og f_LEK1 er endret i form.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 03.06.2016, sak 2016/3229
Kort beskrivelse: BK1 endret til BF/BK. o_GS1 forskyves nærmere BF/BK og f_LEK1. I tillegg er lekeplass f_LEK2 flyttet til det sørøstlige hjørnet av B/K og avkjørselspil til felt B/K er flyttet.

Mindre endring av bestemmelsene, administrativt vedtak: 06.02.2018, sak 17/15373
Kort beskrivelse: Endret bestemmelsenes pkt. 1.2 knyttet til parkeringskrav. Endringen omfatter krav til parkering i området B/K/F.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 30.05.2018, sak 18/5163
Kort beskrivelse: Kravet om min. BRA for områdene BB1 og BB2 er tatt ut.

Mindre endring av kart og bestemmelser, administrativt vedtak: 11.11.2020, sak 20/2503
Kort beskrivelse: Byggeområdet B/K endres fra felles til offentlig område, minimums arealkrav tas ut av plankart og bestemmelser.

Mindre endring av bestemmelser, administrativt vedtak: 09.07.2024, sak 24/2098
Kort beskrivelse: Bestemmelser for BB1 og BB2 endres. Krav til parkeringsdekning og parkeringskjeller er justert, minimums- og maksimumsstørrelser er tatt ut, bygningshøydene er justert, nye krav til uteoppholdareal for BB1-BB2.

§ 1.0 Generelle bestemmelser

1.1 Vannbåren varme:
Bebyggelsen innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme ved bygging.

1.2 Parkering:

Hver boenhet i planområdet, med unntak av boenhetene i BB1-2, skal disponere minst 1,0 fast biloppstillingsplass, enten i P-kjeller eller i friluft. I tillegg skal det etableres 0,5 p-plasser som gjesteparkering.
Disse kan etableres i åpen del av P-kjeller eller i friluft. 5 % av plassene skal være

handikap tilpasset og skal plasseres ved inngangen til byggene.

For BB1 og BB2 skal det anlegges parkeringsplass med 1 plass pr. boenhet over 70m^2, 0,5 plass pr boenhet mellom 40m^2 og 70m^2 og 0,25 plasser pr boenhet under 40m^2. Det skal etableres 0,25 p-plasser pr boenhet som gjesteparkering.

Område B/F/K:

Hybelleiligheter under 32 m2 må ha 0,25 biloppstillingsplass. Hver boenhet over 32 m2 må ha 1,0 biloppstillingsplass. Hver hybelleilighet og boenhet skal ha minst 1,0 sykkelparkeringsplass. Det skal i tillegg etableres minst 0,25 gjesteparkering pr. boenhet over 32 m2. Disse kan etableres i åpen del av p-kjeller eller i friluft.

1.3 Teknisk infrastruktur:
Nettstasjoner, pumpestasjoner og andre mindre byggetiltak som kreves for å gjennomføre den tekniske infrastrukturen i området, kan føres opp innenfor arealene for friområde eller på annet trafikkareal, så lenge dette ikke strider med det primære formålet.

1.4 Universell utforming:
Lek 1, Lek 2, K-lek 1 og turvei 2 skal universell utformes.

1.5 Størrelse på boenhetene:
Minst 50 % av boenhetene skal være under 80 m2 i hvert av delfeltene, BB1 og BB2.

§ 2.0 Planens innhold

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000, originalformat A2, og inneholder følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (BF/BK)
- Boligbebyggelse – Blokk bebyggelse(BB1-2)
- Kvartalslekeplass (K-Lek1)
- Vann og avløpsanlegg (V/A)
- Lekeplass (Lek1-3)
- Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K)
- Bolig/kontor (B/K)
- Kontor/Tjenesteyting (K/T)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (Vei1-4)
- Fortau
- Gang- /sykkelveg(G/S1-3)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Annen veggrunn – grøntareal

Grønnstruktur:
- Turveg (1-2)
- Friområde
- Kombinert grønnstrukturformål – Park/vegetasjonsbelte

Hensynssoner i reguleringsplan etter § 12-6 i PBL:

- H220_1 Støysone – Gul sone iht. T-1442
- H420_1 Fjernvarme Teknisk infrastruktur
- H140_1 Frisikt

§ 3.0 Rekkefølgebestemmelser

3.1 Veg3 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i delfeltene B/K/T, K/T, B/K og BB1-2.

3.2 Veg4 med tilhørende anlegg, vann og avløp skal være utbygd før det gis byggetillatelse til bygninger i BF/BK.

3.3 Lekeplassene; Lek 1 skal være etablert før boligene i område BF/BK tas i bruk. Lek 2 skal etableres før område B/F/K og B/K tas i bruk. Lek 3 og forbindelsen til denne skal etableres før områdene BB1-2 tas i bruk.

3.4 Kvartalslekeplass, K-Lek1, balløkke, skal etableres før siste byggeområde for bolig tas i bruk.

3.5 Slukkevann til brann skal tilfredsstille 50 l/s før det gis tillatelser etter PBL § 21.2.

3.6 Det skal etableres fordrøyningsmagasin ved park/vegetasjonsbelte før noen av områdene: B/K, B/F/K, K/T, BB 1 eller BB 2 tas i bruk.

3.7 Ved bygging av GS 1 skal det etableres fordrøyningsmagasin i GS 1.

3.8 GS 1, turvei 1 og 2 skal etableres før 3 av 5 byggeområder for bolig er tatt i bruk.

3.9 Frisiktsoner skal være etablert og ryddet før delfeltene, B/K/T, K/T, B/K, BB1-2 og BF/BK, tas i bruk.

§ 4.0 Bebyggelse og anlegg
Areal under terreng regnes ikke med i BRA og % BYA.

4.1 Byggeområde BF/BK:

Nybygg skal oppføres som frittliggende eneboliger, rekkehus, kjedeboliger eller firemannsboliger.

Maks BYA 50 %. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 8,5 m over planert terreng. Tomter tillates fradelt etter samlet plan for området, jfr. pkt 1.4.

20 % av boenhetene skal universell utformes.

4.2 Byggeområde BB 1-2:

Nybygg skal oppføres som lavblokker eller som terrasse hus. Det tillates ikke hvite fasader.

Det skal etableres forbindelse til Lek3, denne forbindelsen skal etableres i o_Friområde, være universelt utformet og skal være tilgjengelig for alle boenhetene i den enkelte bygning.

Det skal opparbeides områder for felles uteoppholdsareal innenfor områdene, minimum 10 m^2 per boenhet og samlet areal skal ikke være mindre enn 600 m^2 inkludert Lek3. Her skal det minimum plasseres sittegrupper og 3 ulike lekeapparater, hvorav minimum ett skal være universelt utformet. Situasjonsplan for de ulike uteoppholdsarealene skal fremlegges før det gis rammetillatelse.

Parkering for inntil 20 plasser kan etableres som åpne parkeringsplasser eller i parkeringskjeller. Privat parkering utover 20 plasser skal skje i parkeringskjeller. Gjesteparkering kan etableres på bakkenivå.

Ved etablering av åpne parkeringer skal følgende krav innfris:
Rabatter skal omkranse parkeringen og stykke opp flatene.
· Det skal etableres et grønt felt for hver 8. parkeringsplass eller mindre. Feltet skal være minst 1,5 meter bredt og 5 meter dypt.
· Det skal etableres et grønt langsgående felt mellom tilstøtende rader med parkering. Feltet skal være minst 1 meter bredt og følge parkeringsraden i hele sin lengde.
· Rabattene og de grønne feltene skal beplantes (stauder, busker og trær).

Det skal etableres minst 1.5 parkeringsplass for sykkel per boenhet. Minst 30% av plassene skal være overbygd.

Maks BYA 60 % for BB1 og BB2. I BB1 skal byggevolumet fordeles på minimum 1-2 bygningskropper. I BB2 skal byggevolumet fordeles på minimum 2-3 bygningskropper.

Maks møne-/gesimskote for BB 1 og 2 settes til kote 97.5 moh. Egenhøyde på bygningene skal maks være 13.5m, da er ikke parkeringskjeller medregnet.

Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ventilasjon tillates inntil cote +100 moh og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Dersom det etableres takterrasse kan installasjoner i forbindelse med dette tillates inntil 3,0 meter over maks møne-/gesimskote og egenhøyde.

Byggegrense mellom BB1 / BB2 og Friområde/Lek3, er lagt i formålsgrensen. 20 % av boenhetene skal universell utformes.

4.3 Byggeområde B/F/K:

Området skal sprenges ned til kote +78-80, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +91. Maks egenhøyde på bygg settes til 13m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +94 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maksimalt bebygd areal per tomt er BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2900m2, beregnet etter NS 3940. Areal til forretning skal maksimalt utgjøre 2000 m2 BRA, beregnet etter NS 3940. Forretningslokaler skal ligge i 1. etasje.

Det kan etableres parkeringskjeller.
1. etasje i nybygg etableres med en takhøyde på min 4.5m.
I området kan det etableres hybelhus.
Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.
10 % av boenhetene skal universelt utformes.

4.4 Byggeområde B/K:

Området skal sprenges ned til kote +81-82, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +96. Maks egenhøyde på bygg settes til 14m. Egenhøyden regnes eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +99 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet. Det kan etableres terrasse på taket, nødvendig rekkverk kan etableres høyere enn maks mønekote/gesimskote

Maks BYA 60 %, beregnet etter NS 3940. Minimum BRA er 2500m2, beregnet etter NS 3940.

I området kan det etableres hybelhus. Byggegrense mot friområde er i formålsgrensen.

10 % av boenhetene skal universelt utformes.

4.5 Byggeområde K/T:

Område skal sprenges ned til kote +78-79, maks møne-/gesimshøyde settes til kote +90. Maks egenhøyde på bygg settes til 12 m. Egenhøyden eksklusivt takoppbygg som heis/ ventilasjon. Takoppbygg for heis/ ventilasjon tillates inntil cote +93 og skal ikke utgjøre mer enn 10 % av takarealet.

Maks BYA 50 %, beregnet etter NS 3940. Parkering kan etableres på bakkenivå og regnes ikke med i BYA og BRA.

Byggegrense mot park/vegetasjon er i formålsgrensen.

4.6 Lek 3:
Innenfor området skal det minimum plasseres sittegrupper og tre ulike lekeapparat, hvorav minimum ett skal være universelt utformet. Situasjonsplan for området skal fremlegges før det gis rammetillatelse.

4.7 Eiendomsforhold:

- BF/BK, privat
- BB 1-2, privat
- K-lek 1, felles for alle boliger innenfor planen
- Vann- og avløpsanlegg, offentlig
- Lek1 er felles for BF/BK. Lek 2 er felles for områdene B/F/K og B/F/K. Lek 3 er felles for områdene BB1 og BB2.
- BFK, privat
- B/K, privat
- K/T, privat
- Veg 1-4, offentlig
- Fortau, offentlig
- G/S 1-3, offentlig
- Annen veggrunn, offentlig
- Turveg 1-2, offentlig
- Friområde, offentlig
- Park/vegetasjon, felles for K/T og B/F/K

§ 5.0 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.1 H 420_1 fjernvarme; Fjernvarme, er vist på reguleringskartet som hensynssone H420_1 fjernvarme, rekkefølgekrav infrastruktur.

5.2 H120_1 frisikt; I frisiktsonen skal det ikke være beplantning eller installasjoner som er mer en 0.5m over terreng ut fra planert vei.

5.3 Nybygg samt alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor en geografisk omkrets som vist på fjernvarmekonsesjonskartet for Myra-Bråstad området datert 06.11-2007, må i henhold til konsesjon gitt etter energiloven til Arendal kommune den 6. februar 2008, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

I spesielle tilfeller hvor bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme for å dekke oppvarmingsbehovet, og ved hovedombygging hvor tilknytning vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, kan kommunen gi dispensasjon fra tilknytningsplikten.

Det skal legges til rette for å kunne benytte lokal produsert bioenergi.

§ 6.0 Grønnstruktur

6.1 I friområdet skal vegetasjonen behandles etter hogstplanen som er utarbeidet for området. Området skal opparbeides i tråd med Illustrasjonsplan for grøntområder. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

6.2 I park/vegetasjonsområde kan det etableres samlingssteder, og stier. Området kan beplantes. Området kan ikke bebygges. Det kan utføres tynning og skjøtsel som er i samsvar med hogstplanen.

§ 7.0 Hensynssone støy

H220_støy; Gul støysone går over byggeområdene B/F/K, K/T, B/K og deler av BB1 og BB2. I disse områdene må byggene ha fasade tilpasninger som veier opp for støyen fra FV 176.

§ 8.0 Hensynssone fjernvarme

I området H420_1 fjernvarme skal det ikke etableres anlegg eller konstruksjoner som kommer i konflikt med fremføring av fjernvarme.

Arendal, 20.06.2013



Edle I. Johnsen
saksbehandler

Reguleringsplan

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

Planident: 1717r7
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2013
Plannavn: Romstølen Vest

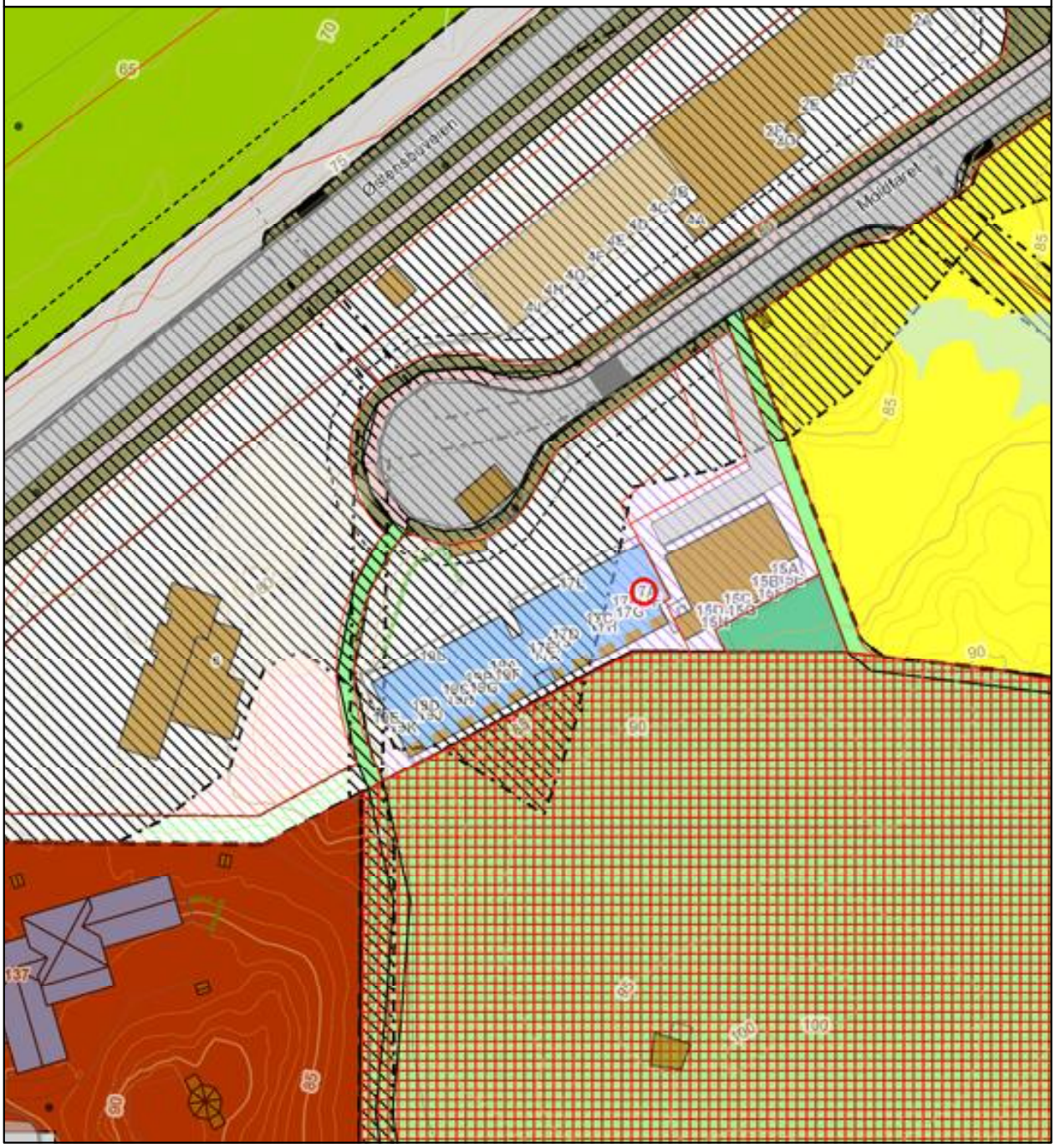
Formål: 1804 - Bolig, kontor

Hensynssone: RpInfrastrukturSone, RpStøySone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-12-10

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet



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: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10

Planident: 1717r6
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn: MYRA - BRÅSTAD OMRÅDET

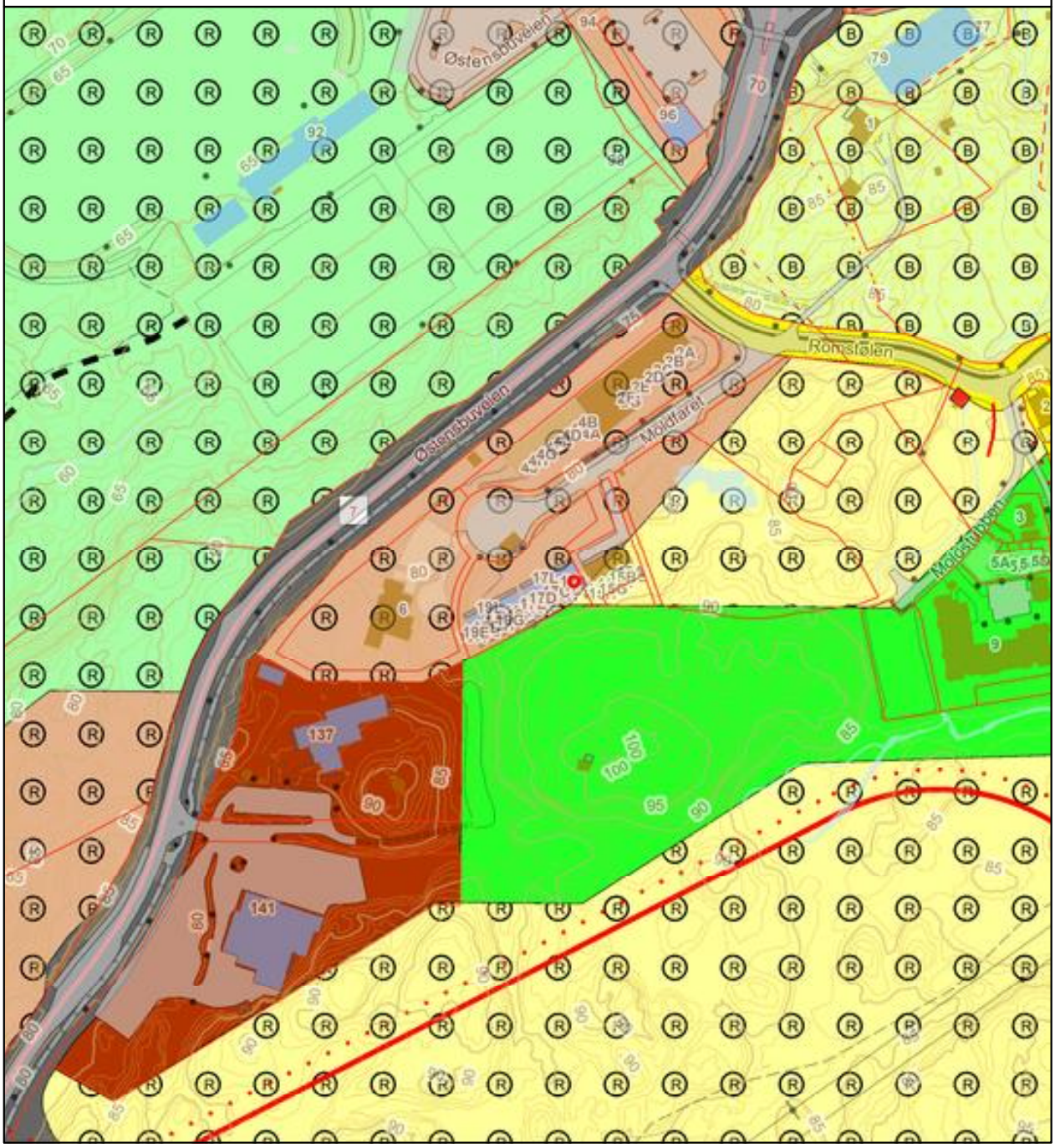
Formål: Annet byggeområde (N), Boligområde (F)

Hensynssone: Krav om reguleringsplan

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-12-10

N



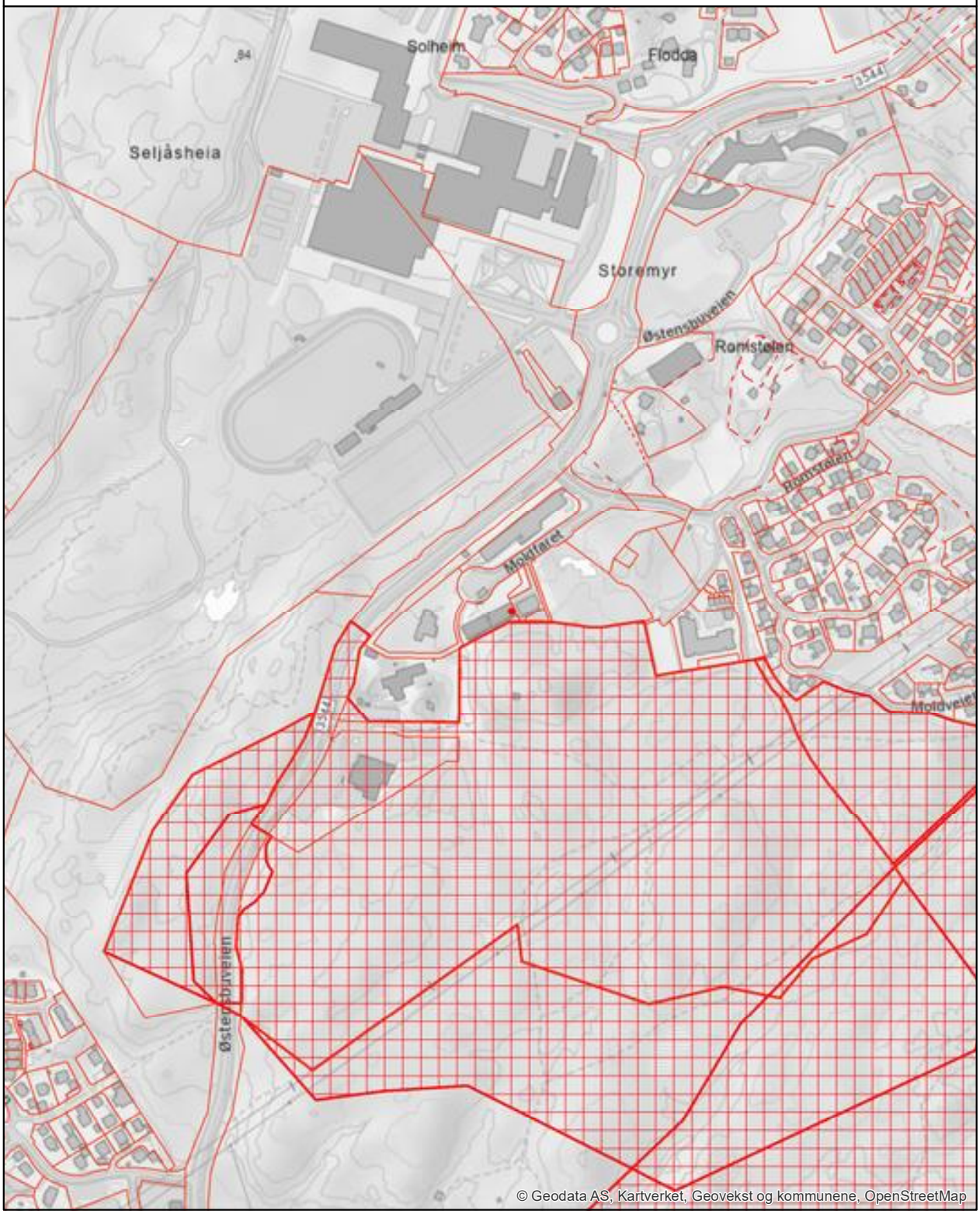
Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Moldfaret 17A, 4848 ARENDAL
Gnr/Bnr: 445/250/0/10
Planident: 42032022-5,09062013-7
Plannavn: Østensbutoppen, Østensbuskogen boligområde, Østensbuskogen

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2025-12-10

N



Detaljregulering av «Østenbutoppen», Arendal kommune.
Melding om oppstart av planarbeid.

I henhold til plan- og bygningslovens §§12-3 og 12-8 gjøres det herved kjent at arbeid med detaljregulering av «Østenbutoppen» på Myra i Arendal Kommune er igangsatt for Arendal Eiendom FK.

Forslag til planavgrensning er vist på kart under og omfatter eiendommene gnr/bnr 445/1, 445/61 og 601/176 i Arendal Kommune.

(Kart PDF)

Formålet med reguleringen er å legge til rette for ny bebyggelse med høy utnyttelse i indre kjerne av området hvor en kombinerer bolig, kontor og offentlig formål. Randsonene vil trolig reguleres som grønnstruktur. Reguleringsarbeidet er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Myra-Bråstad, og det stilles ikke krav om konsekvensutredning.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger osv. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet sendes skriftlig **innen 4. april 2013** til:

Rambøll Arendal
Att. Ingunn Løvdal
Kystveien 2
4841 Arendal

arendal@ramboll.no

24.03.2023

Kunngjøring om utvidet planområde for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde

Det vises til tidligere utsendt varsel for oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde, datert 08.07.2022 (planID 42032022-5). På vegne av Arendal eiendom KF varsles det utvidelse av tidligere varslet planområde, jf. pbl. §12-8. Planområdet ligger på Myra i Arendal kommune.

Tiltakshaver
Tiltakshaver er Arendal eiendom KF.

Formål med planarbeidet
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligfelt med omkring 200 boenheter. Det skal tilrettelegges for en variert boligtypologi, med eneboliger, rekkehus og flermannsboliger. Boligområdet skal tilpasses ulike målgrupper.

Utvidelse av planområde
Opprinnelig planområde omfatter gnr/bnr. 445/61 m.fl. og er på ca. 190 daa. Planområdet består i dag stort sett av skog og kupert terreng med turstier og tekniske installasjoner (høyspentlinje 132 kV).

Utvidelsen av planområdet består av to områder.

- Gnr 445/bnr 1 (privat eiendom) inkluderes i planområdet med 91,8 daa. Dette arealet skal reguleres til naturformål (LNFR).

- Gnr 38/bnr 28 (kommunal eiendom) inkluderes med 22,7 daa. Deler av dette arealet vurderes omgjort fra grønnstrukturformål til boligformål.

Samlet planområdet utgjør nå 304,5 daa. Se vedlagt kart for ny planavgrensning.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 994 49 001
Henning Larsen Architects AS
NO 998 701 291 MVA

Bakgrunn for utvidelsene

Gnr 38/bnr 28
Det ses på muligheten for å utvide boligfeltet innenfor deler av gnr 38/bnr 28, ved å omgjøre fra grønnstruktur til boligformål. Bakgrunnen for dette er at det i opprinnelig planområde viser seg at det må avsettes et stort grøntareal til håndtering av overvann. Deler av gnr 38/bnr 28 vurderes derfor som et aktuelt areal å inkludere som en del av boligfeltet i stedet. Areal som ikke er egnet til boligformål innenfor eiendommen, planlegges avsatt til grønnstruktur.

Figuren nedenfor viser andelen av gnr 38/bnr 28 som henholdsvis er planlagt regulert til grønnstruktur og bolig. Figuren viser også området som er planlagt regulert til grønnstruktur innenfor den allerede varslede plangrensen. I tillegg til håndtering av overvann, planlegges det for stiforbindelser med bl.a. felles bålplass og gapahuk innenfor grøntområdet. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

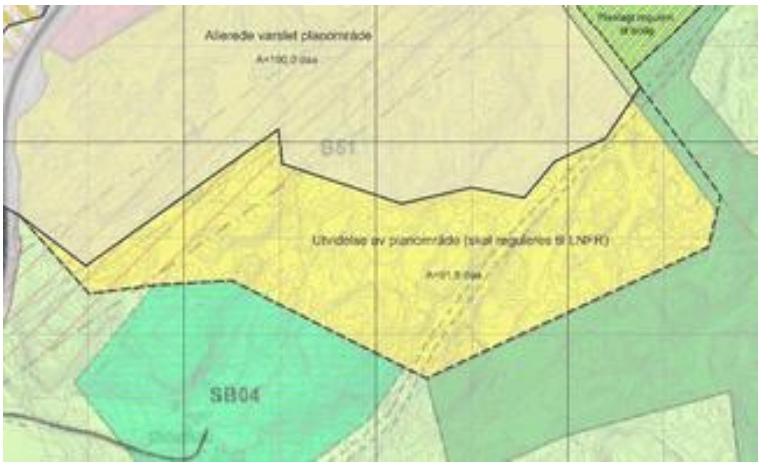


Figur 1: Figuren viser utvidelse av planområdet på gnr 38/bnr 28, samt andelen areal innenfor eiendommen som er planlagt regulert til henholdsvis grønnstruktur og bolig (grønn og gul skravur). Grønn skravur innenfor eksisterende planavgrensning inkluderer området som planlegges avsatt til håndtering av overvann. Innenfor grøntområdet planlegges det i tillegg for stiforbindelser og bl.a. felles bålplass og gapahuk. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

Gnr 445/bnr 1
Ettersom Østenbuskogen boligområde foreslås regulert med høy tetthet, ses det på muligheten for å regulere tilstøtende område innenfor gnr 445/bnr 1 som naturområde, selv om dette i dag er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Bakgrunnen for at området vurderes regulert til naturområde er for å sikre boligområdets nærhet til skogen for fremtiden, samt sikre et større sammenhengende friluftsområde.

Figuren nedenfor viser området som planlegges regulert til LNFR. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 988 701 961 MVA



Figur 2: Figuren viser utvidelse av planområdet på gnr 445/bnr 1, som er planlagt regulert til LNFR. Kommuneplanen ligger som bakgrunn.

Overordnet planstatus
Utvidelsene er i kommuneplanen avsatt til fremtidig boligområde B51 (gnr 445/bnr 1), samt grønnstruktur (gnr 38/bnr 28). Kommunedelplan for Myra Bråstad (2009) gjelder for området.

Forskrift om konsekvensutredning
Utvidelsene innenfor B51 utløser ikke krav til konsekvensutredning. Utvidelsene innenfor område regulert til grønnstruktur i kommunedelplan for Myra Bråstad (2009) vil i utgangspunktet utløse krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredninger § 9. Dette fordi planlagt arealformål vil være i strid med overordnet plan. Temaene Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv er aktuelle utredningstema.

Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet **innen 30. april 2023**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til smari.stav@henninglarsen.com.

Se www.arendal.kommune.no for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
01 Planavgrensning (utvidelse), 22.03.23
02 Planavgrensning med kommuneplankartet som bakgrunn, 22.03.23
03 Varslingsliste

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 988 701 961 MVA

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østenbuskogen boligområde

På vegne av Arendal eiendom KF varsles det oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for Østenbuskogen boligområde på Myra i Arendal kommune, jf. pbl §§ 12-3 og -8. Tiltakshaver er Arendal eiendom KF. Planavgrensningen er vist i kartet under.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligfelt med omkring 200 boenheter innenfor gnr. 445/bnr. 61. Det skal tilrettelegges for en variert boligtypologi.

Tiltaket utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredninger.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet innen onsdag 31. august 2022. Innspill til planarbeidet kan rettes til simon.ludvigsen@henninglarsen.com.

Se *www.arendal.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/* for mer informasjon om planarbeidet.

ARENDAL EIENDOM KF

Henning Larsen

Henning Larsen

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av del av felt KO32 i kommuneplanens arealdel

22.11.2022

På vegne av Arendal Eiendom KF varsler Henning Larsen AS oppstart av planarbeid med forslag til detaljreguleringsplan for deler av område *KO32 i kommuneplanens arealdel (2019-2029)* og *B/F/K/O1 i kommunedelplan for Myra-Bråstad* (jf. plan- og bygningsloven § 12-3 og § 12-8), Arendal kommune.

Planområdet
Det aktuelle planområdet ligger på vestsiden av Østenbuveien (fv3544), og omfatter deler av gnr/bnr 445/61. Kart over planområdet og planavgrensninger ligger vedlagt.

Hensikt med planarbeidet
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for lager (sosikode 1350). Det er aktuelt å dele området inn i flere tomter. Som en del av planarbeidet vil det også bli sett på løsning for avkjørsel/rundkjøring fra fylkesvegen jf. rekkefølgekrav i gjeldene kommunedelplan i samråd med Agder Fylkeskommune.

Planstatus
I kommuneplanen 2019-2029 og gjeldende kommunedelplan for Myra - Bråstad (2009) er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, «Bolig/Forretning/Kontor/Offentlig tjenesteyting» (felt B/F/K/O1). Det er satt krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før utbygging. Detaljreguleringsplanen skal blant annet fastsette krav til utnyttelse, byggehøyder, byggegrenser og utforming. Det er satt rekkefølgekrav om opparbeidelse av rundkjøring i tilknytning til områdene B/F/K/O1 og B4. Denne skal være ferdig opparbeidet og godkjent før bygninger innenfor områdene tas i bruk. På østsiden av fylkesveien er det startet opp planarbeid for Østenbuskogen boligområde.

Konsekvensutredning
Planarbeider er vurdert til å ikke utløse krav om KU, men planbeskrivelsen skal gi en grundig beskrivelse av utfordringer som vil ha påvirkning på miljø og samfunn og hvordan dette løses. Det skal synliggjøres hva planen vil medføre for landskapsinngrep og miljøhensyn på en dekkende måte.

Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill til planarbeidet innen 31. desember 2022. Innspill til oppstart av planarbeidet kan sendes via Altinn eller rettes til simon.ludvigsen@henninglarsen.com.

Vedlegg
- Kart med planavgrensning
- Planområdets beliggenhet
- Planinitiativ
- Oppstartsmøtereferat

Med vennlig hilsen

Simon Ludvigsen
Arealplanlegger

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 445, Bruksnr 250, Seksjonsnr 18	**Kommune:**	4203	Arendal
Adresse:				
Veiadresse:	Moldfaret 17 J, gatenr 48899	**Grunnkrets:**	4202	Solberg
(fra bruksenhet)	4848 Arendal	**Valgkrets:**	3	Myra/Bråstad
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5070601	Øyestad
		Tettsted:	3511	Arendal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.04.2017	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	5/150
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 245,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	25.02.2020	Etablert/Endret	4203/445/250	0,0
	Matrikkelført:	25.02.2020	Etablert/Endret	4203/445/250/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/35	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4203/445/250	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4203/445/250/0/1	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/2	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/3	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/4	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/5	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/6	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/7	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/8	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/9	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/10	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/11	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/12	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/13	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/14	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/15	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/16	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/17	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/18	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/19	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/20	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/21	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/22	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/23	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/24	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/25	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/26	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/27	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/28	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/29	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/30	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/31	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/32	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/33	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/34	0,0
			Mottaker	4203/445/250/0/35	0,0

Feilretting	Forretning:	26.09.2019	Etablert/Endret	4203/445/250	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2019	Etablert/Endret	4203/445/250/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/35	0,0

Reseksjonering	Forretning:	07.05.2019	Etablert/Endret	4203/445/250	0,0
	Matrikkelført:	07.05.2019	Etablert/Endret	4203/445/250/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/35	0,0

Seksjonering	Forretning:	16.01.2017	Etablert/Endret	4203/445/250	0,0
	Matrikkelført:	16.01.2017	Etablert/Endret	4203/445/250/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/18	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/19	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/24	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/25	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/29	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/30	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4203/445/250/0/35	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Annen kontorbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Moldfaret 17 J	Bolig	60,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:	300,0	Rammetillatelse:	04.11.2015
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	604,0	Igangset.till.:	09.05.2016
Energikilde:		BRA annet:	265,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	869,0	Midl. brukstil.:	11.01.2017
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	10
Bygningsnr:	300527548			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				265,0	265,0				
H01	5		302,0		302,0				
H02	5		302,0		302,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-445/250/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 245.0
Etablert dato	08.01.2014	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
FE - Feilretting	25.02.2020	25.02.2020	19/4585	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	26.09.2019	26.09.2019	19/4585	
RS - Reseksjonering	07.05.2019	07.05.2019	19/4585	
AF - Annen forretningstype	11.06.2018	11.06.2018	17/441	
OP - Oppmålingsforretning	08.06.2018	08.06.2018	18/2227	
OP - Oppmålingsforretning	09.04.2018	08.06.2018	18/2227	
OP - Oppmålingsforretning	09.04.2018	08.06.2018	18/2227	
OP - Oppmålingsforretning	10.03.2017	10.03.2017	17/441	
SF - Sammenslåing	24.02.2017	22.02.2017	17/441	

SE - Seksjonering	16.01.2017	16.01.2017	17/441
FE - Feilretting	16.01.2017	16.01.2017	17/441
OP - Oppmålingsforretning	17.11.2014	28.05.2015	2013/8148
OP - Oppmålingsforretning	17.11.2014	28.05.2015	2013/8564
FE - Feilretting	23.01.2014	23.01.2014	2013/8783
OP - Oppmålingsforretning	15.11.2013	15.11.2013	2013/8783
OP - Oppmålingsforretning	15.11.2013	15.11.2013	2013/8783

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
☑	☐	☐	☐	☐		2 245.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300790332	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

300790334	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790335	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790336	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790337	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790339	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790341	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790342	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790343	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300790344	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300790332: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790334: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020

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	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790335: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790336: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790337: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790339: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790341: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790342: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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	5.1	5.1	0.0
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790343: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Bygning 300790344: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	10.2
Antall etasjer	2	BRA Totalt	10.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		11.02.2020
EB - Endre bygningsdata	13.05.2022	13.05.2022

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
H02	0	0.0	5.1	5.1	0.0
H01	0	0.0	5.1	5.1	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moldfaret	19L		4848 ARENDAL
Moldfaret	19A		4848 ARENDAL
Moldfaret	19B		4848 ARENDAL
Moldfaret	19C		4848 ARENDAL
Moldfaret	19D		4848 ARENDAL
Moldfaret	19E		4848 ARENDAL
Moldfaret	19F		4848 ARENDAL
Moldfaret	19G		4848 ARENDAL
Moldfaret	19H		4848 ARENDAL
Moldfaret	19J		4848 ARENDAL
Moldfaret	19K		4848 ARENDAL
Moldfaret	17L		4848 ARENDAL
Moldfaret	17A		4848 ARENDAL
Moldfaret	17B		4848 ARENDAL
Moldfaret	17C		4848 ARENDAL
Moldfaret	17D		4848 ARENDAL
Moldfaret	17E		4848 ARENDAL
Moldfaret	17F		4848 ARENDAL
Moldfaret	17G		4848 ARENDAL
Moldfaret	17H		4848 ARENDAL
Moldfaret	17J		4848 ARENDAL
Moldfaret	17K		4848 ARENDAL

Arendal kommune

Postadresse
Postboks 123
4891 Grimstad

Org.nr.: **940 493 021**
Org.nr. mva.: NO 940 493 021 MVA
Telefon: (+47) 37 01 30 00

Powered by Xledger

www.arendal.kommune.no

Faktura

Baracoa Sør As
c/o Willy Gautvik
Bestumveien 73D
0283 Oslo

Fakturanr.: 3199580
Fakturadato: 03.12.2025
Forfallsdato: 25.12.2025
KID: 602431621995801

Deres ref: NA
Kundenr.: 602431

Ekst. ref: 531215
Kontrakt: 445/250/0/17, Moldfaret 17 H

Eiendomsskatt for 6.Termin 2025 (perioden 01.11. - 31.12.)
Bet.betingelse: Se forfallsdato
Eiendom: 531215 - 445/250/0/17, Moldfaret 17 H

Produkt	Beskrivelse	Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
E.skatt bolig	*Eiendomsskatt helårsbolig | 011125-311225 | 1161300 x 4 PROM + | Årspris 4645*	Pr termin	1,00	774,17	774,17
		Netto:			**774,17**
		Brutto:		**NOK**	**774,17**

VIKTIG!
Vi gjør oppmerksom på at Arendal kommune har endret bankkontonummer til 3207 45 87150.
Endringen trådte i kraft fra 12.november 2025. Alle faktura sendt ut før dette, behandles som tidligere.

Har du Avtalegiro eller eFaktura, trenger du ikke å gjøre noe - betalingen vil gå som vanlig.

3207 45 87150 774,17

25.12.2025

Fakturanr.: 3199580
Fakturadato: 03.12.2025

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Baracoa Sør As
c/o Willy Gautvik
Bestumveien 73D
0283 Oslo

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

602431621995801 774 17 4 3207 45 87150

Arendal kommune

Postadresse
Postboks 123
4891 Grimstad

Org.nr.: **940 493 021**
Org.nr. mva.: NO 940 493 021 MVA
Telefon: (+47) 37 01 30 00

Powered by Xledger

www.arendal.kommune.no

Faktura

Baracoa Sør As
c/o Willy Gautvik
Bestumveien 73D
0283 Oslo

Fakturanr.: 3213602
Fakturadato: 07.12.2025
Forfallsdato: 25.12.2025
KID: 602431622136025

Deres ref: NA
Kundenr.: 602431

Ekst. ref: 398338
Kontrakt: 445/250/0/17 - Moldfaret 17H

Kommunale eiendomsgebyr for DESEMBER 2025 - perioden 01.12. - 31.12.
Bet.betingelse: Se forfallsdato
Eiendom: 46638 - 445/250/0/17 - Moldfaret 17H

Produkt	Beskrivelse		Enh	Ant.	Enhetspris	Netto
625121	*Ab.gebyr Vann bolig | 01.12.2025 - 31.12.2025 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 1 565*	(M)	Pr termin	1,00	130,40	130,40
625221	*Ab.gebyr Avløp bolig | 01.12.2025 - 31.12.2025 | 1,00 stk | Årsbeløp kr 2 519*	(M)	Pr termin	1,00	209,93	209,93
			Netto:			**340,33**
			Brutto:		**NOK**	**391,38**

Mva. middels sats 15% (M): **NOK 51,05** Grunnlag **NOK 340,33**

VIKTIG!
Vi gjør oppmerksom på at Arendal kommune har endret bankkontonummer til 3207 45 87150.
Endringen trådte i kraft fra 12.november 2025. Alle faktura sendt ut før dette, behandles som tidligere.

Har du Avtalegiro eller eFaktura, trenger du ikke å gjøre noe - betalingen vil gå som vanlig.

3207 45 87150 391,38

25.12.2025

Fakturanr.: 3213602
Fakturadato: 07.12.2025

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Baracoa Sør As
c/o Willy Gautvik
Bestumveien 73D
0283 Oslo

Arendal kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

602431622136025 391 38 3 3207 45 87150

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602546889
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
919370130	SAMEIET ROMSTØLEN PARK		Vestre gate 2, 4836 ARENDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0906	445	250

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 3314996 Tinglyst: 11.11.2020
STATENS KARTVERK

* Hjemmelshaver til sur. 9-30
Baracoa Sør AS
Org.nr. 922 721 041
(tisjon)

Nytt kommunenr. fra
1/1-2020: 4203

Beller

STATENS KARTVERK

07.05.2019 11.04

Beller
Rett kopi bekreftet

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3314996/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-10 13:49

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet Romstølen Park		919370130	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Vestre gate 2	4836	Arendal	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	Arendal	445	250	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		SE VEDLEGG	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
9	N	25	
10	B	5	B
11	B	5	B
12	B	5	B
13	B	5	B
14	B	5	B
15	B	5	B
16	B	5	B
17	B	5	B
18	B	5	B
		Nevner = 150	

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sameiet Gnr. 445 Bnr. 250 deles i 2 sameier. Seksjonene 1 - 8 og 31-35 overføres til nytt sameie som har Gnr 445 Bnr. 262.
Seksjonene som overføres (1-8, 31-35) slettes også fra Gnr. 445 Bnr. 250.
Nevner endres, ellers ingen endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Molkfaret	Toril Mølbach	TORIL MØLBACH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Arendal 20/11		GEIR LANGEMYR
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
	— " —		KURT BIRKELAND
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
26/1-09	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
MOLDFARET	x Toril Mølbach	TORIL MØLBACH
Sted og dato ARENDAL 28/11-	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver GEIR LANGEMYR
Sted og dato Arendal 20/11-18	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver KURT BIRKELAND

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0906	Arendal	445	250		

Dato	Underskrift	Stempel
5/4-19	Ole Egil Andreassen	ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
26/2-19	Olav Sjøtun

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
19	B	5	B
20	N	25	
21	B	5	B
22	B	5	B
23	B	5	B
24	B	5	B
25	B	5	B
26	B	5	B
27	B	5	B
28	B	5	B
29	B	5	B
30	B	5	B
		Nevner = 150	

Dato | Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

Deling av sameiet Romstølen Park (Org nr.919 370 130) Gnr. 445 Bnr. 250 Snr. 1-35 i Arendal kommune
som består av 28 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Etter deling vil Sameie I bestå av 8 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner med Gnr. 445 og nytt bnr 262
Sameie II vil bestå av 20 boligsseksjoner og 2 næringsseksjoner og beholde gnr. 445 og bnr 250

Opprinnelig seksjonering

Gnr/Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere		Sameie	Medeier
250	1	B	5	B	Toril Mølbach	[redacted]	I	
250	2	B	5	B	Tor Kristian R Hovatn	[redacted]	I	
250	3	B	5	B	Henrik Johan Terjesen	[redacted]	I	
250	4	B	5	B	Leif Rino Müller	[redacted]	I	Elisabeth L. Müller 030175[redacted]
250	5	B	5	B	Jorge Luis Birkeland	[redacted]	I	
250	6	B	5	B	Markus Lysaker	[redacted]	I	
250	7	B	5	B	Tore Vatne	[redacted]	I	
250	8	B	5	B	Geir Langemyr	[redacted]	I	
250	9	N	25		Baracoa AS	879915872	II	
250	10	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	11	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	12	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	13	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	14	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	15	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	16	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	17	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	18	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	19	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	20	N	25		Baracoa AS	879915872	II	
250	21	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	22	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	23	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	24	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	25	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	26	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	27	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	28	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	29	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	30	B	5	B	Baracoa AS	879915872	II	
250	31	N	1	SBAS 2	~~Sør Bolig Prosjekt~~ AS	998037492	I	
250	32	N	1	SBAS 2	~~Sør Bolig Prosjekt~~ AS	998037492	I	
250	33	N	1	SBAS 2	~~Sør Bolig Prosjekt~~ AS	998037492	I	
250	34	N	1	SBAS 2	~~Sør Bolig Prosjekt~~ AS	998037492	I	
250	35	N	1	SBAS 2	~~Sør Bolig Prosjekt~~ AS	998037492	I	
	SUM		**195**					

NY Sameiet Romstølen Park I

Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere		Sameie	Medeier
262	1	B	5	B	Toril Mølbach		I	
262	2	B	5	B	Tor Kristian R Hovatn		I	
262	3	B	5	B	Henrik Johan Terjesen		I	
262	4	B	5	B	Leif Rino Müller	1/2	I	Elisabeth L. Müller 1/2
262	5	B	5	B	Jorge Luis Birkeland		I	
262	6	B	5	B	Markus Lysaker		I	
262	7	B	5	B	Tore Vatne		I	
262	8	B	5	B	Geir Langemyr		I	
262	9	N	1		~~Sør Bolig Prosjekt AS~~	SBAS 2 AS	I	
262	10	N	1		~~Sør Bolig Prosjekt AS~~	SBAS 2 AS	I	
262	11	N	1		~~Sør Bolig Prosjekt AS~~	SBAS 2 AS	I	
262	12	N	1		~~Sør Bolig Prosjekt AS~~	SBAS 2 AS	I	
262	13	N	1		~~Sør Bolig Prosjekt AS~~	SBAS 2 AS	I	
			45					

Sameiet Romstølen Park II (BESTÅENDE)

Bnr	Snr.	Formål	Brøk	Tillegg	Hjemmelshavere	Sameie	Medeier
250	9	N	25		Baracoa AS 977415572	II	
250	10	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	11	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	12	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	13	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	14	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	15	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	16	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	17	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	18	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	19	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	20	N	25		Baracoa AS	II	
250	21	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	22	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	23	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	24	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	25	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	26	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	27	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	28	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	29	B	5	B	Baracoa AS	II	
250	30	B	5	B	Baracoa AS	II	
	SUM		**150**				

Signatur av styret Sameiet Romstølen Park

Toril Mølbach — Geir Langemyr — Kurt Birkeland

Vitne 1

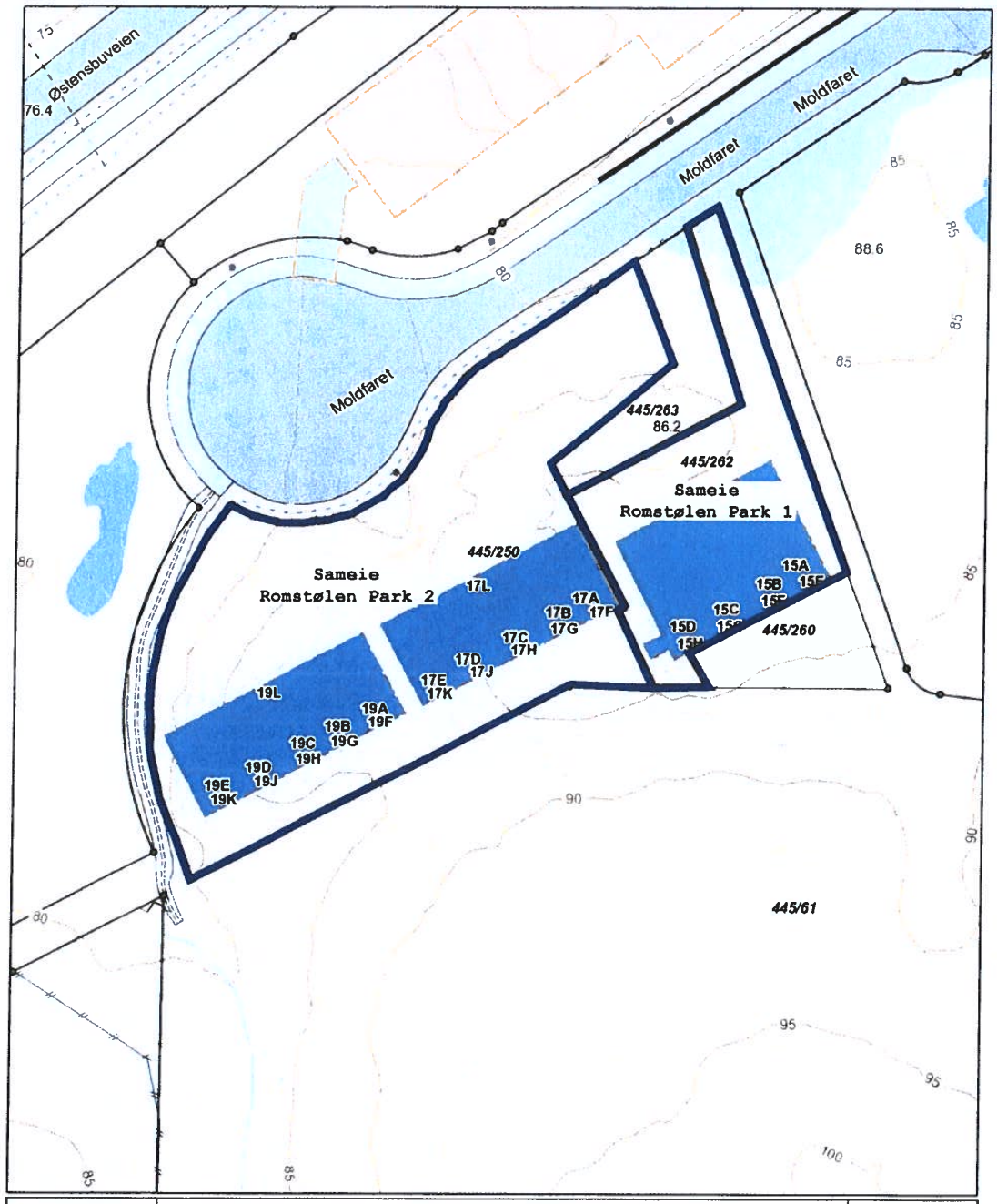
Ole Bjørn Lindland
Utnesveien 32
4817 His

Vitne 2

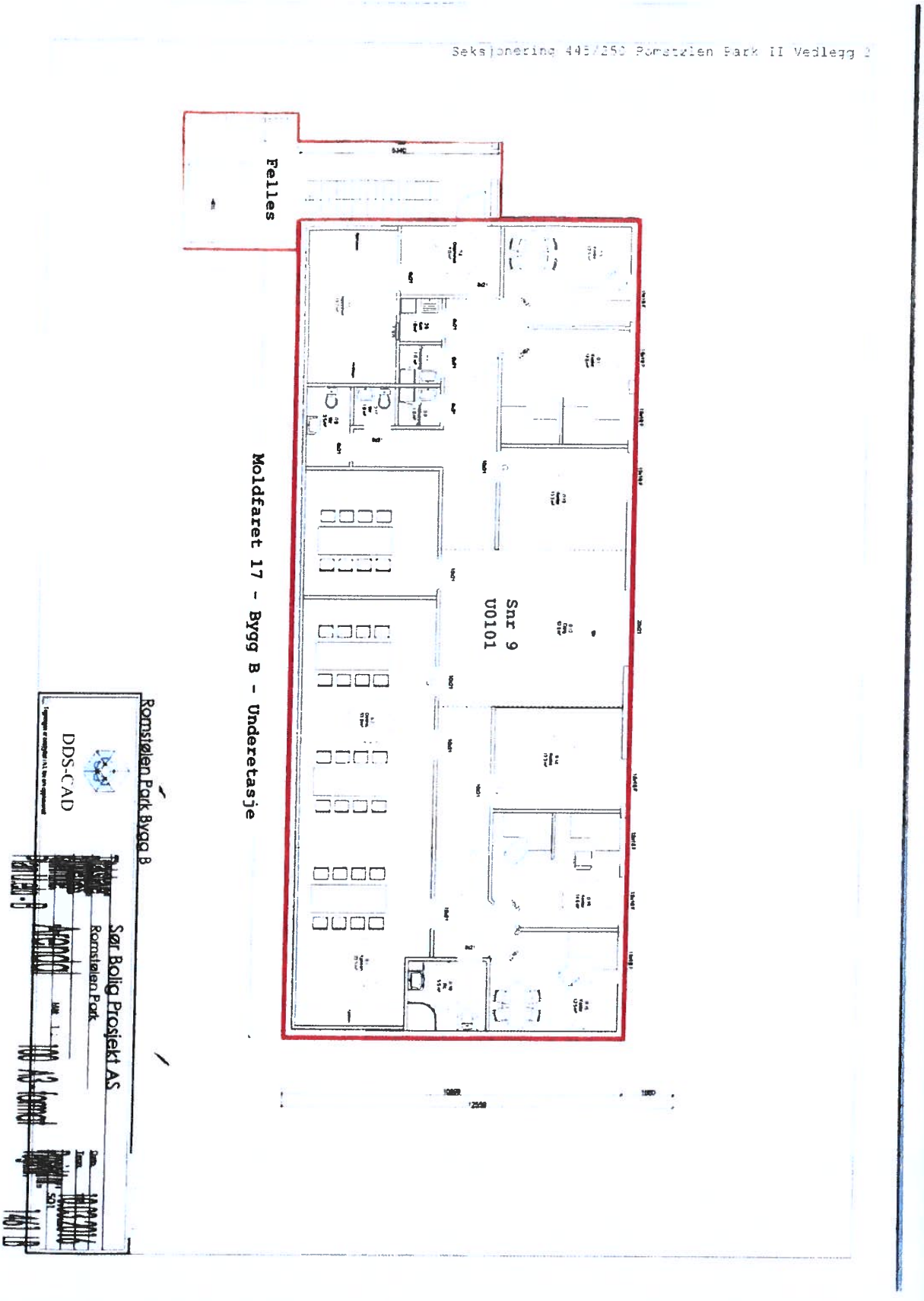
Lars Henrik Wold
Gml. B-kelvegen 56
4870 FEVIK

Bekreftet rett kopi
Travebygg
13.1.2019

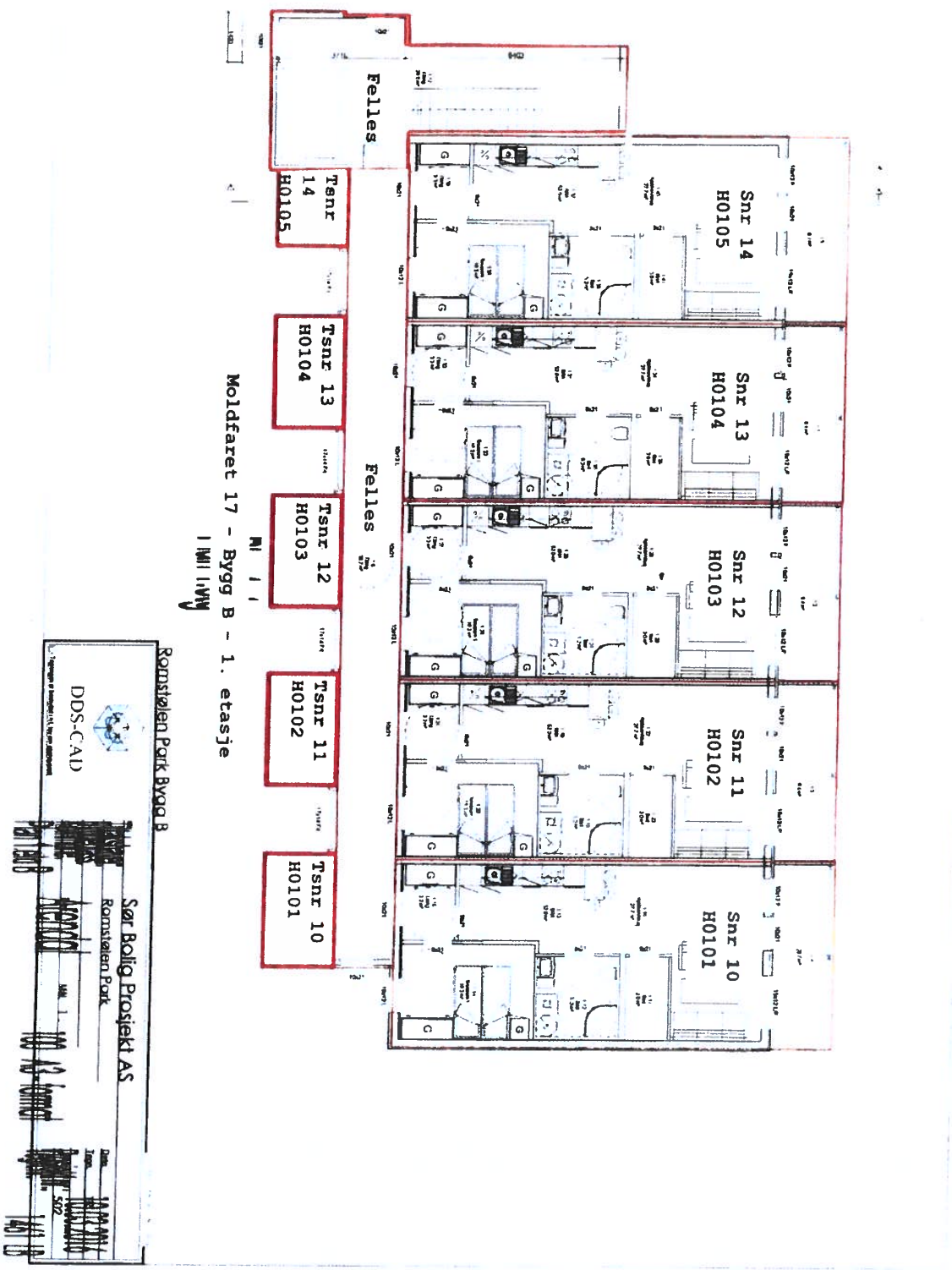
Reseksjonering Romstølen Park 2, vedlegg 1



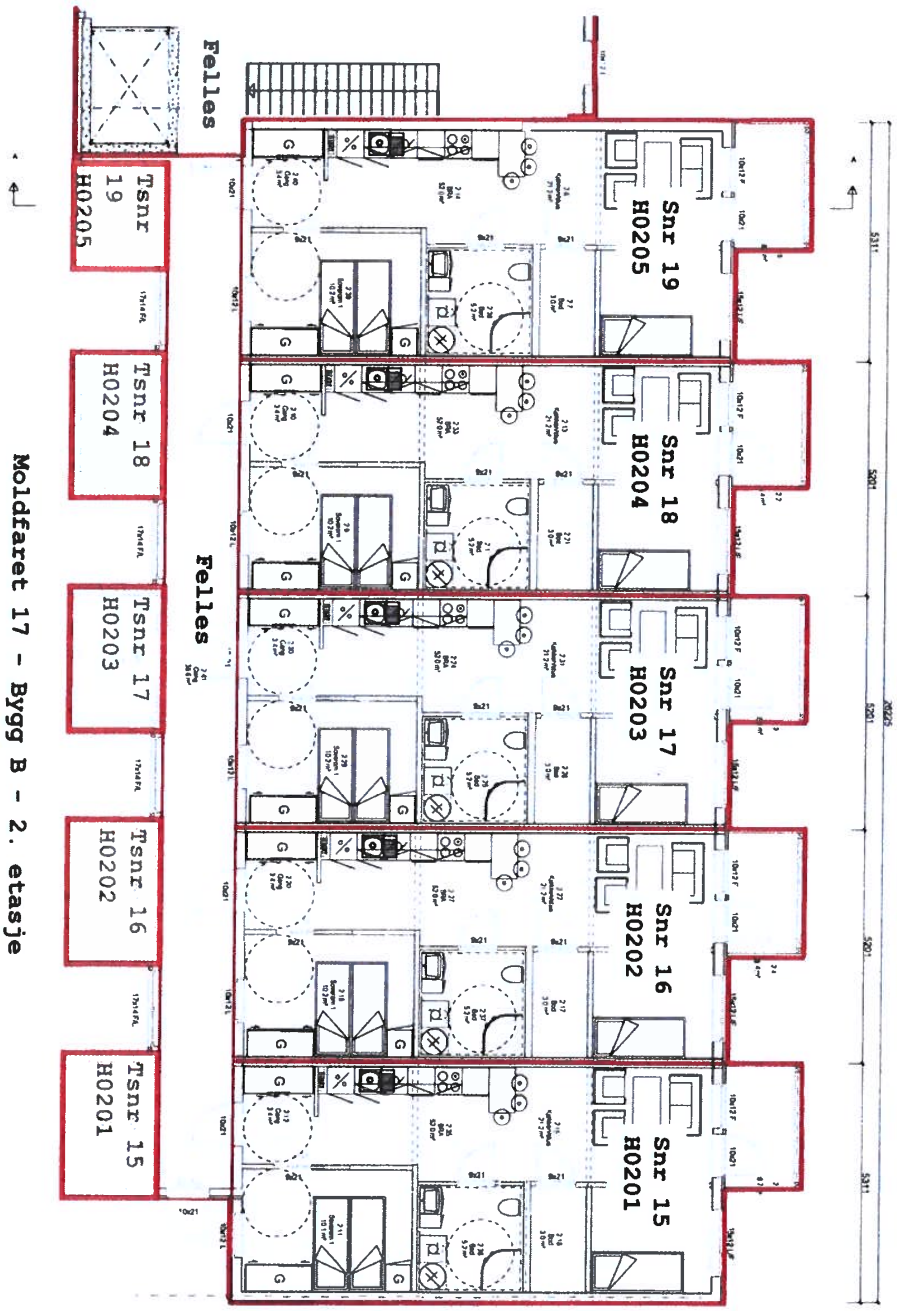
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.


Seksjonering 445/252 Romstølen Park II Vedlegg 2
Felles
Moldfaret 17 - Bygg B - Underetasje
Snr 9
U0101
Romstølen Park Bygg B
DDS-CAD
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park

Seksjonering 445/250 Romstølen Park II Vedlegg 3



Seksjonering 445/250 Romstølen Park II Vedlegg 4



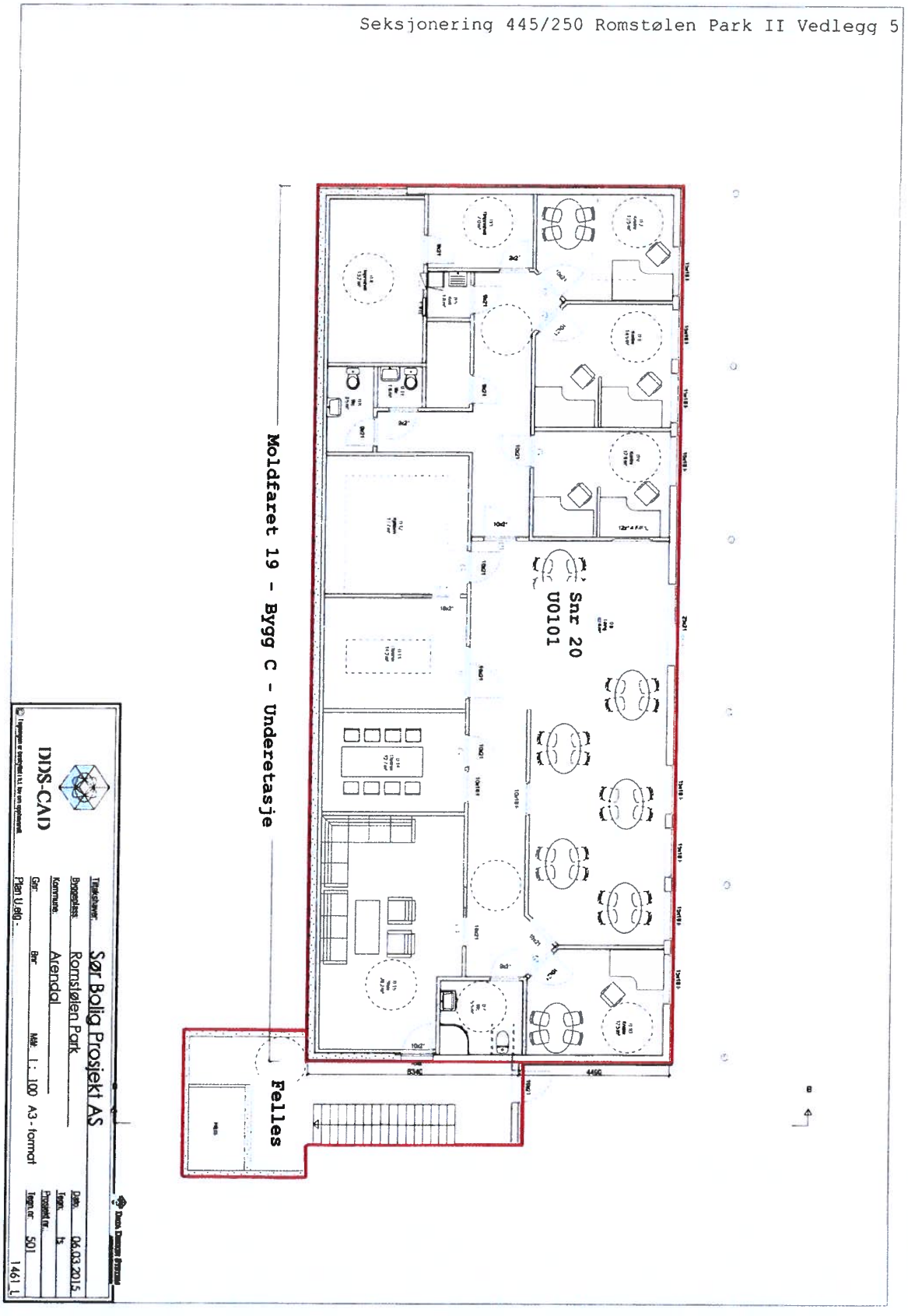
Moldfaret 17 - Bygg B - 2. etasje

Romstølen Park Bygg B

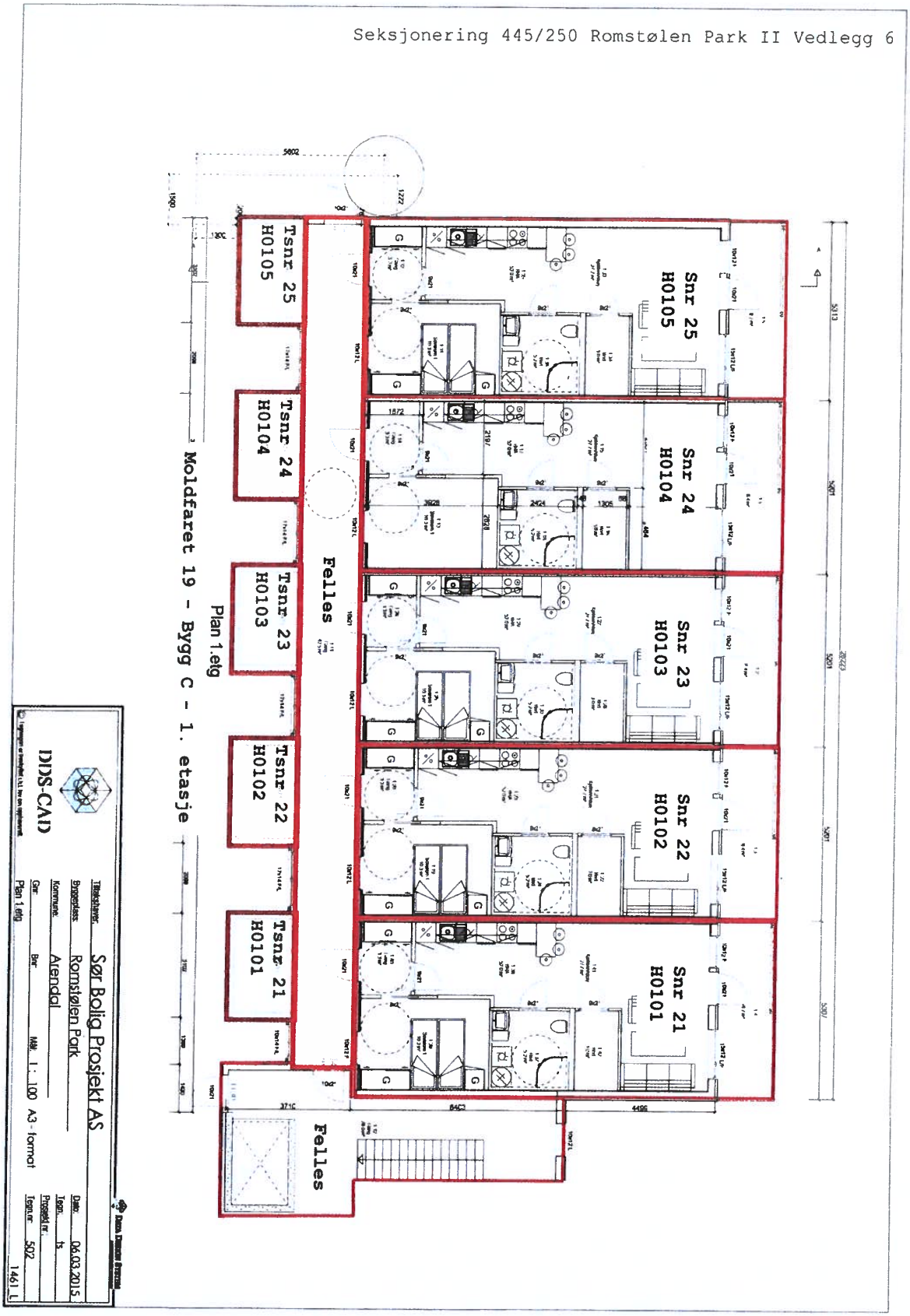
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggested: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: MÅL 1 : 100 A3 - format
Plan 2.etg.C

DDS-CAD

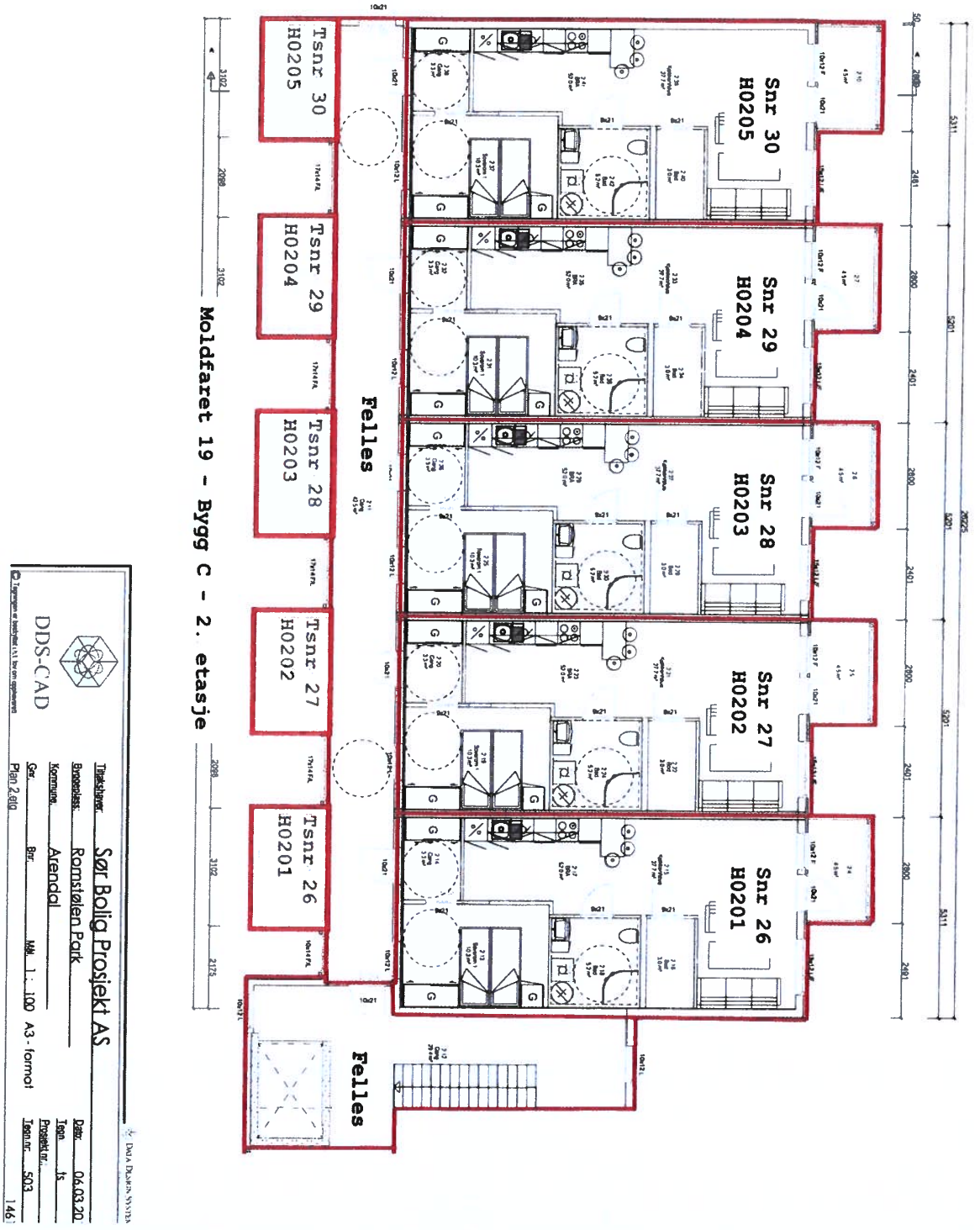
Dato: 10.03.20
Tegn: IR
Prosjekt nr.
Tegn.nr: 503
1461


Seksjonering 445/250 Romstølen Park II Vedlegg 5
Moldfaret 19 - Bygg C - Underetasje
Snr 20
U0101
Felles
DDS-CAD
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park
Arendal
A3 - format
Plan U.etg -

Seksjonering 445/250 Romstølen Park II Vedlegg 6



Seksjonering 445/250 Romstølen Park II Vedlegg 1



Jnr. 41/2017 Ref. 704806

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602116869
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS		Torbjørnsbu 21, 4847 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	445	250

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	445	250	0	1	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	2	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	3	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	4	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	5	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	6	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	7	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	8	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	9	25 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	10	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	11	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	12	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	13	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	14	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	15	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	16	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	17	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	18	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	19	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 289855 Tinglyst: 03.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/289855/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-10 14:08

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/289855/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-10 14:08

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	445	250	0	20	25 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	21	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	22	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	23	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	24	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	25	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	26	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	27	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	28	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	29	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	30	5 / 195	Boligseksjon	Ja	Nei
0906	445	250	0	31	1 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	32	1 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	33	1 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	34	1 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	445	250	0	35	1 / 195	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Ref. 704806

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Fnr. 411/2017

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
SØR BOLIG PROSJEKT AS	
Adresse: THORBJØRNSBU 21	
Postnr. 4849 Poststed ARENDAL	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 918 037 492 Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	ARENDAL	445	258		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
918 037 492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	8/38
979 915 872	BARACOA AS	30/38

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	5	B	13	B	5	B	25	B	5	B	37				49			
2	B	5	B	14	B	5	B	26	B	5	B	38				50			
3	B	5	B	15	B	5	B	27	B	5	B	39				51			
4	B	5	B	16	B	5	B	28	B	5	B	40				52			
5	B	5	B	17	B	5	B	29	B	5	B	41				53			
6	B	5	B	18	B	5	B	30	B	5	B	42				54			
7	B	5	B	19	B	5	B	31	N	1		43				55			
8	B	5	B	20	N	25		32	N	1		44				56			
9	N	25		21	B	5	B	33	N	1		45				57			
10	B	5	B	22	B	5	B	34	N	1		46				58			
11	B	5	B	23	B	5	B	35	N	1		47				59			
12	B	5	B	24	B	5	B	36				48				60			

Sum tellere: 195 = nevner: 195

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
15/12-16	REMY DIEDERIKS TERJE ARNEBERG TROND RØNNINGEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
ARENDAL 15/12-16		

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
445	250			Arendal

Dato	Stempel og underskrift
16/1-17	Ole Egil Andreassen ARENDAL KOMMUNE geodata

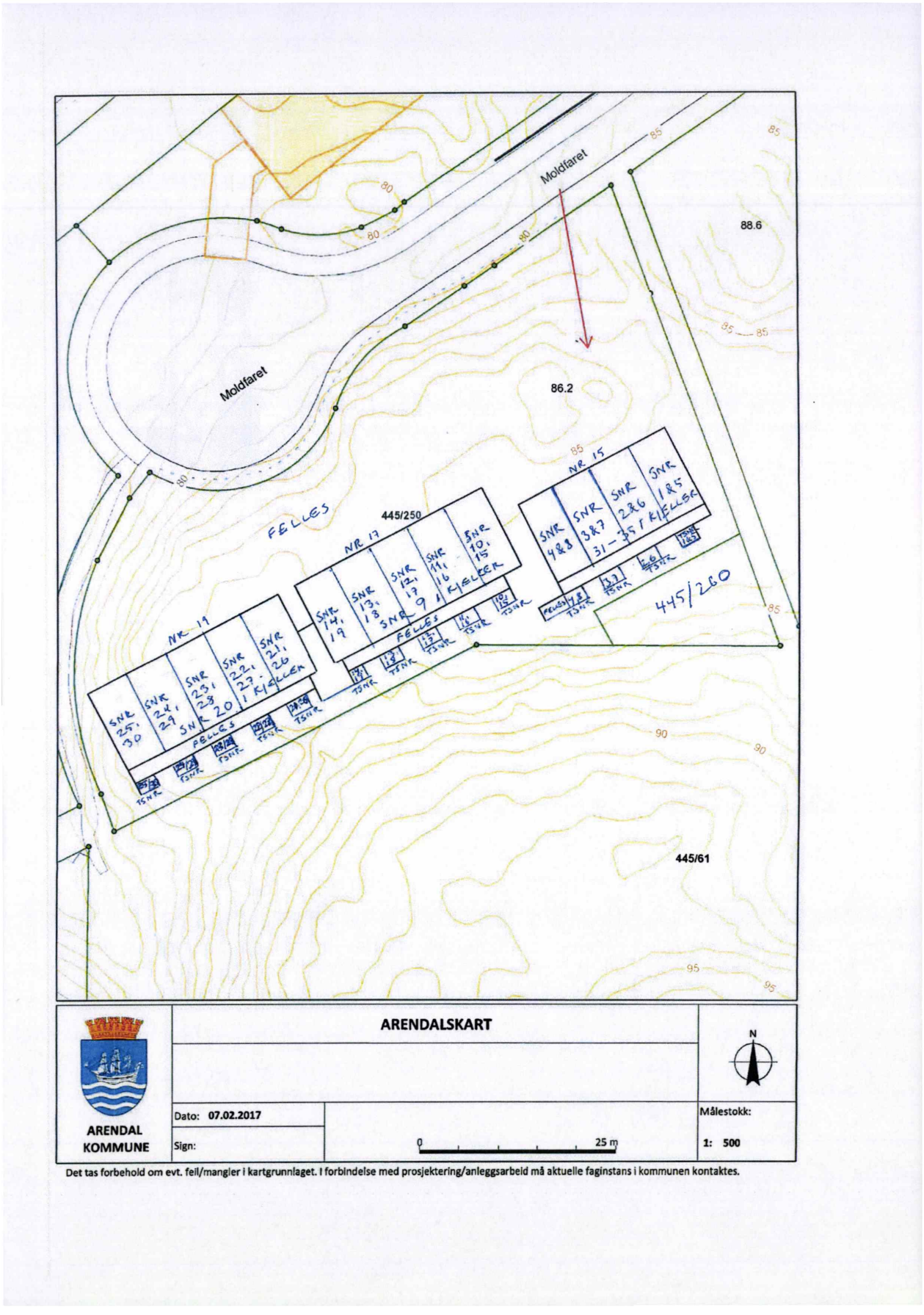
Noter:

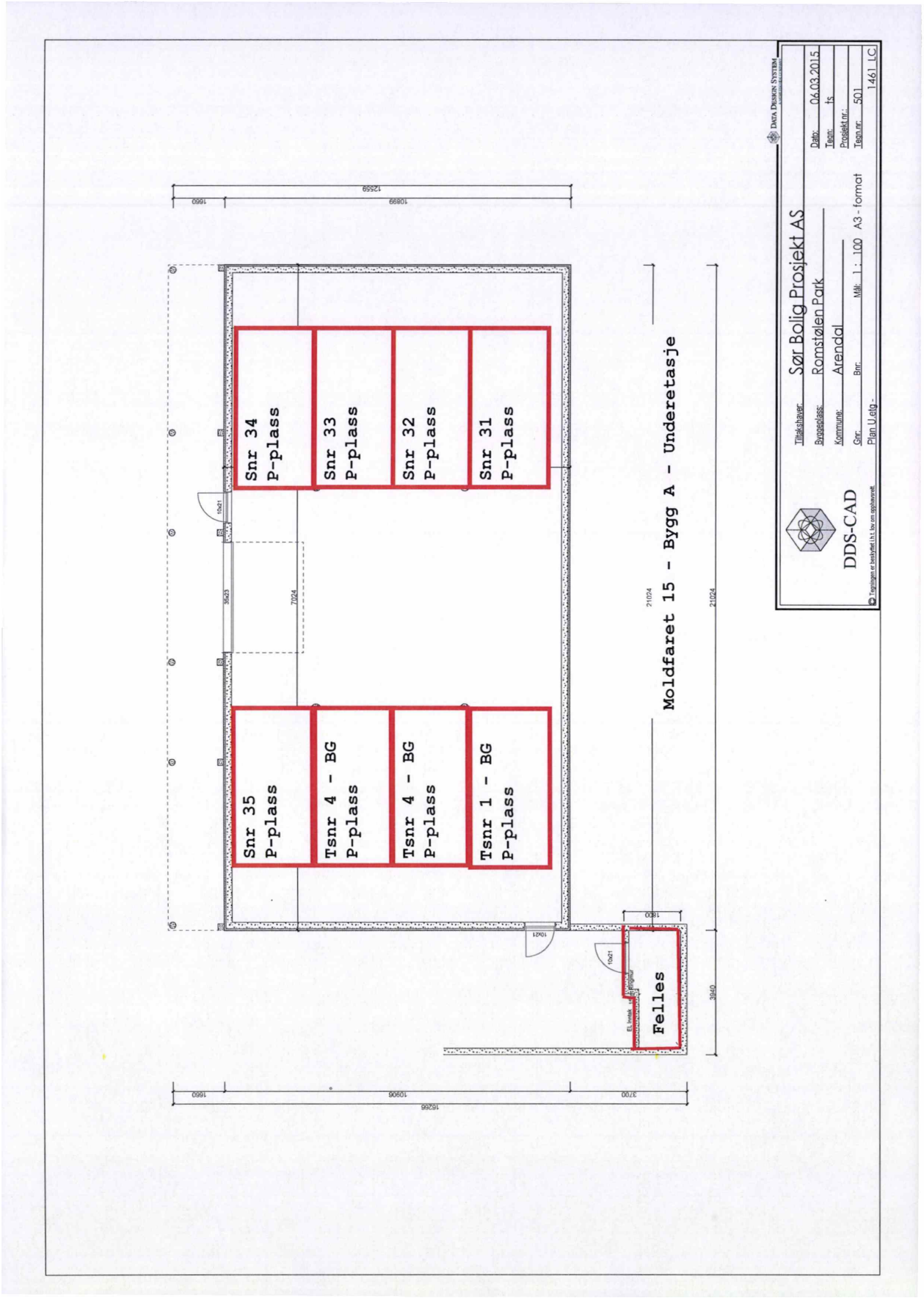
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

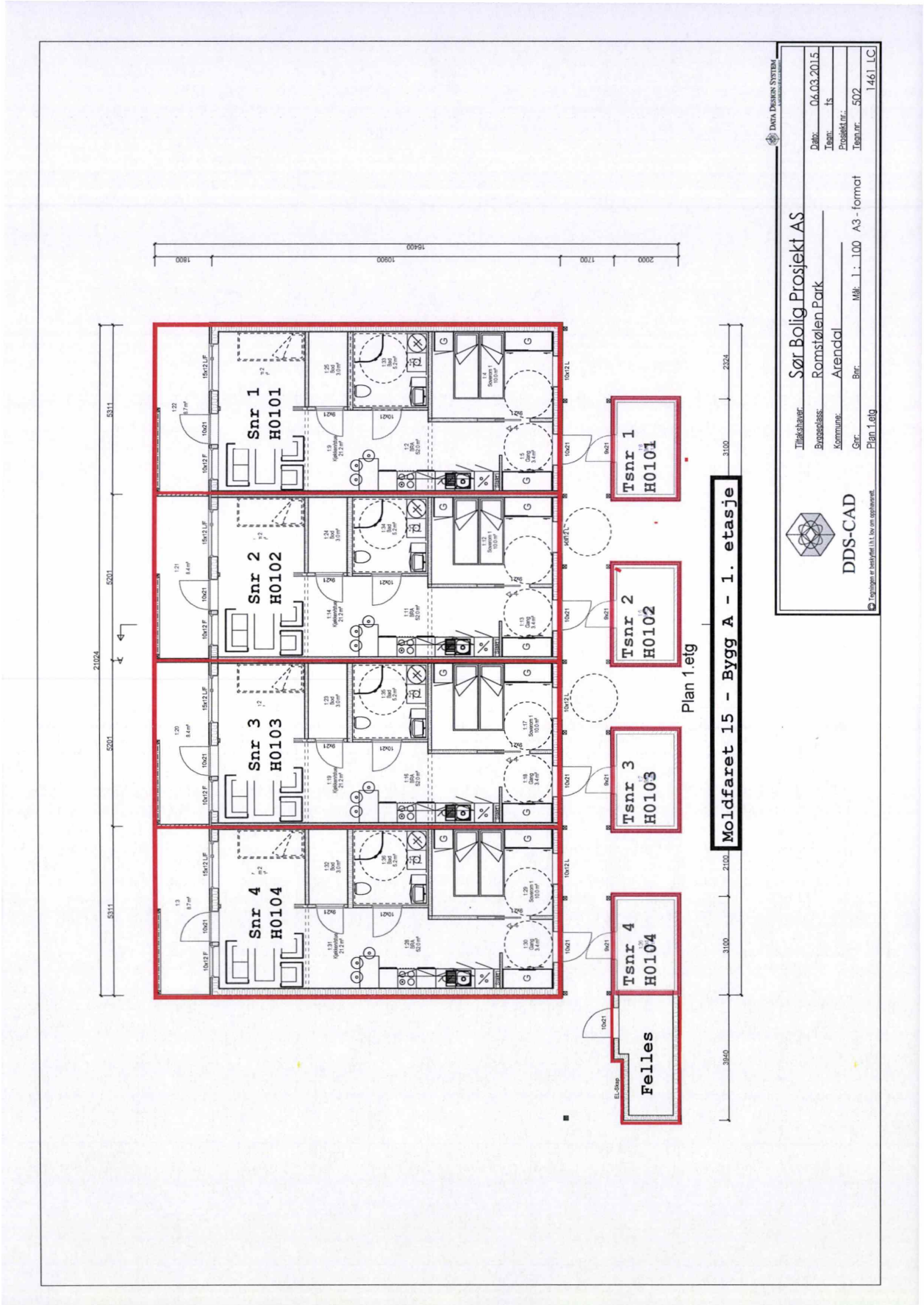
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

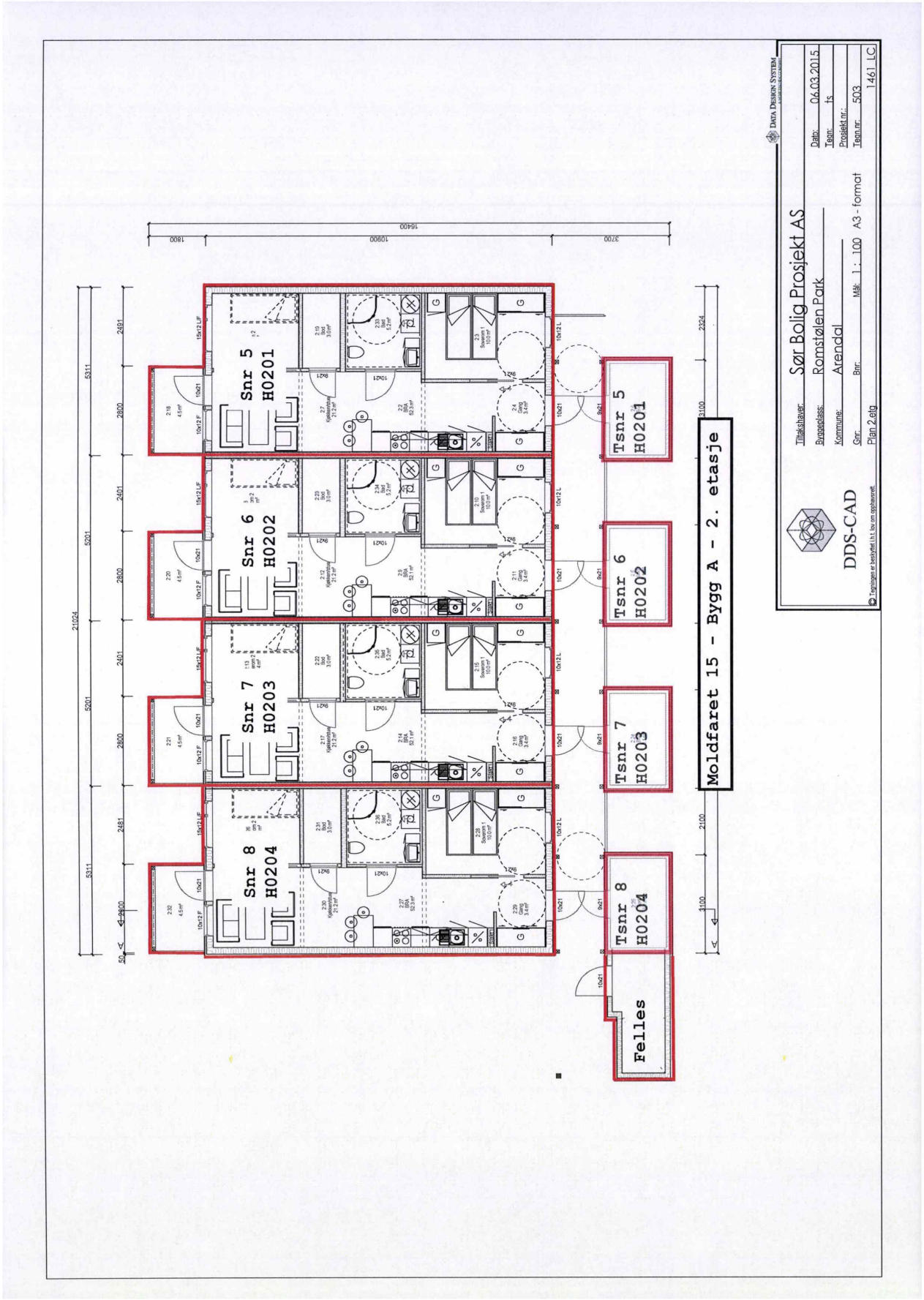
Dato	Utstederens underskrift
15/12-16	Terje Arnebergs

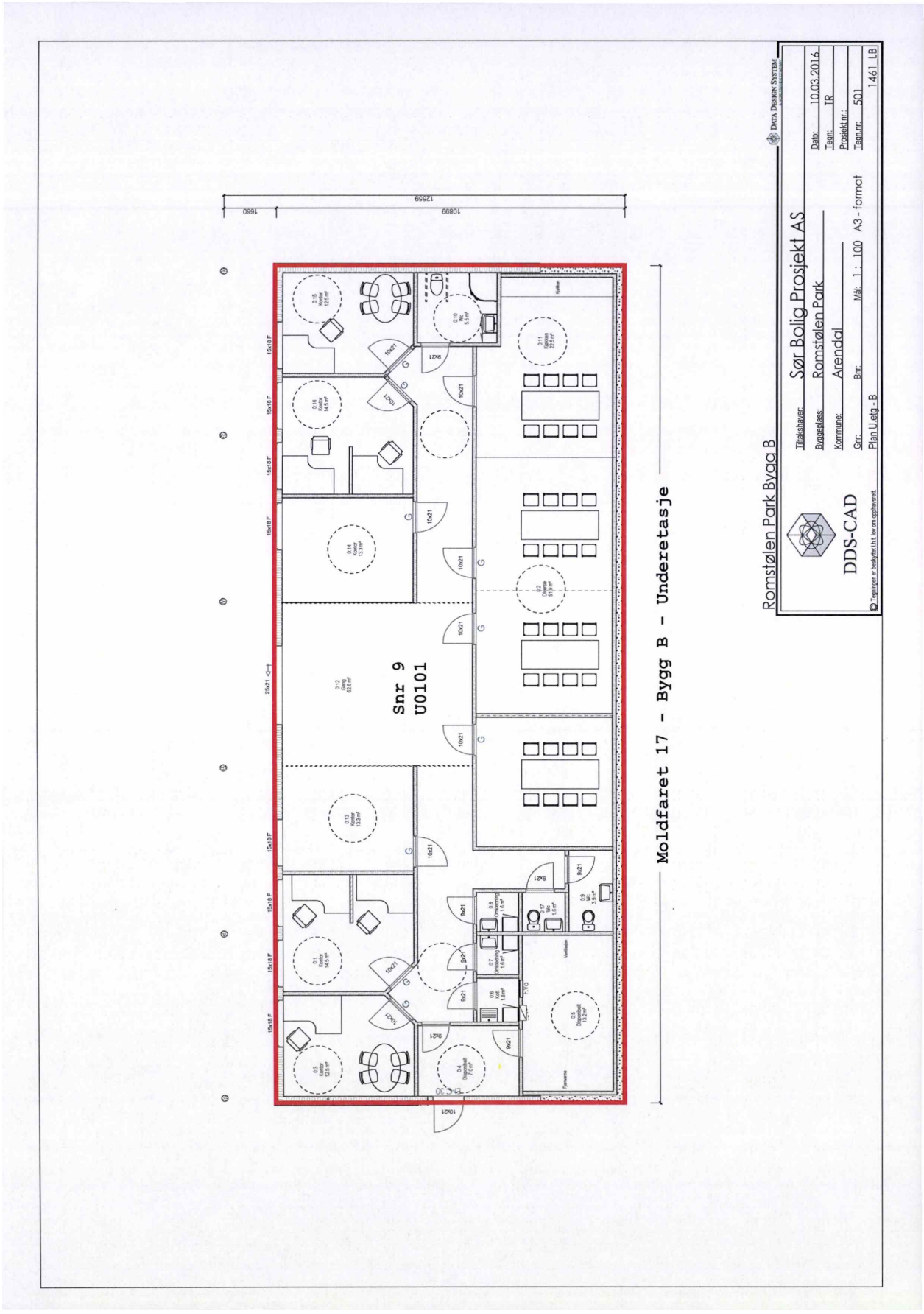
REMY DIEDERIKS TERJE ARNEBERG TROND RØNNINGEN

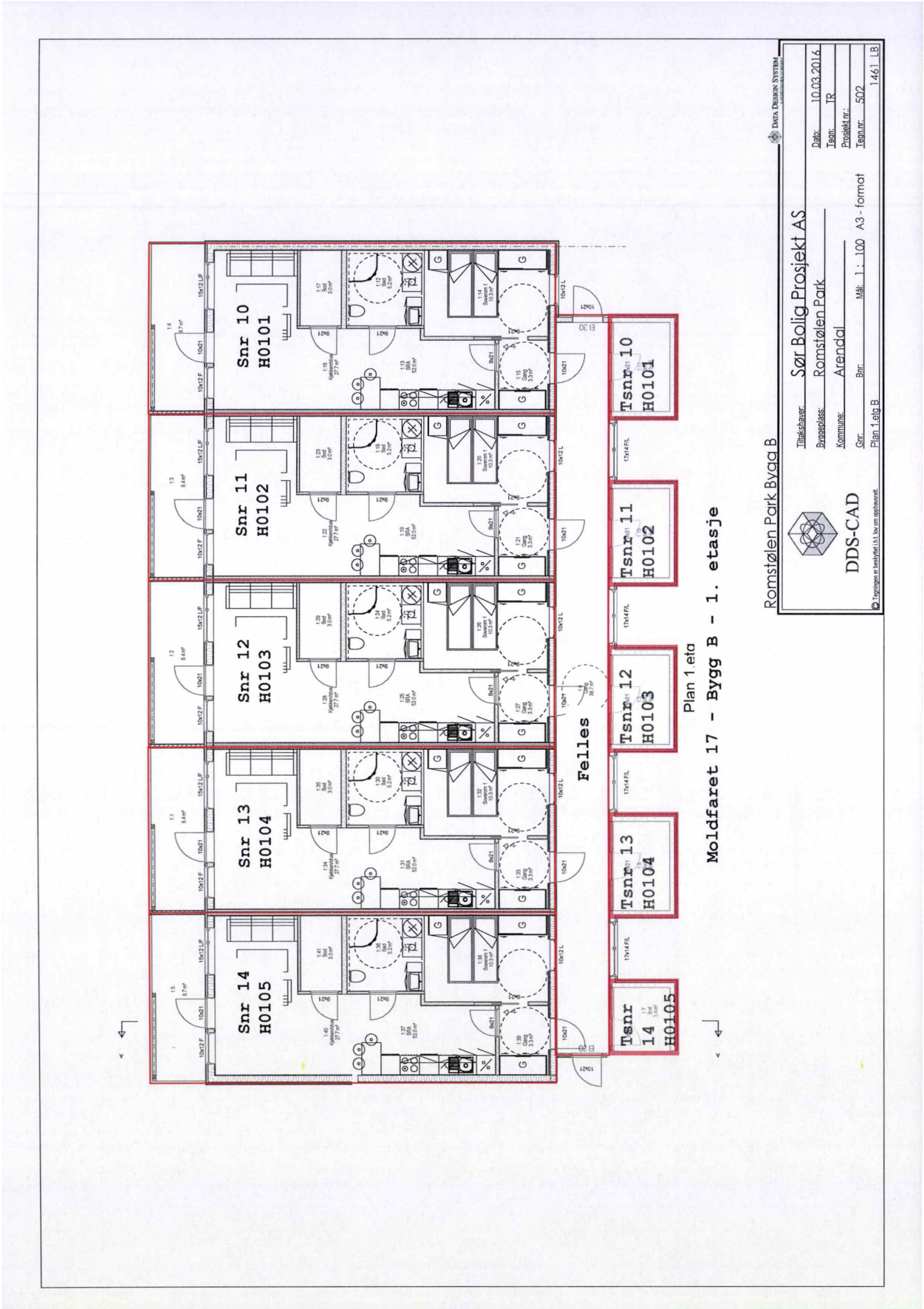

Moldfaret
Moldfaret
88.6
86.2
445/250
445/260
445/61
NR 17
NR 15
FELLES
FELLES
FELLES
ARENDALSKART
ARENDAL KOMMUNE
Dato: 07.02.2017
Sign:
0
25 m
Målestokk:
1: 500
N
Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

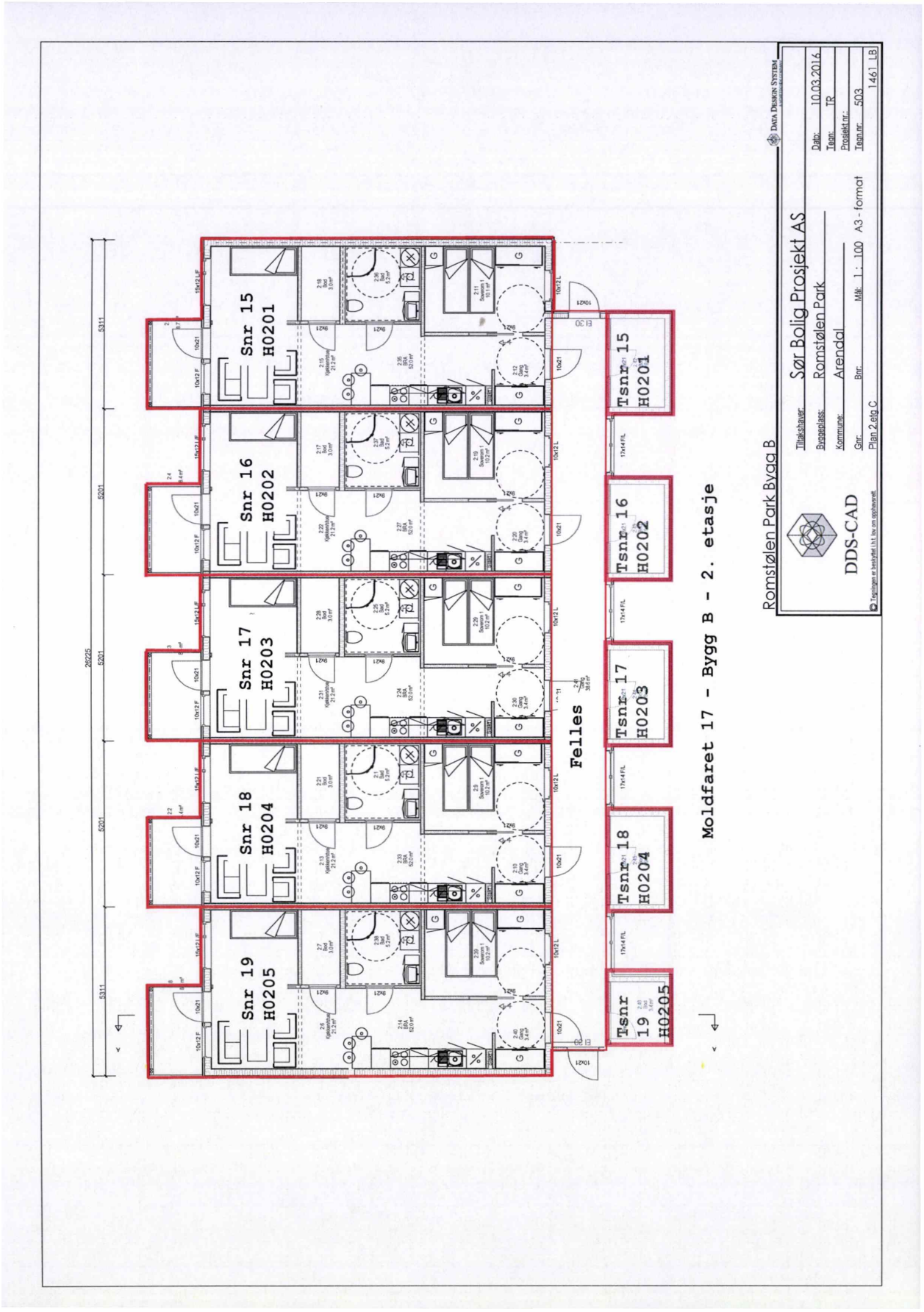

Snr 34
P-plass
Snr 33
P-plass
Snr 32
P-plass
Snr 31
P-plass
Snr 35
P-plass
Tsnr 4 - BG
P-plass
Tsnr 4 - BG
P-plass
Tsnr 1 - BG
P-plass
Felles
Moldfaret 15 - Bygg A - Underetasje
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggeadresse: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan U.etg -
DDS-CAD
Dato: 06.03.2015
Tegn: ts
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
1461 LC

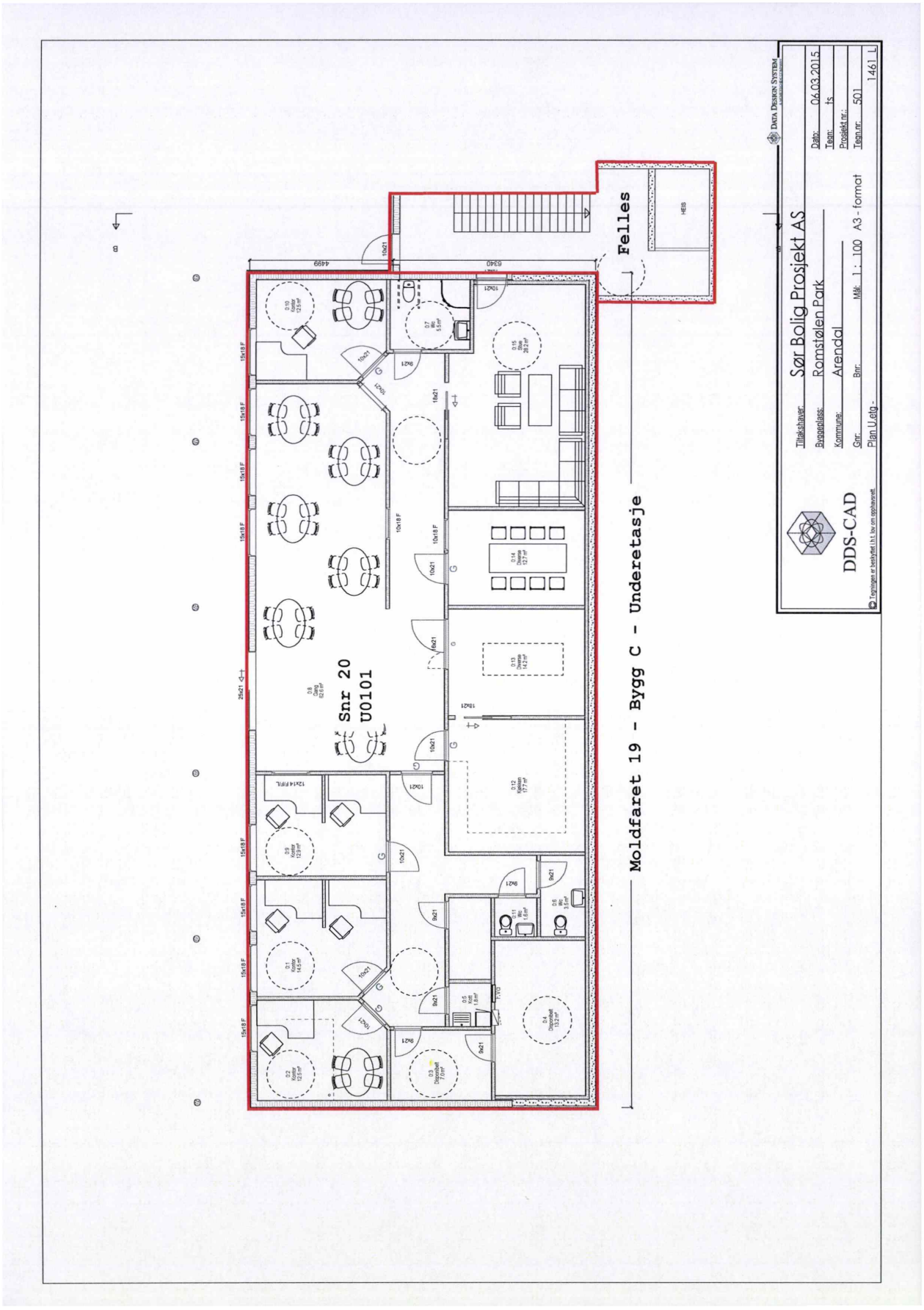

Moldfaret 15 - Bygg A - 1. etasje
Plan 1.etg
Snr 1 H0101
Snr 2 H0102
Snr 3 H0103
Snr 4 H0104
Tsnr 1 H0101
Tsnr 2 H0102
Tsnr 3 H0103
Tsnr 4 H0104
Felles
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park
Arendal
DDS-CAD
A3 - format
Dato: 04.03.2015
Tegn: ts
Tegn.nr: 502
1461 LC

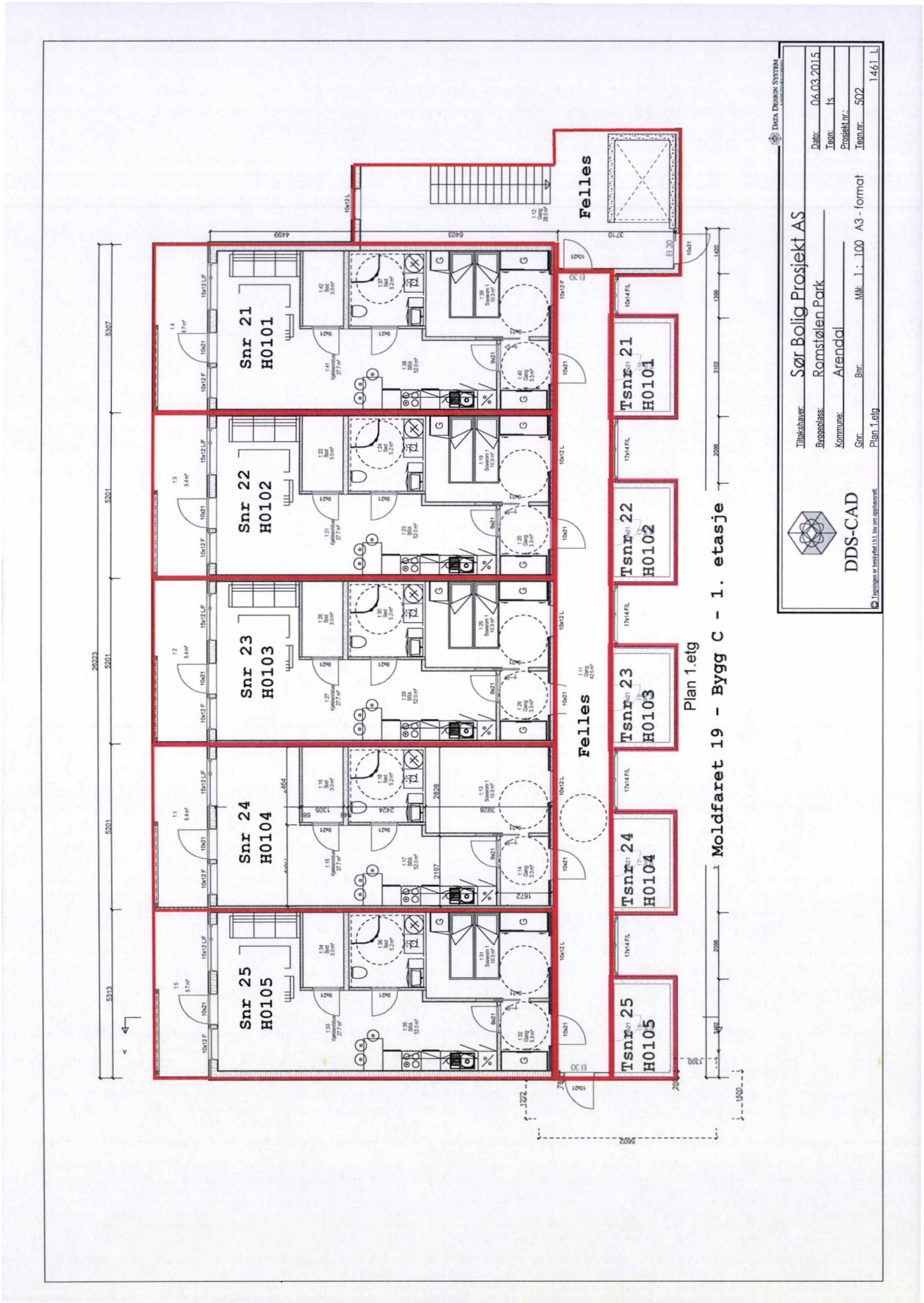

Snr 5 H0201
Snr 6 H0202
Snr 7 H0203
Snr 8 H0204
Tsnr 5 H0201
Tsnr 6 H0202
Tsnr 7 H0203
Tsnr 8 H0204
Felles
Moldfaret 15 - Bygg A - 2. etasje
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggestad: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan 2.etg
Dato: 04.03.2015
Tegn: ts
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503
1461 LC
DDS-CAD
DATA DESIGN SYSTEM

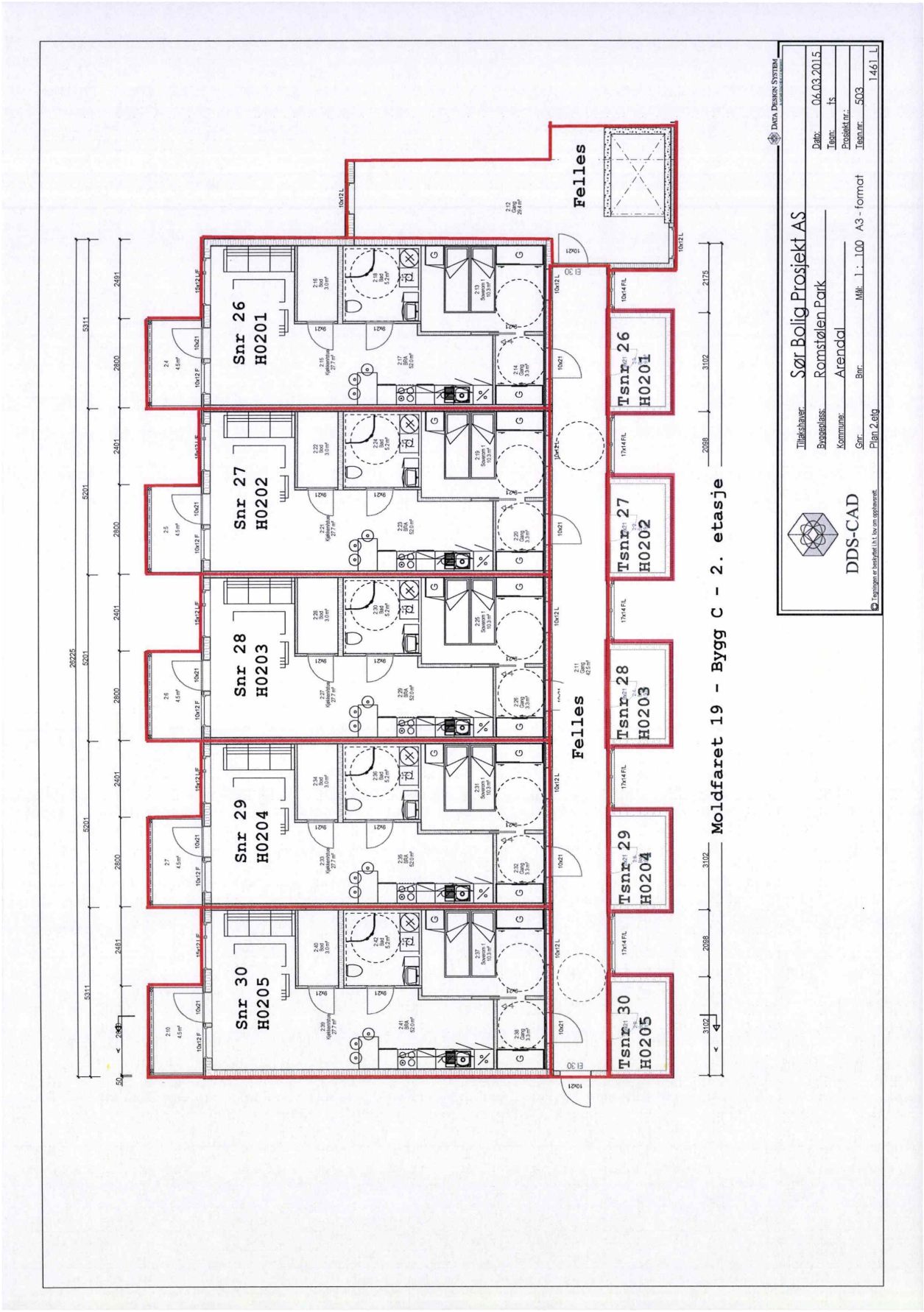

Romstølen Park Bygg B
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park
Arendal
DDS-CAD
Dato: 10.03.2016
Tegn: TR
Tegn.nr: 501
1461 LB
A3 - format
Plan U.etg - B
Moldfaret 17 - Bygg B - Underetasje
Snr 9
U0101


Romstølen Park Bygg B
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park
Arendal
DDS-CAD
Dato: 10.03.2016
Tegn: TR
Tegn.nr.: 502
1461 LB
Plan 1.etg B
Mål: 1 : 100 A3 - format
Moldfaret 17 - Bygg B - 1. etasje
Plan 1.etg
Felles
Snr 10 H0101
Snr 11 H0102
Snr 12 H0103
Snr 13 H0104
Snr 14 H0105
Tsnr 10 H0101
Tsnr 11 H0102
Tsnr 12 H0103
Tsnr 13 H0104
Tsnr 14 H0105


Romstølen Park Bygg B
Sør Bolig Prosjekt AS
Romstølen Park
Arendal
DDS-CAD
Moldfaret 17 - Bygg B - 2. etasje
Felles
Snr 15 H0201
Snr 16 H0202
Snr 17 H0203
Snr 18 H0204
Snr 19 H0205
Tsnr 15 H0201
Tsnr 16 H0202
Tsnr 17 H0203
Tsnr 18 H0204
Tsnr 19 H0205


Felles
Snr 20
U0101
Moldfaret 19 - Bygg C - Underetasje
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggestass: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan Velg -
Dato: 04.03.2015
Tegn: ts
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 501
1461 L
DDS-CAD


Moldfaret 19 - Bygg C - 1. etasje
Plan 1.etg
Felles
Snr 21 H0101
Snr 22 H0102
Snr 23 H0103
Snr 24 H0104
Snr 25 H0105
Tsnr 21 H0101
Tsnr 22 H0102
Tsnr 23 H0103
Tsnr 24 H0104
Tsnr 25 H0105
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggested: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan 1.etg
Dato: 06.03.2015
Tegn: ts
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 502
1461 L
DDS-CAD
DATA DESIGN SYSTEM


Moldfaret 19 - Bygg C - 2. etasje
Snr 26 H0201
Snr 27 H0202
Snr 28 H0203
Snr 29 H0204
Snr 30 H0205
Felles
Tsnr 26 H0201
Tsnr 27 H0202
Tsnr 28 H0203
Tsnr 29 H0204
Tsnr 30 H0205
Tiltakshaver: Sør Bolig Prosjekt AS
Byggested: Romstølen Park
Kommune: Arendal
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100 A3 - format
Plan 2.etg
Dato: 06.03.2015
Tegn: ts
Prosjekt nr.:
Tegn.nr: 503 1461 L
DDS-CAD
DATA DESIGN SYSTEM

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
SØR BOLIG PROSJEKT AS	
Adresse: THORBJØRNSBU 21.	
Postnummer: 4847 | Poststed: ARENDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 998037492 | Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0960	ARENDAL			

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	1
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	2
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	3
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	4
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	5
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	6
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	7
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	8
879915872	BARACOA AS	15.12.16	19
879915872	BARACOA AS	15.12.16	20

Statens kartverk – rev 12/11 (Bokmål) Fordeling av sameieandeler ved seksjonering – veiledende skjema Side 1 av 1

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
SØR BOLIG PROSJEKT AS	
Adresse: THORBJØRNSEN 21	
Postnummer: 4847 Poststed: ARENDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 998 037 492 Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0906	ARENDAL	445	250	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	9
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	10
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	11
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	12
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	13
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	14
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	15
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	16
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	17
879 915 872	BARACOA AS	Terje Arnesby 15.12.16	18

Statens kartverk – rev 12/11 (Bokmål) Fordeling av sameieandeler ved seksjonering – veiledende skjema Side 1 av 1

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
SØRBOLIG PROSJEKT AS	
Adresse: THORBJØRNSBU 21	
Postnummer: 4847 Poststed: ARENDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 998 037 492 Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0906	ARENDAL	445	250	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
877 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	21
877 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	22
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	23
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	24
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	25
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	26
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	27
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	28
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	29
879 915 872	BARACOA AS	15.12.16 Terje Knudsen	30

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
SØR BOLIG PROSJEKT AS	
Adresse: THORBJØRNSBU 27	
Postnummer: 4847 Poststed: ARENDAL	
Fødselsnr./Org.nr. 998037492 Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet kan sendes inn som vedlegg til seksjoneringsbegjæringen, eller en tilsvarende erklæring kan tas inn i felt 4 i seksjoneringsbegjæringen.

1. Eiendom i sameie

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0906	ARENDAL	445	250	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

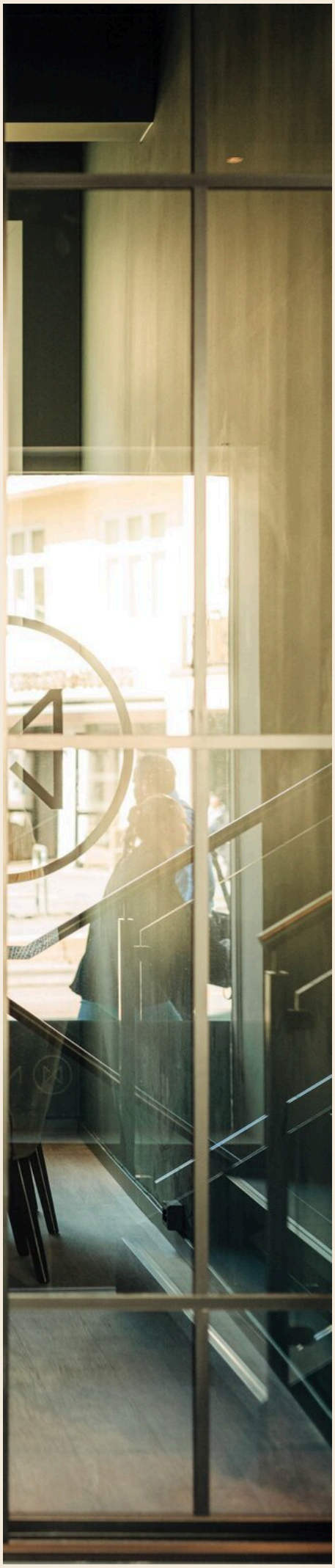
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	31
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	32
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	33
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	34
998037492	SØR BOLIG PROSJEKT AS	15.12.16	35

Statens kartverk – rev 12/11 (Bokmål) Fordeling av sameieandeler ved seksjonering – veiledende skjema Side 1 av 1

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 39-0222/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Moldfaret 17H 4848 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 445, bnr 250, snr 17 / Gnr 445, bnr 260 (ideell andel 1/78) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Eastwood

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