

Eikestøveien 2



Velkommen til

Eikestøveien 2



Salgsoppgaven produsert 14. oktober 2025

Helleheia

Lys og innbydende vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår 2019 - Hyggelig og usjenert uteområde - Gode solforhold - Garasje

Prisantydning	2 390 000,-
Omkostninger	61 130,-
Totalpris	2 451 130,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Kristoffer Eastwood
Telefon	485 02 050
E-post	k.eastwood@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Kristoffer Eastwood i Nordvik presenterer Eikestøveien 2!

Lys og innbydende tomannsbolig med rolig og fin beliggenhet på Helleheia. Gjennom dobbel terrassedør har boligen adkomst til lettstelt og usjenert hage med svært gode solforhold. Boligen er fra 2019 og har en fin planløsning med et stort oppholdsrom og rikelig med vindusflater som gir gode naturlige lysforhold. Boligen disponerer halvpart av garasje med bod i forkant. Beliggenheten byr på kort vei til skole, barnehager, dagligvare og offentlig kommunikasjon. Fine turmuligheter i nærområdet.

- Hyggelig og usjenert uteområde
- Sol fra tidlig morgen til kveld
- Garasje med bod
- Nytt gulv 2025
- Byggeår 2019
- God standard
- Peisovn

Arealer og innhold

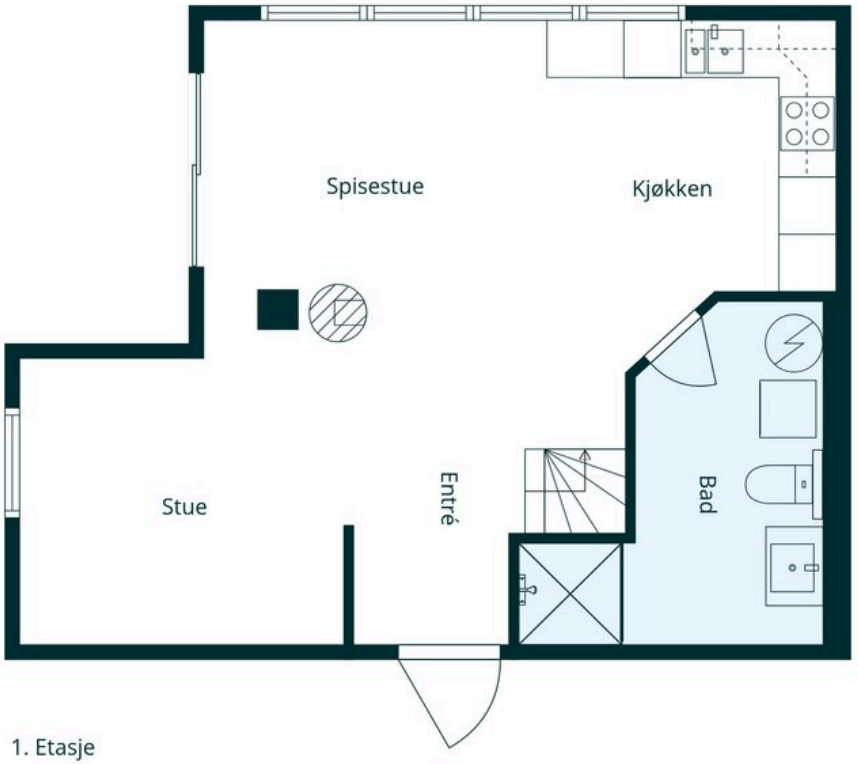
BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

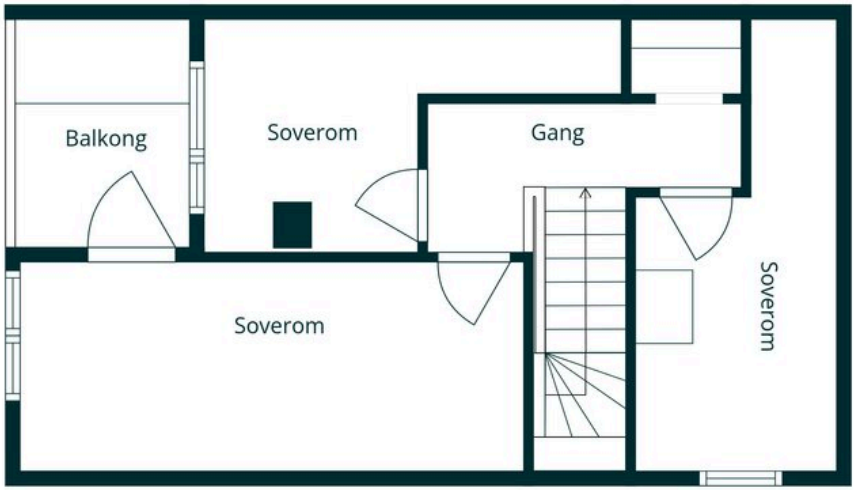
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Gang og 3 soverom
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasjeplass og bodrom
Total BRA: 24 kvm.



1. Etasje



2. Etasje

NORDVIK

Plantegningen er ikke målbar, det tas ikke ansvar for eventuelle feil.

N







































Informasjon

Eikestøveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0167/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr 47, bnr 318, snr 2 i Arendal kommune

Selger
Bilal Abounnachat

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
59 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
61 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
80 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 451 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 470 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Gang, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Gang og 3 soverom
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Garasjeplass og bodrom
Total BRA: 24 kvm.

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

Innhold

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og bad
2. etasje: Gang og 3 soverom

Standard

1. etasje

Gang
Velkommen til Eikestøveien 2 – et lyst og trivelig hjem med gjennomtenkte løsninger.
I gangen møtes du av en innbydende atmosfære med plass til yttertøy og sko.

Kjøkken og stue
Her er det en åpen og harmonisk løsning mellom kjøkken og stue, som gir en god romfølelse og naturlig flyt i boligen.
Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lun og behagelig stemning.
Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer – et funksjonelt og koselig rom å lage mat i.

Stuen har god plass til både spisegruppe, sofakrok og TV-møbler, og den koselige peisovnen gir både varme og stemning på kalde dager.
Fra stuen er det utgang til en hyggelig uteplass, perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster.

Bad
Lyst og praktisk bad med fliser på gulv og plater på vegger.
Her finner du innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og avløp for vaskemaskin.
Ventil i himling sørger for god utlufting.

2. etasje

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

Soverom
Etasjen byr på tre soverom – alle med plass til seng og garderobe.
Hovedsoverommet har utgang til en koselig balkong, hvor du kan nyte

morgenkaffen i fredelige omgivelser.

Diverse
VVS-bereder på ca. 200 liter
Ventilasjonsanlegg

Parkering

I garasje og på felles eiet tomt. Garasjen er merket med 2.

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)?
23. mai 2025
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: 3005313
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Fjernet en halvvegg mellom stue og kjøkken. Gjort av faglært

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet en halv vegg mellom stue og kjøkken gjort av faglært kamerat som vennetjeneste, skiftet laminat gulv i alle rom eksl. bad og gang av egeninnsats og faglært kamerat.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Byggemåte

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

Byggemåte enebolig:
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen. Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre.
Taket er av type saltak. Tekking er med betongtakstein, undertak er med

plater/duk. Renner og nedløp er i plastbelagt stål.
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass.

Byggverk garasje:
Byggeår 2019.
Gulvet er i betong, har noe ru overflate. Mur er i betong. Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller over port er ikke felt inn bak kledning.
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av Ranittbjelker. Taket er tekket med papp. Undertak består av OSB plater.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad 1. etasje

Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.
Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Takkonstruksjon

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

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
****

Elektrisk anlegg
Beskrivelse:
Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 12 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? 2019
5: Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Nei
6: Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei
8: Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

Observerte mangler
9: Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei

10: Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? Ja
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
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

Rom for varig opphold

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer som er fastmontert medfølger handelen.
Vaskemaskin medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha et strømforbruk på mellom 500-700,- inkl. nettleie pr mnd. siden mai. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 116,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11.600,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 869,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr: 3005313

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er i dag ikke tilknyttet TV/internett i dag.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 880 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for begge seksjonene. Det foreligger ingen vedlikeholdsavtale

eller brøyteavtale for tomten i dag. Det må påregnes vedlikehold- og brøytekostnader for tomten. Det følger ingen utomhusplan som definerer de ulike utearealene.
Ifølge grunnkart og matrikkelkart ligger en del av eiendommen over eiendomsgrensen.

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

Informasjon fra tilstandsrapporten: Radonduk skal i følge ferdigattest være montert.

Områdebeskrivelse

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Helleheia - linje 101, N101, 151 - ca. 9 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 17 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 59 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Lia Barnehageenhet (1-5 år) - ca. 20 minutter i gåavstand.
Noah barnehage (1-5 år) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Eydehavn naturbarnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.

Skoler
Eydehavn skole (1.7. klasse) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Stuenes skole (1-10 klasse) - ca. 4 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 18 minutter i kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 17 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.03.2019, men ferdigattesten er utstedt på byggemeldte tegninger som fraviker dagens bruk. Se under for informasjon.

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

Det foreligger ferdigattest for vann og avløp.

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

1. etasje:
Etasjen har en annen utforming på bygget og romdeling enn på de byggemeldte tegningene.
Det er derfor ikke mulig å oppgi de eksakte endringene for etasjen. Dagens trapp er ikke med på de byggemeldte tegningene.

2. etasje:
De byggemeldte tegningene viser uinnredet loft.
Rommene i etasjen er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Garasje:
Det foreligger tegninger for carport. Mens, det foreligger tillatelse for oppføring av garasje med bod. Eiendommen har i dag garasje med bod.
Det foreligger ingen ferdigattest.

Fra takstrapporten
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Veikartet viser at det er fylkesveg og kommuneveg til nærheten av eiendommen, men den skisserer ikke kommunal/fylkesvei helt inn til eiendommen.
Det må tas høyde for at det er privat adkomst fra fylkesvei/kommuneveien og det må påregnes vedlikehold- og brøytekostnader.
Selger opplyser at det pr i dag ikke foreligger noen formell avtale eller samarbeid om veien eller tomta inn.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan og planbestemmelser - Plannavn: Gunnarsbo - Eikestøveien - Formål: 30001 Grønnstruktur - Planid: 2623r3. Store deler av området rundt eiendommen er under planarbeid.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - Planid: 42032022-8.
Kommunedelplan - ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Varsel om utvidelse av planområde for pågående detaljregulering for Østre Mørfjær - Henning Larsen.
Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av østre Mørfjær, Arendal kommune - Henning Larsen.
Arealplaner underarbeid - Planid: 42032023-15, 4232020-10.

Området rundt eiendommen er under utvikling og det må påregnes utbygging.

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:

4203/47/318/2:
15.06.2018 - Dokumentnr: 892995 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om tilhørende høyspentkabler
Overført fra: Knr:4203 Gnr:47 Bnr:318
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir AEN rett til oppsetting av nettstasjon og nedlegging av kabler med rettigheter og plikter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

30.09.2025 - Dokumentnr: 1164622 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.06.2019 - Dokumentnr: 746353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
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 betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Garasje med bod i bakkant.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik

mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,6% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 240,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - max 2 betalte kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade - dronefoto + dagfoto kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport - faktureres direkte - fra. 16.500,- kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 101 330,- 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 14. oktober 2025

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.

Vedlegg

Eikestøveien 2

Eikestøveien 2

Nabolaget Helleheia - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Eydehavn skole (1-7 kl.) 147 elever, 7 klasser	**4 min** 2.2 km
Stuenes skole (1-10 kl.) 496 elever, 24 klasser	**4 min** 2.2 km
Arendal vgs - Mølleheia	**18 min**
Sam Eydes videregående skole 951 elever	**17 min** 14 km

Offentlig transport

Helleheia Linje 101, N101, 151	**9 min** 0.8 km
Arendal stasjon Linje R50	**17 min** 9.8 km
Kristiansand Kjevik	**59 min**

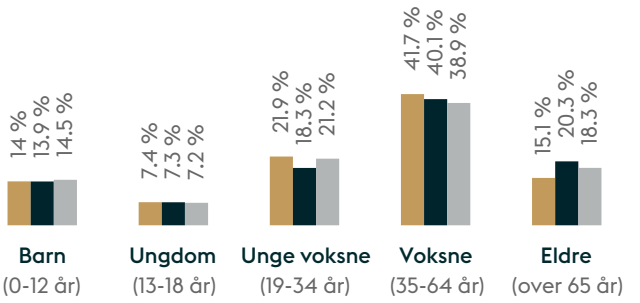
Barnehager

Lia Barnehageenehet (1-5 år) 44 barn	**20 min** 1.8 km
Noah barnehage (1-5 år) 18 barn	**4 min** 2.6 km
Eydehavn naturbarnehage (1-5 å... 58 barn	**5 min** 2.3 km

Dagligvare

Kiwi Saltrød	**21 min**
Coop Extra Eydehavn	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Helleheia	547	232
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Helleheia - Nærmiljøanlegg, Gr...	3 min
Budalen nærmiljøanlegg	7 min
MOVA Krøgenes	10 min
Arendal Sport og Fitnessenter	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Eikestøveien 2

4810 Eydehavn

Gnr: **47** Bnr: **318** Snr: **2**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *978481*
Opprettet: *07.10.2025*
Utskrift: *09.10.2025*

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

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Hovedytterdør er på vegg som er definert med retning nord.

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

Tomannsbolig

TG 0
4 stk

Drenering
Drenering og fuktsikring
Bad - 1. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
29 stk

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

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Yttervegg
Konstruksjon
Kledning
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Terrasser og plattinger på terreng
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Renner og nedløp
Beslag
Bad - 1. etasje
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kjøkken
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Innvendige trapper
Innvendige trapper
Radon
Radon
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
1 stk

Bad - 1. etasje
Overflater - Gulv

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Del av tomannsbolig med tilhørende garasjedel, beliggende på en solrik tomt.

Den generelle tilstanden utvendig virker god, her er kun vanlig elde mht. alder.

Innvendig er det en vanlig boligstandard. Her må en være obs på kommentarer til gulv på badet.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Bilal Abounnachat	**Rekvirert dato:**	02.10.2025

Besiktigelse

Til stede:	Bilal Abounnachat Takstingeniør Erik Sørensen	**Besiktigelsesdato:**	06.10.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 Eydehavn **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
47	318	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Bilal Abounnachat

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	02.10.2025	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Tomt er ikke oppmålt i følge Norges Eiendommer.

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår
2019

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.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	50	9
2. etasje	30	5
Sum:	**80**	**14**
Sum BRA:	**80**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, bad.
2. etasje	**BRA-i:** Gang, 3 soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	24
Sum BRA:	**24**

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Tomannsbolig:
Bruksareal = 80m2.
P- rom = 80m2.

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

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

Vurdering / Avvik

Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.

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 er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark.

Drenering — NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

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

Yttervegg — NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet 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 ytterdører er i tre med isolerglass, virker ok.

Terrasser og plattinger på terreng
NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
Ingen tilgang til bjelkelag på terrasse syd-øst 1. etasje.

Bjelkelag 2. etasje virker ok.

Takkonstruksjon
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG IU

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

Yttertak
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med plater/duk. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn og snøfangere montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Renner, nedløp og beslag
NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Bad 1. etasje
NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, ingen synlig tett oppkant ved dør. Gulvet er flatt, kun lokalt fall ved sluk.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Utførelse.

Konsekvens: Vann vil ikke renne til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med plater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malte plater.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran synlig i sluk, må forvente membran montert på alt av våtsoner. Ferdigattest er dokumentasjon på uavhengig kontroll.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
Ventil i himlingen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, vegghengt klosett uten dreneringsspalte under, dusjhjørne 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 utført i fra gangen, ingen fukt målt her.

Bilder



Hulltaking fra gang mot bad.

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 malte plater.

TG 1 — **Avløp og vannrør**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 — **Avtrekk**
Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

TG 1 — **Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er med speil fronter.

Innvendige trapper — NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Innvendige trapper**
Trapp er av type sving.

Loft (innredet og uinnredet) — NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

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

Rom for varig opphold — NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom. Små vinduer på 2 soverom i 2. etasje.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1 — **Radon**
Radonduk skal i følge ferdigattest 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.

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**
VVS bereder à 200 liter montert.

TG 1 — **Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Ventilasjonsanlegg montert, krever jevnlig bytte av filter.

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Frittstående byggverk Garasje — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

Byggeår 2019.

Grunnmur:
Gulvet er i betong, har noe ru overflate. Mur er i betong.

Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning. Vassheller over port er ikke felt inn bak kledning.

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av Ranittbjelker.

Taktekking:
Taket er tekket med papp. Undertak består av OSB plater.

Bygningen har kun vanlig elde mht. alder.

Elektrisk anlegg — NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang 1. etasje på vegg øst.
Hovedsikring 40 ampere, 12 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?	2019	
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)?		

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

Observerte mangler

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

Eikestøveien 2
4810 Eydehavn
Gnr.: 47 Bnr.: 318 Snr.: 2

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 07.10.2025
Utskrift: 09.10.2025

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

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Signatur

Signatur

Rykene - 09.10.2025
Sted - Dato

Erik Sørensen
ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abounnachat, Bilal	9578-5993-4-4338797	2025-10-02 10:33:22

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
30. sep. 2025

Oppdragsnummer
39-0167/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Bilal Abounnachat

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 2025

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: 3005313
Forsikret i: Tryg Forsikring

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Fjernet en halvvegg mellom stue og kjøkken. Gjort av faglært.

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

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

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fjernet en halv vegg mellom stue og kjøkken gjort av faglært kamerat som vennetjeneste, skiftet laminat gulv i alle rom eksl. bad og gang av egeninnsats og faglært kamerat.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0167/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Abounnachat, Bilal	**2025-10-02**

Identifikasjon

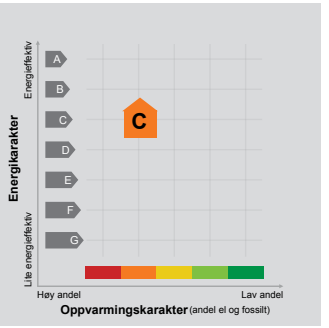
bankID Abounnachat, Bilal

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eikestøveien 2
Postnummer	4810
Sted	EYDEHAVN
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300574512
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175570
Dato	02.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

ARENDAL KOMMUNE

Postboks 123,
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

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

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	47	Bnr.:	318	Fnr.:		Snr.:	2
Adresse:	Eikestøveien 2, 4810 Eydehavn					Dato:	01.10.25 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2025	kr. 15 167,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 3 869,-

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

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

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d.
kr 853,- pr år.

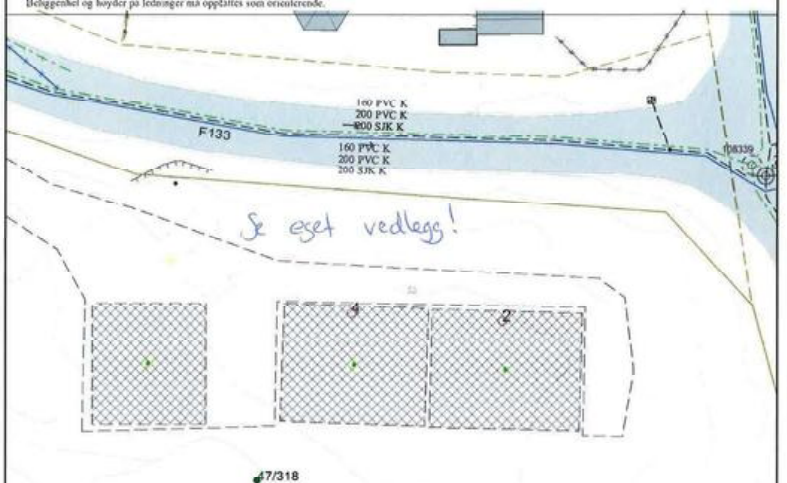
FERDIGMELDING AV VA-Anlegg
Sanitærinstallasjon, stikkledning og felleslednin

Tiltaket gjelder: Gnr: 47 Bnr: 318 Festenr: Seksjonsnr:

Navn:

Gate: Eikeslaveien 4 og 2 Område:

Målestokk 1:250
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.



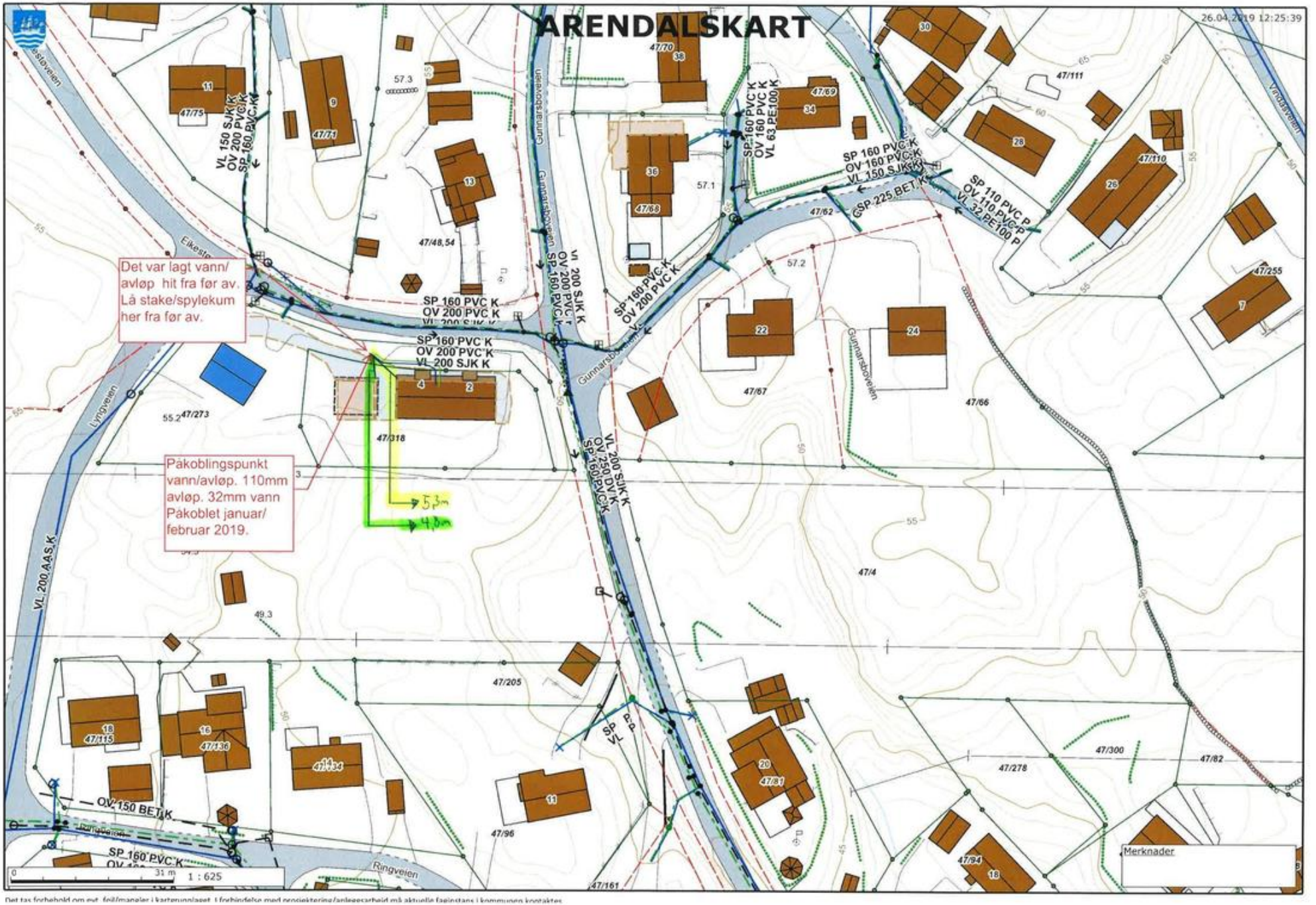
Følgende skal målsettes nøyaktig (utmål fra punkt i kart); utvendig bakkekran, kum, stakeluke,tilkoblingssted (pkt på off.ledn), slamavskiller, minirenseanlegg, pumpestasjon, overgang nytt/eksistrende evt dim/matrialendring, grenrør og retningsendringer.

Rørdimensjon, materiale og trykklasse skal påføres alle ledninger nytt/eksisterende.
Dersom stoppegran og/eller stakeluke ligger under et kumlokk skal det komme frem av skissen.

Dato tilkobling vann: 29/1/19
Dato tilkobling avløp: —
Dato ferdigstilt slam-anlegg:
Tømming/utkoblingsdato:
Tømmefirma:
Dato lekkasje utbedret:

Ansvarlig foretak m/underskrift: Dato:

Erling Olsen AS v/ Stella



Det tas forbehold om evt. feilmarginer i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle fagmiljø i kommunen kontaktes

ARENDAL KOMMUNE
Rådmannens stab Samfunnsutvikling

Stranna bygg AS
Svartkjennveien 17
4900 TVEDESTRAND
Att. Rune Moen

Dato: 22.08.2016
Vår ref: 2015/1785 - 8
Deres ref:
Arkivkode: 47/273
Saksbeh.: Sarmad Abd Ali Najim
Tlf.:

TILLATELSE TIL TILTAK

Tiltakssted: Helleheia, 4810 Eydehavn **Gnr/Bnr:** 47 / 273

Tiltaket: Oppføring av tomannsbolig

Tiltakshaver: Bernt Ove Grandalen

Ansvarlig søker: Stranna Bygg AS

Saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (ett- trinnssøknad)	06.01.15	23.02.15
Opplysninger om tiltakets ytre rammer	-	23.02.15
Opplysninger gitt i nabovarsel Kvittering for nabovarsel	02.03.16 -	19.05.16 19.05.16
Nabomerknad	09.04.15	09.04.15
Tegninger (plan, snitt, fasade)	-	08.04.15
Situasjonsplan	15.08.14	19.05.16
Teknisk dokumentasjon: • Søknad om ansvarsrett fra: - *Stranna Bygg AS* - *Andreas Dønnestad AS* - *Rørleggerfirma Erling Olsen AS* - *A Ventilasjon AS m/vedlegg* - *Morten H. Storm* • Gjennomføringsplan	 06.01.15 18.02.15 20.02.15 23.04.14 18.02.15 18.02.15	 23.02.15 23.02.15 23.02.15 23.02.15 23.02.15 23.02.15

Kontaktinformasjon:
www.arendal.kommune.no
telefon: 37 01 30 00
postmottak@arendal.kommune.no

Postadresse:
Postboks 123
4891 GRIMSTAD

Organisasjon:
Org.nr.: 940493021
IBAN: NO6730004049019
SWIFT: SPSONO22

Bank:
Sparebanken Sør
bankkontonr.: 3000 40 49019

Ansvarlig søker:
Foretaket *Stranna Bygg AS* er sentralt godkjent for å kunne ivareta søkerfunksjonen og godkjennes med dette som ansvarlig søker for tiltaket. Søknaden kan dermed realitetsbehandles.

VEDTAK:

Kommunen gir tillatelse til oppføring av ny tomannsbolig.

Samtlige foretak innvilges ansvarsrett i tråd med søknader.

Gebyr:
Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr.19 236. Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyrberegningen fremgår nedenfor (tilleggsopplysninger).

Nærmere om tiltaket:
Det søkes om tillatelse til oppføring av tomannsbolig.

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Det foreligger nabomerknader fra eier av Gnr.47 / Bnr.48,54 (Jørgen Kjos). Mer om dette nedenfor.

Omsøkt ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Stranna Bygg AS	*SØK / 1*	*Ansvarlig søker*
	PRO / 1	*Prosjekterende hele tiltaket (Arkitektur mv.)*
	UTF / 1	*Tømrerarbeid, betong* *Ilsted – Våtrom* *Murerarbeider*

Andreas Dønnestad AS	*UTF / 1*	*Grunnarbeid, stikkledninger*
Rørlegger Erling Olsen AS	*PRO / 1, UTF / 1*	*Utvendig / innvendig sanitæranlegg*
A.Ventilasjon AS	*PRO / 1, UTF / 1*	*Boligventilasjon*
Morten H. Storm	*KONT / 1*	*Tetthetsmåling, våtrom*

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er uregulert, og i kommuneplanens arealdel avsatt til arealformålet LNF (landbruk, natur og friluftsområde).

Det er tidligere blitt gitt dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen for bygging av tomannsbolig i vedtak datert 04.04.2014 (saksnr. 2011/1884).

Størrelse, antall bruksenhet og grad av utnytting:

Antall bruksenheter: 2.
Utnyttelsesgraden er beregnet til å være på ca.15 %.

Sikkerhet mot fare (flom/skred/andre natur- og miljøforhold):
Søker opplyser at sikkerhet mot fare er ivaretatt. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen særskilte forhold i denne saken.

Veg-, vann- og avløpstilknytning:

Offentlig VVA.
Statens Vegvesen – Region Sør har i tidligere uttalelse (14.12.12) akseptert boligens plassering, og gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel.

Kommunens tekniske avdeling har gitt nødvendig tilkoblingstillatelse (VA) til boligen (09.06.2015).

Ansvar:
Stranna Bygg AS, Andreas dønnestad AS, Rørleggerfirma Erling Olsen AS og Morten H. Storm innehar sentral foretaksgodkjenning som dekker aktuelle ansvarsområder, og kan innvilges ansvarsrett på det grunnlag.

A. Ventilasjon AS må basere ansvarsrett på lokal foretaksgodkjenning, hvilket er søkt om. Foretaket har egenerklært innfrielse av systemkrav, samt krav til utdanning og praksis, og kan innvilges ansvarsrett på det grunnlag.

Kommunen slutter seg til søkers forslag til tiltaksklasser.

Nabomerknad:
Jørgen Kjos som bor på Gunhildsboveien 13 (Gnr.47/Bnr.48,54) protesterer mot byggeplanene.
Argumentasjonen er at tiltaket forringer utsikten, virke skjemmende og at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon for bygging av tomannsboligen som etter sin utforming og størrelse avviker fra det som er vanlig i strøket.

Kommunen ga dispensasjon fra arealformålet (LNF) i kommuneplanen for bygging av tomannsbolig på eiendommen, i vedtak datert 04.04.2014 (saksnr.2011/1884).

Gjennom dette er det prinsippavklart at tomta kan brukes til boligformål.
Nå er det de konkrete byggeplaner (husets plassering på tomta, husets størrelse/form) som skal vurderes.
Kommunen kan etter vurdering ikke se at det er noe med hustypen, plassering internt på tomta som skulle tale imot at det innvilges tillatelse for det omsøkte tiltaket.
Kommunen har forståelse for naboens interesser i forhold til utsikt, men klager/nabo vil fortsatt ha i behold utsikt og sol.

Det foreligger ikke avgjørende grunner som taler imot det omsøkte tiltaket.

Naboens merknader tas dermed ikke til følge.

Tilpassing, visuell utforming, plassering:
Ved vurdering av tiltakets visuelle kvaliteter, skal en legge vekt på bygningsstrukturen i området. Bygningsstrukturen i dette område er ikke entydig. Her kan man finne boliger med forskjellig takform, alt fra saltak til valmet tak. Det omsøkte tiltaket vil derfor ikke bryte med denne strukturen.
Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

Kommunen har ikke ytterligere merknader.

Med hilsen

Arendal Kommune

Sarmad Abd Ali Najim
Saksbehandler

Tilleggsopplysninger:

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
B3 - Søknad, ett-trinnsbehandling - Grunnbeløp (100-200)m2	1,000	13 827,00	13 827,00
B2-1, 15% tillegg	0,150	13 827,00	2 074,05
B3 - Gebyr 100-200m2, pr m2 over 100	50,000	58,00	2 900,00
B2-1, 15% tillegg	0,150	2 900,00	435,00
Sum gebyrer:			**19 236,05**

Vedlegg:
Opplysningsskriv om klage

Informasjon om klageadgang

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

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

Dersom du klager for sent, kan klagen avvises.

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak
Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.

I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

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

Kostnader ved klagesaken
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, jf. fvl § 36. Klageinstansen vil orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).

Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

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

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

STRANNA BYGG AS
Røyslandsveien 81
4909 SONGE

Dato: 05.03.2019
Vår ref: 19/2915-2
Deres ref:
Saksbeh.: Ann-Iren Trommestad

FERDIGATTEST - 47/318 - Tomannsbolig

Tiltakssted: Eiendommen 47/273/0/0 har ikke adresse.

Tiltakshaver: Bernt Ove Grandalen, Sletteheia 29, 4842 ARENDAL
Søker: Stranna Bygg AS
Tiltakstype/-art: Tomannsbolig

VEDTAK:

Det gis ferdigattest som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 1 432,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Bakgrunn:

Søknad om ferdigattest er mottatt her 27.2.2019.

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Med søknaden fulgte gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet.

Vurdering:
Kommunen har ingen merknader

Med vennlig hilsen

Frank Olav Gauslå
Fagleder

Ann-Iren Trommestad
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Bernt Ove Grandalen

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

ARENDAL KOMMUNE
Byggesak

SQUARE PROPERTIES AS
Lindveien 21
4900 TVEDESTRAND

Dato: 07.06.2018
Vår ref: 18/3771-4
Deres ref:
Saksbeh.: Ann-Iren Trommestad

TILLATELSE TIL TILTAK - 47/273, Helleheia - Garasje

Tiltakssted: Eikestøveien 4

Tiltakshaver: Bernt Ove Grandalen, Sletteheia 29, 4842 ARENDAL
Søker: Square Properties AS, Lindveien 21, 4900 TVEDESTRAND
Tiltakstype/-art: Oppføring av garasje

Saksdokumenter:	**Datert:**	**Mottatt:**
Søknad om tillatelse til tiltak (ett-trinn)	15.05.18	25.05.18
Opplysninger om tiltakets ytre rammer		25.05.18
Søknad om dispensasjon	22.05.18	25.05.18
Gjenpart av nabovarsel	05.03.18	25.05.18
Kvittering for nabovarsel	02.01.18	25.05.18
Tegninger		25.05.18
Situasjonsplan	15.05.17	25.05.18
Gjennomføringsplan	19.05.18	25.05.18
Erklæring om ansvarsrett fra Stranna Bygg AS	19.05.18	25.05.18
Erklæring om ansvarsrett fra Square Properties AS	19.05.18	25.05.18

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen for oppføring av garasje.

Kommunen gir tillatelse for oppføring av garasje som omsøkt.

Gebyr:

Det påløper saksbehandlingsgebyr med kr. 20 042,-. Faktura ettersendes tiltakshaver.

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

Tiltaket gjelder:

Det søkes om oppføring av garasje på gnr. 47 bnr. 273. Eiendommen er bebygd med en tomannsbolig og en lagerbygning.

Garasjen har et bruksareal på 52,5 m².

Nabomerknader:

Tiltaket er nabovarslet. Søker har ikke mottatt merknader.

Dispensasjonssøknad:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF formålet og hensynssone H370 høyspent:

> **Begrunnelse:**
> Det er allerede godkjent og satt opp en tomannsbolig på tomt. Dermed ønskes det å sette opp en carport som vil tilhøre tomannsboligen og hver seksjon vil få en tilhørende sportsbod på 5m². Det er ingen påtakelige ulemper med gjennomføring av tiltaket. Fordelene er klare, det vil gjøre de 2 prisgunstige boligene mer praktiske for fremtidige beboere av tomannsboligen.

Erklært ansvar:

Foretak:	Funksjon/tiltaksklasse:	Beskrevet ansvarsområde:
Square Properties AS	SØK	Ansvarlig søker
Stranna Bygg AS	PRO/1, UTF/1	Tømrerarbeid, betong-fundament

Kommunens vurdering:

Arealplanstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen er uregulert og har som formål LNF. Den ligger også innenfor hensynssone høyspenningsanlegg.

Dispensasjonsspørsmålet:

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon *"…dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt*". Videre heter det: *"I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering."*

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta landbruks-, natur og friluftsinteresser. Dette er tidligere vurdert i vedtak datert 4.4.2014 om dispensasjon for etablering av boligtomt. Kommunen kan ikke se at det er noen nye forhold ved oppføring av garasje på boligtomta. Garasjen er også plassert med en avstand til høyspenten som ivaretar nettselskapet sine avstandskrav, på lik linje med tomannsboligen.

Dispensasjon innvilges jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plassering, visuell utforming, parkeringsløsning, uteoppholdsareal:

Tiltaket tilfredsstiller etter kommunens skjønn rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf PBL § 29-2.

Sikkerhet mot fare (flom/skred/andre natur- og miljøforhold):

Søker opplyser at sikkerhet mot fare er ivaretatt. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen særskilte forhold i denne saken.

Forhold til utvalgte naturtyper:

Tiltaket berører ikke utvalgte naturtyper etter reglene i naturmangfoldloven.

Relevante kartlag er undersøkt og kommunen har ikke funnet registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper på det aktuelle arealet. Kommunen vurderer kunnskapsgrunnlaget til å være tilstrekkelig i forhold til tiltakets omfang, og kan ikke se at det er noen risiko for at naturmangfoldet vil bli skadet.

Avstand til vann og avløpsledninger, samt høyspent ledninger:

Søker har opplyst om at høyspent kraftlinje ikke er i konflikt med tiltaket. Garasjen er plassert med samme avstand til høyspenten som tomannsboligen. Agder Energi har uttalt seg i dispensasjonsvedtak datert 4.4.2014 om at «*linjen har et byggeforbudsbelte på 10 meter målt horisontalt fra nærmeste faseline. Ingen deler av bygning (takutspring, trapper, verandaer ol.) må komme nærmere linjen enn denne avstanden.*»

Gjennomføringsplan, tiltaksklasser, erklært ansvar mv.

Det er vedlagt gjennomføringsplan for relevante fagområder.

Med hilsen

Frank Olav Gauslå
Fagleder

Ann-Iren Trommestad
Ingeniør m/master

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Bernt Ove Grandalen

Informasjon om klageadgang

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før klagen oversendes til klageinstansen, som er Fylkesmannen.

Klage og klagefrist, jf. Forvaltningsloven (fvl) §§ 28-31

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

Innholdet i klagen

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

Utsatt iverksetting av vedtak

Selv om et enkeltvedtak kan påklages, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks på egen risiko.
I din klage kan du be om at vedtaket ikke skal gjennomføres før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

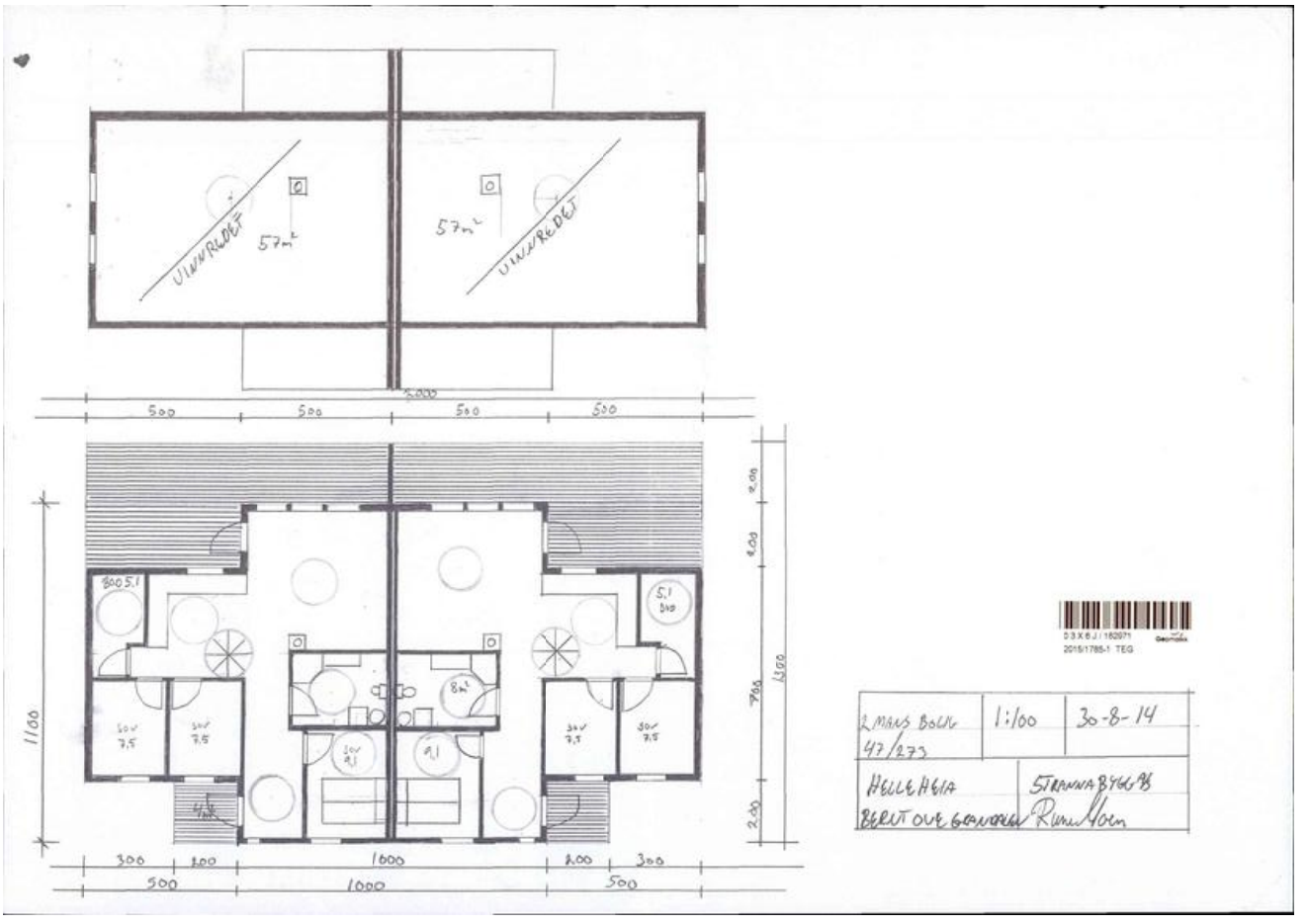
Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.
Hvis vedtaket er blitt endret til din fordel, kan du etter forvaltningsloven ha krav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

Klage til Sivilombudsmannen

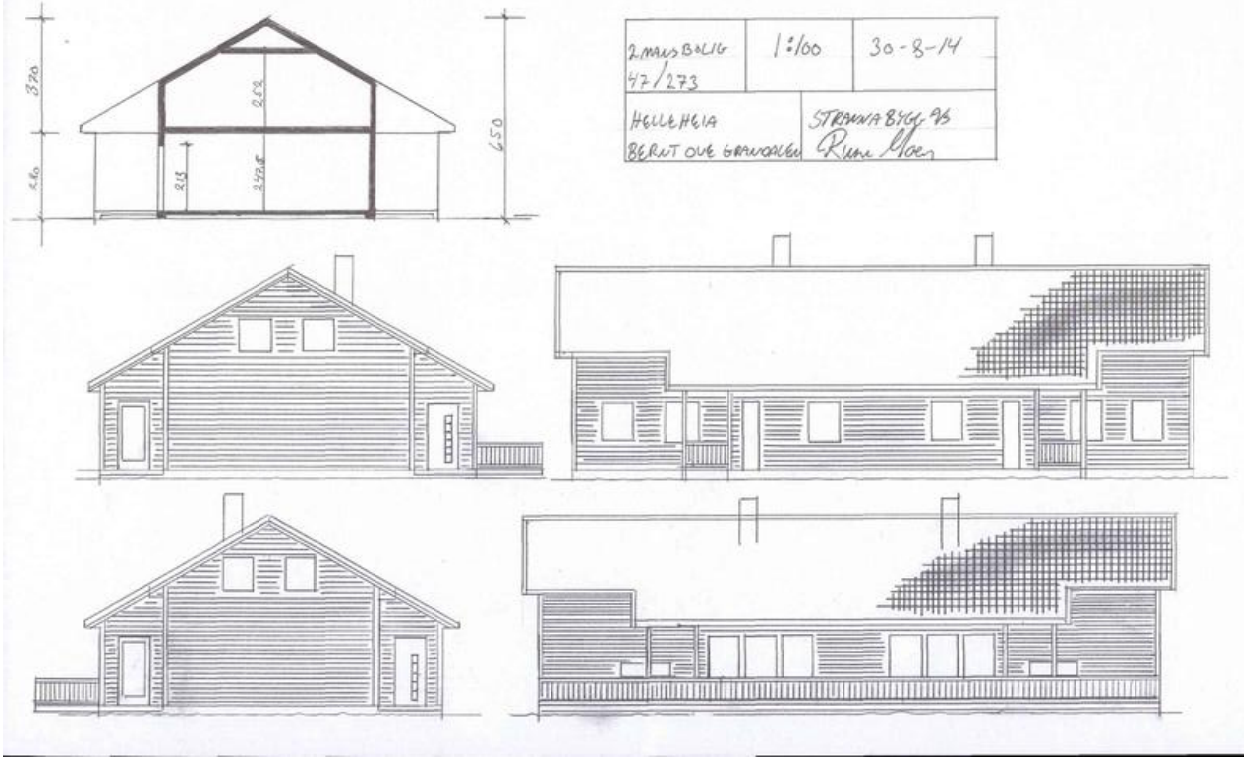
Hvis du mener at du har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen).
Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om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

Klagen sendes til: Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad eller
postmottak@arendal.kommune.no

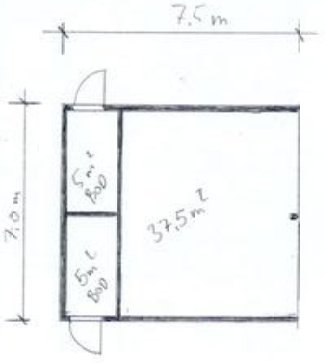
Klagen kan også sendes via klageskjema på: www.arendal.kommune.no/klage

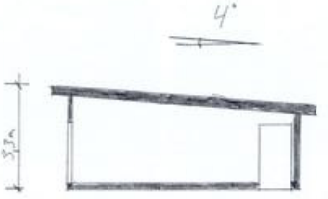


2 MANS BOLIG 47/273	1:100	30-8-14
HELLEHEIA BERUT OVE GRAVDALEN	STRANDA BYGG AS Rune Moen	



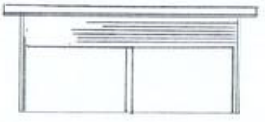
2 MANS BOLIG 47/273	1:100	30-8-14
HELLEHEIA BERUT OVE GRAVDALEN	STRANDA BYGG AS Rune Moen	

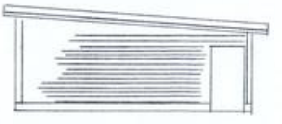




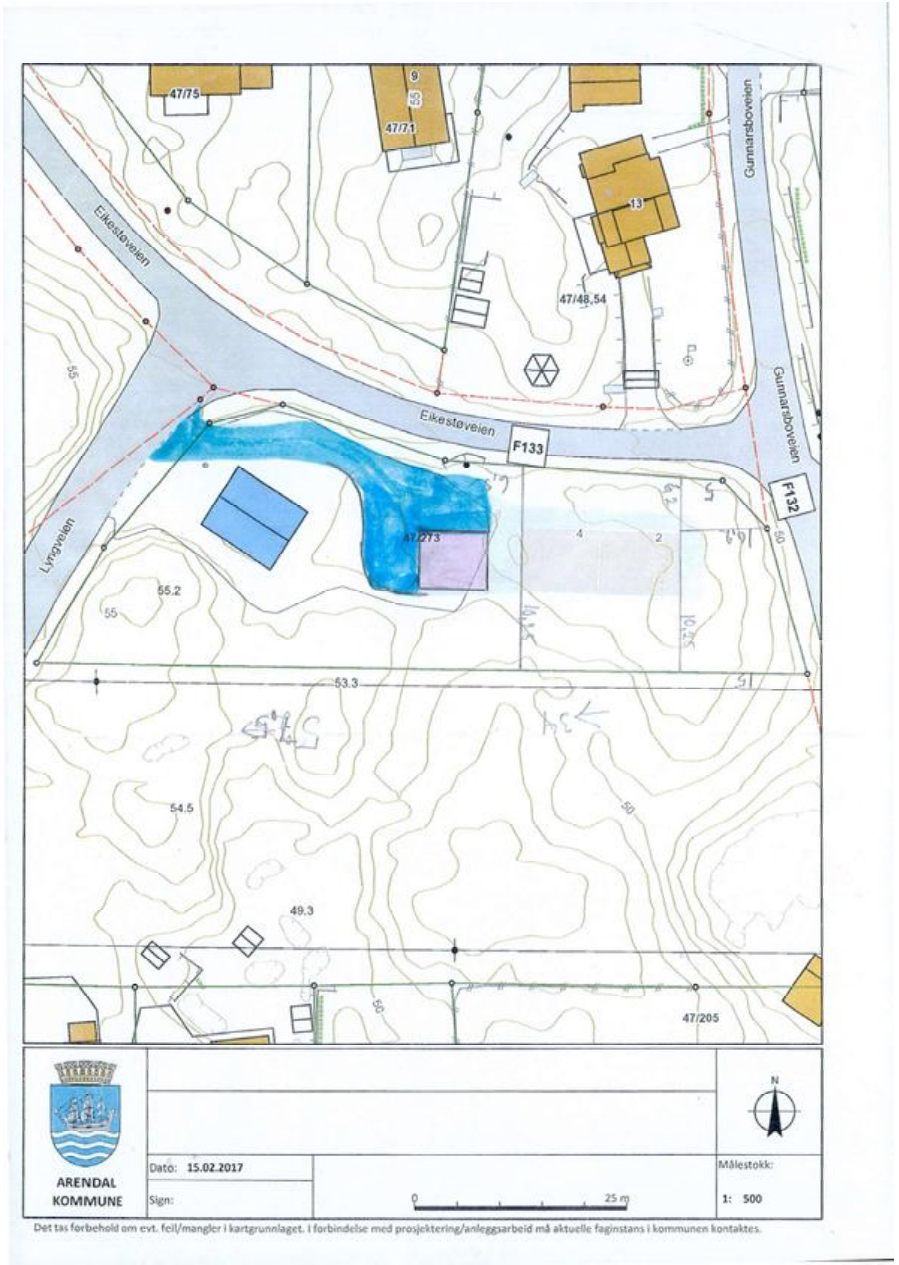








HELLEHEJA	1:100	1-1-18
CAR PORT 7,5/3,00	STRAUMA BYGG	


47/75
9
47/7.1
13
47/48.54
Eikestøveien
Gunnarsboveien
F133
F132
Lyngveien
47/273
55.2
53.3
54.5
49.3
47/205
ARENDAL KOMMUNE
Dato: 15.02.2017
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.


11
47/75
9
47/71
57.3
13
47/48,54
Gunnarsbovelen
Elkestøvelen
F133
F132
47/273
55.2
53.3
54.5
5013
53.658
49.3
47/205
ARENDAL KOMMUNE
0 3 X 6 G / 182968
2015/1785-1 KART
Geomatikk
2014.06.30
1:500
N

Henning Larsen

Interessentene

23.01.2024

Kunngjøring om oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær, Arendal kommune

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-1 og 12-8, varsler plankonsulent Henning Larsen Architects AS på vegne av forslagsstiller Arendal eiendom KF, oppstart av planarbeid for detaljregulering av Østre Mørfjær i Arendal kommune. Det varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

1. Planområdet
Planområdet ligger på Saltrød, om lag 6 km i luftlinje nordøst for Arendal sentrum. Innad i planområdet inngår gnr./bnr. 44/251, 44/271, 44/236, 44/237 og 44/6. Total størrelse på planområdet er cirka 286 dekar. Planområdet er i dag stort sett ubebygd og skogkledd.



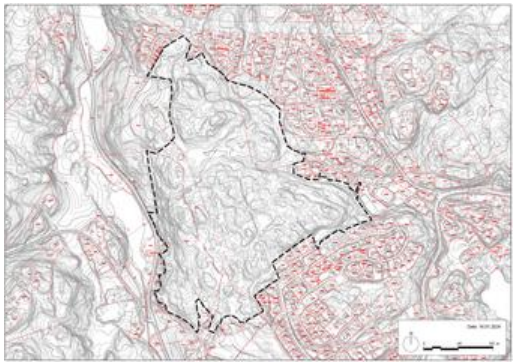
Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kilde: Arendalskart (2023).

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Confidential

henninglarsen.com

Henning Larsen



Figur 2: Plangrense med eiendomsgrenser.

2. Formål med planarbeidet
Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. Både eneboliger, kjedehus, rekkehus og flermannsboliger kan være aktuelle å regulere for. Det samme kan lavblokkbebyggelse. Det vil også sees på muligheten for å legge til rette for et bofellesskap. I tillegg skal det reguleres inn større felt med grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen.



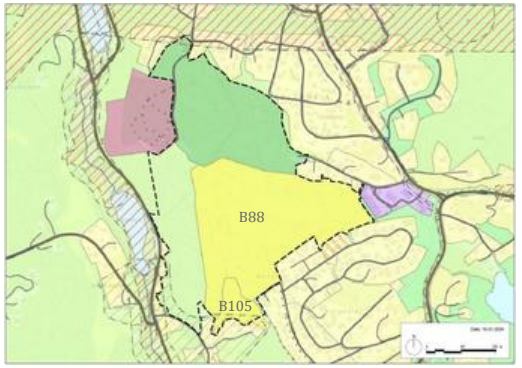
Figur 3: Plangrense med ortofoto.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Den nye reguleringsplanen skal bidra til å gjøre Saltrød til en attraktiv og levende bydel med en god boligmiks. Arendal er i dag i stor vekst, blant annet i forbindelse med utvikling av storskala industri og etablering av batterifabrikk. Sammen med ringvirkningene dette gir, forventes det mange nye arbeidsplasser i Arendal i tiden fremover. Planen vil være med på å legge til rette for å imøtekomme det økte behovet for boliger i kommunen i årene som kommer.

3. Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033), er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse innenfor felt B105 og B88. I kommuneplanen er felt B105 på om lag 129 daa og felt B88 på cirka 12 daa. Innenfor plangrensen inngår også areal avsatt til grønnstruktur og LNFR. Reguleringsplanen vil følge opp og være i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planen vil være i tråd med kommuneplanen. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.



Figur 4: Utdrag fra kommuneplanens arealdel (2023-2033) med plangrense.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

4. Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill **innen 18. februar 2024**.

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
1. Plangrense, 16.01.24
2. Plangrense med KPA, 16.01.24
3. Plangrense med ortofoto, 16.01.24
4. Planinitiativ, 11.10.23
5. Referat fra oppstartsmøte, 21.11.23
6. Varslingsliste, 18.01.24

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Interessentene

10.07.2024

Varsel om utvidelse av planområde for pågående detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8, ble det 24.01.24 varslet oppstart av detaljreguleringsplan for Østre Mørfjær i Arendal kommune. Forslagsstiller er Arendal eiendom KF og plankonsulent er Henning Larsen Architects AS. Det blir nå varslet om utvidelse av planområdet.

1. Planområdet
Planområdet ligger på Saltrød, om lag 6 km i luftlinje nordøst for Arendal sentrum. Total størrelse på planområdet før utvidelsen var ca. 286 dekar. Etter utvidelsen vil planområdets størrelse være ca. 304 dekar. Tabellen under viser en oversikt over hvilke eiendommer som inngikk i planavgrensningen fra før og hvilke som nå inngår med utvidelsen.



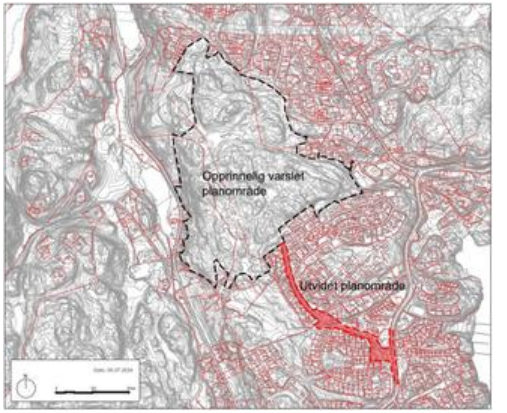
Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kilde: Arendalskart (2023).

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

henninglarsen.com

Henning Larsen

Eiendommer innenfor planavgrensningen (gnr./bnr.)	
Fra før	**Med utvidelsen**
44/251	44/359
44/271	600/410
44/236	44/378
44/237	44/379
44/6	44/420



Figur 2: Plangrense med utvidelsen. Rødt område viser utvidelsen.

2. Formål med planarbeidet
Formålet med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt. Det planlegges for omkring 200 nye boenheter med en variert boligtypologi. I tillegg skal det reguleres inn større felt med grønnstruktur og LNFR-formål i tråd med kommuneplanen. Planen vil være med på å imøtekomme det økte behovet for boliger i kommunen i årene som kommer.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA



Figur 3: Plangrense med ortofoto. Rødt område viser utvidelsen.

Utvidelsen av plangrensen gjøres for å inkludere Friisøveien. Fremtidig hovedadkomst til planområdet vil være fra Kystveien (fv. 410) og via Friisøveien (kommunal vei). Friisøveien går i dag gjennom et allerede etablert boligfelt. Når det nå planlegges for om lag 200 nye boenheter, vil man i planarbeidet se nærmere på hvordan det kan skapes en trafikksikker situasjon for både gående, syklende og bilister langs dette strekket. Spesielt vil det sees nærmere på muligheten for å forlenge etablert gang- og sykkelvei helt ut til Kystveien, da dette mangler langs siste del av Friisøveien.

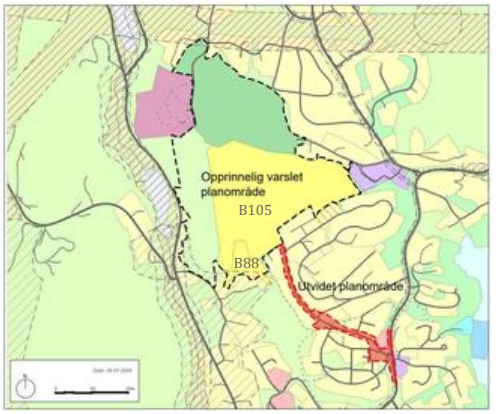
3. Overordnet planstatus
I kommuneplanens arealdel for Arendal kommune (2023-2033), er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse innenfor felt B105 og B88. Innenfor plangrensen inngår også areal avsatt til grønnstruktur og LNFR. Friisøveien er tegnet inn som en samlevei/adkomstvei. Eksisterende gang- og sykkelvei er også avsatt i plankartet, men er ikke tegnet inn langs siste del av Friisøveien. Reguleringsplanen vil hovedsakelig følge opp og være i tråd med formålene i kommuneplanens arealdel.

Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Planen vil være i tråd med kommuneplanen. Tiltaket vil ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn som faller inn under KU-forskriften. Planen er derfor vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

henninglarsen.com

Henning Larsen



Figur 4: Utdrag fra kommuneplanens arealdel (2023-2033) med plangrense. Rødt område viser utvidelsen.

4. Innspill, samråd og medvirkning
Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger eller annet som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan oversendes som innspill **innen 30. august 2024**.

Innspill til planarbeidet kan oversendes via Altinn eller rettes til cathrine.fossdal@henninglarsen.com. Se www.arendal.kommune.no for å følge status for planarbeidet.

Vedlegg
1. Plangrense med utvidelse, 05.07.24
2. Plangrense med utvidelse KPA, 05.07.24
3. Plangrense med utvidelse ortofoto, 05.07.24
4. Planinitiativ, 11.10.23
5. Referat fra oppstartsmøte, 21.11.23
6. Varslingsliste, 10.07.24

Med vennlig hilsen

Cathrine Fossdal
Byplanlegger

Henning Larsen
Kystveien 2
4841 Arendal
T: +47 37 07 31 00
Rambøll Norge AS
NO 915 251 293 MVA

Arealplaner under arbeid

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2
Planident: 42032023-15, ,42032020-10
Plannavn: <plannavn
Målestokk: 1:0
Dato: 2025-09-29

>

N



Veikart

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Målestokk: 1:3,500
Areal: 880 m□
Dato: 2025-09-29

ARENDAL KOMMUNE

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

Kommuneplan

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN

Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Planident: 42032022-8

Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023

Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0

Formål:

Hensynssone: Kp Detaljeringssone, Kp Faresone

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000

Dato: 2025-09-29



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-47/318/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.06.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERNT OVE GRANDALEN		SE - Eier registrert hos skattemyndigheten e	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	28.05.2019	28.05.2019	19/7155	

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300574512	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 300574512: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	82.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	82.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	22.08.2016	22.08.2016
IG - Igangsettingstillatelse	22.08.2016	22.08.2016
FA - Ferdigattest	05.03.2019	12.03.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	33.0	0.0	33.0	0.0
H01	1	49.0	0.0	49.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Eikestøveien	2		4810 EYDEHAVN

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-47/318/0

Bruksnavn		Beregnet areal	880.1
Etablert dato	07.01.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [x] 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
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	28.05.2019	28.05.2019	19/7155	
OP - Oppmålingsforretning	03.01.2019	03.01.2019	18/18279	

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
☑	☐	☐	☐	☐		880.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300686715	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300686715: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	48.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	48.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	07.06.2018	08.06.2018
TB - Tatt i bruk	02.12.2019	06.01.2020

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	48.0	48.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Eikestøveien	4		4810 EYDEHAVN
Eikestøveien	2		4810 EYDEHAVN

Reguleringsplan

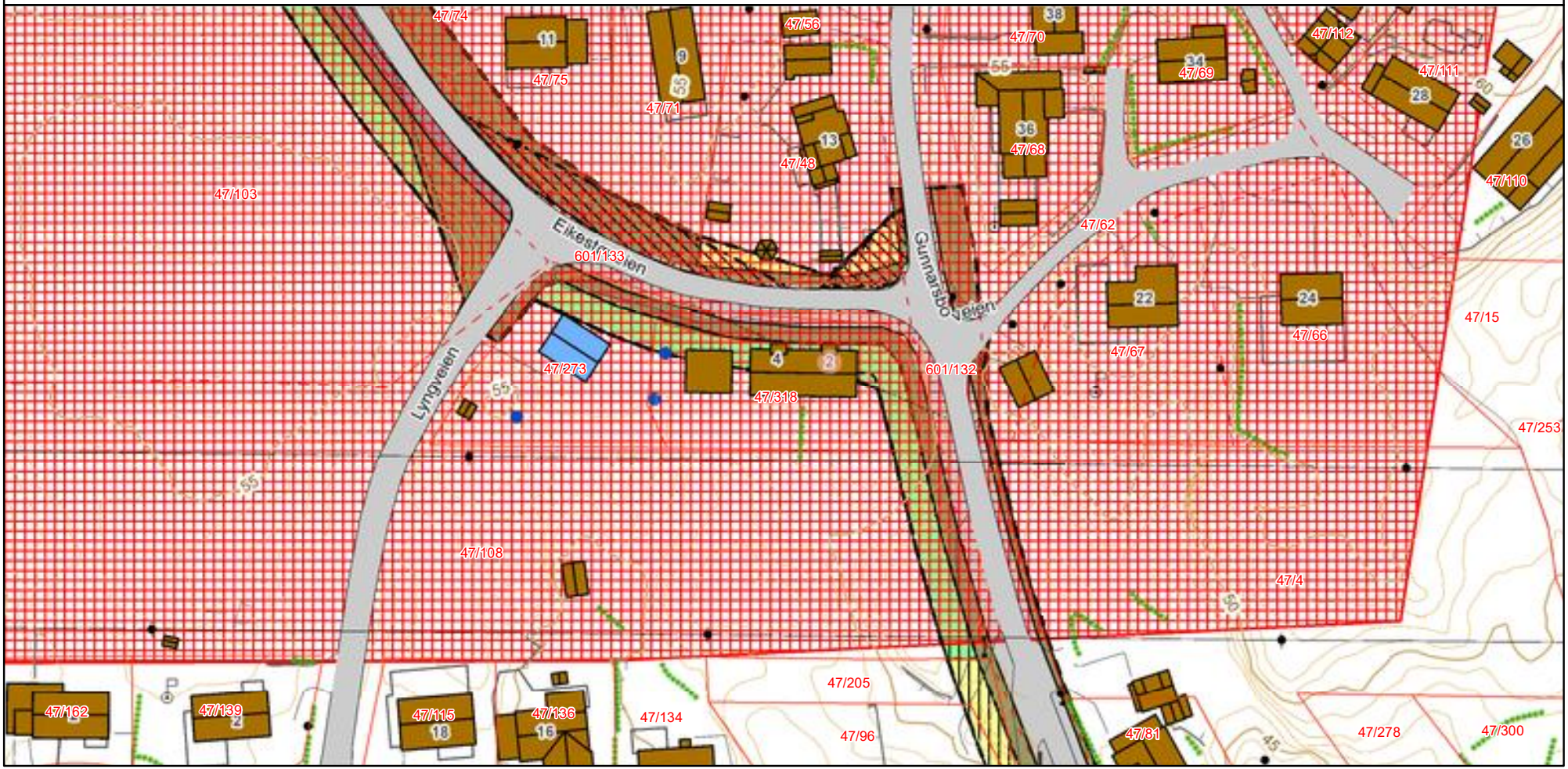
Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2
Planident: 2623r3
Ikrafttredelsesdato: 30.10.2014
Plannavn: Gunnarsbo - Eikestøveien
Formål: 3001 - Grønnstruktur

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-29



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- 1222 - Frisiktlinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpSikringSone
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
- 2010 - Veg
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur

ARENDAL KOMMUNE

Planbestemmelser
for
Gunnarsboveien - Eikestøveien

Arkivsak: **2010/15746**
Arkivkode: **2623r3**

Reguleringsplan med bestemmelser vedtatt i Arendal bystyret: 30.10.2014, PS 14/145
Plankartets dato: 12.11.2013

§ 1
VIRKEOMRÅDE OG REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for detaljreguleringsplan for Gunnarsboveien - Eikestøveien, vist på plankart datert 12.11.2013.

Generelt
Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Intensjonen med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for bygging av fortau på Gunnarsboveien – Eikestøveien innenfor planområdet.
Innenfor området skal arealene disponeres til følgende formål:

1. **Bebyggelse og anlegg**
   Boligbebyggelse

2. **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
   Kjøreveg og fortau (offentlig)
   Annen veggrunn – grøntareal (offentlig)

3. **Grøntstruktur**
   Grøntstruktur
   Turveg

4. **Hensynssoner**
   Frisikt

5. **Bestemmelsesområder**
   Anlegg og riggområde

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse
Områdene er tatt med for å ivareta frisiktsoner og midlertidig anlegg- og riggområde.

§ 3 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Areal merket Veg/ fortau benyttes til offentlig kjøreveg og fortau. I området for kjøreveg inngår areal til kjørebane og vegskulder.

3.2 Annen veggrunn – grøntareal
I området for annen veggrunn inngår skjæringer, fyllingsskråninger, grøntområder, grøfter, stabiliserende tiltak, rekkverk og liknende.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur
Området skal fungere som et grøntområde langs fortau/veg

4.2 Turveg
Området skal fungere som bilfri sti/gangvei.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Frisikt
Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0.5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning kan tillates hvis den ikke er høyere enn 0.5m.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER

6.1 Midlertidig anlegg og riggområde.
Områdene med skravur for midlertidig anleggs- og riggområde, merket #1, kan i anleggsperioden benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften i forbindelse med etablering av fortau. Midlertidig anleggs- og riggområde opphører når veganlegget er ferdigstilt, og arealet går tilbake til underliggende formål.

Arendal, 30.10.2014

Roy Vindvik
fagleder, Planseksjonen

Kommunedelplan

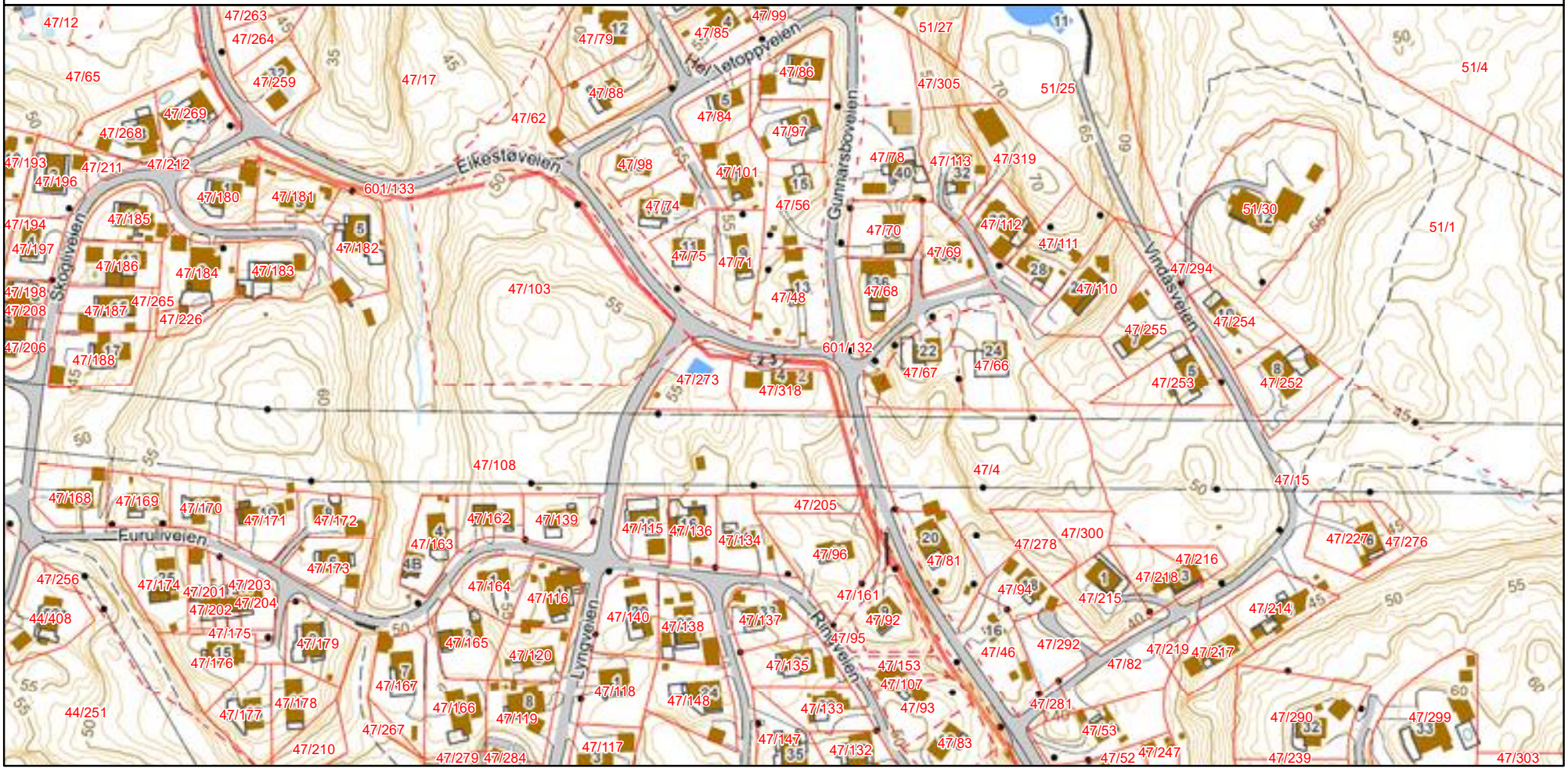
Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2025-09-29



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

Oversiktsplanrestriksjoner
Krav om reguleringsplan/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

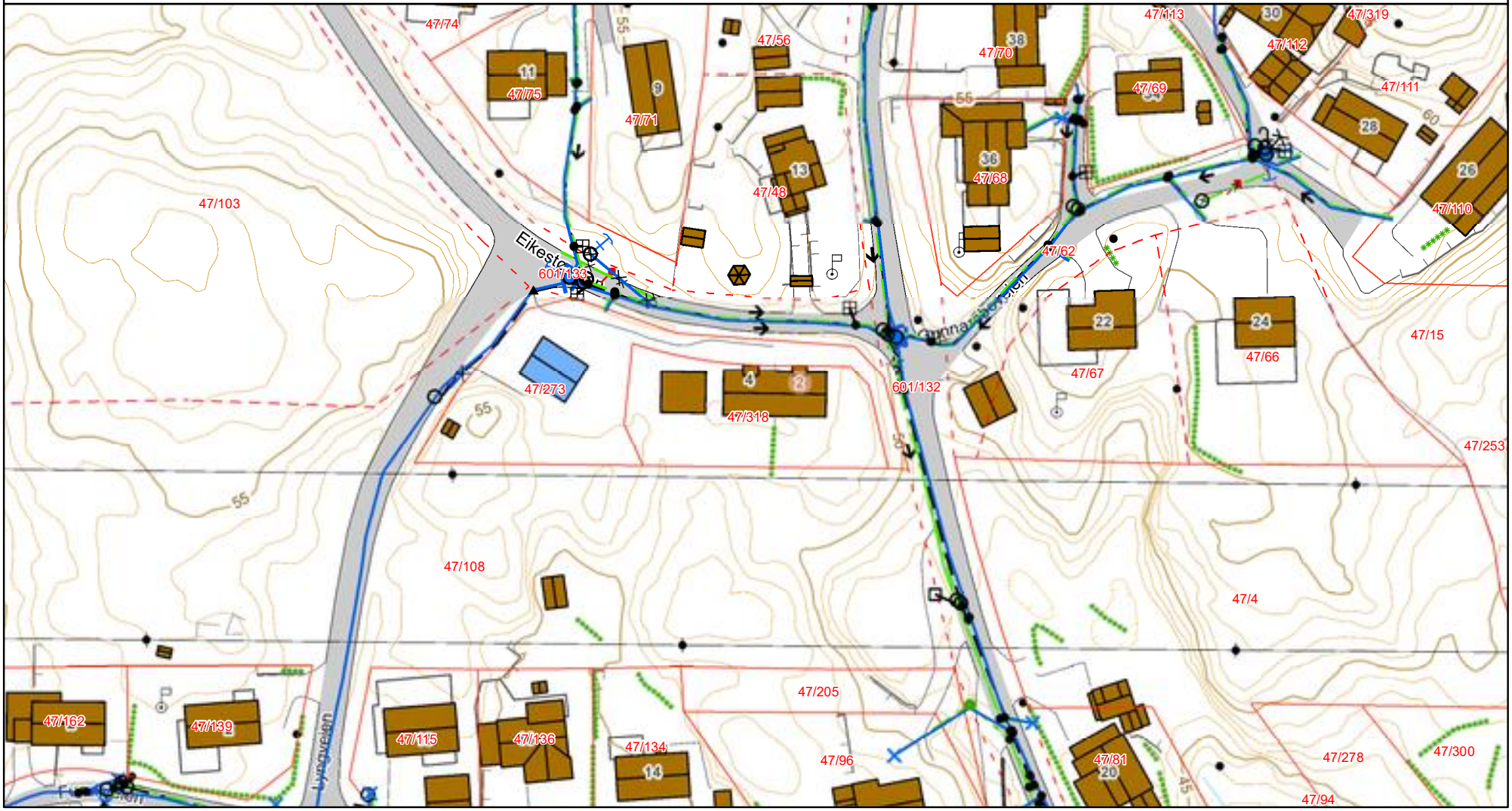
Ledningskart

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 880 m□
Dato: 2025-09-29

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Målestokk: 1:1,000
Areal: 880 m□
Dato: 2025-09-29

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

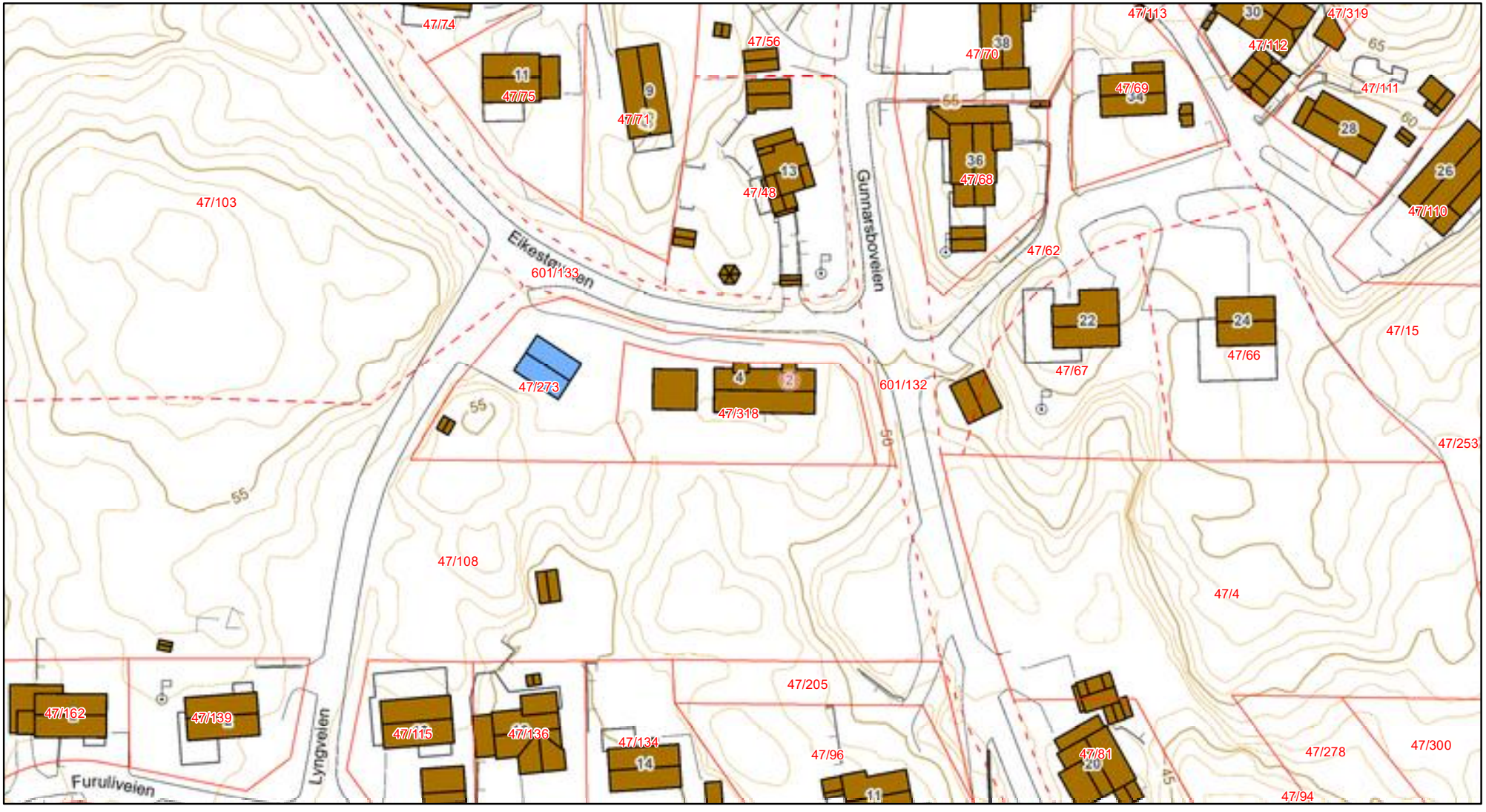
Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 880 m□
Dato: 2025-09-29

N



Matrikkelkart

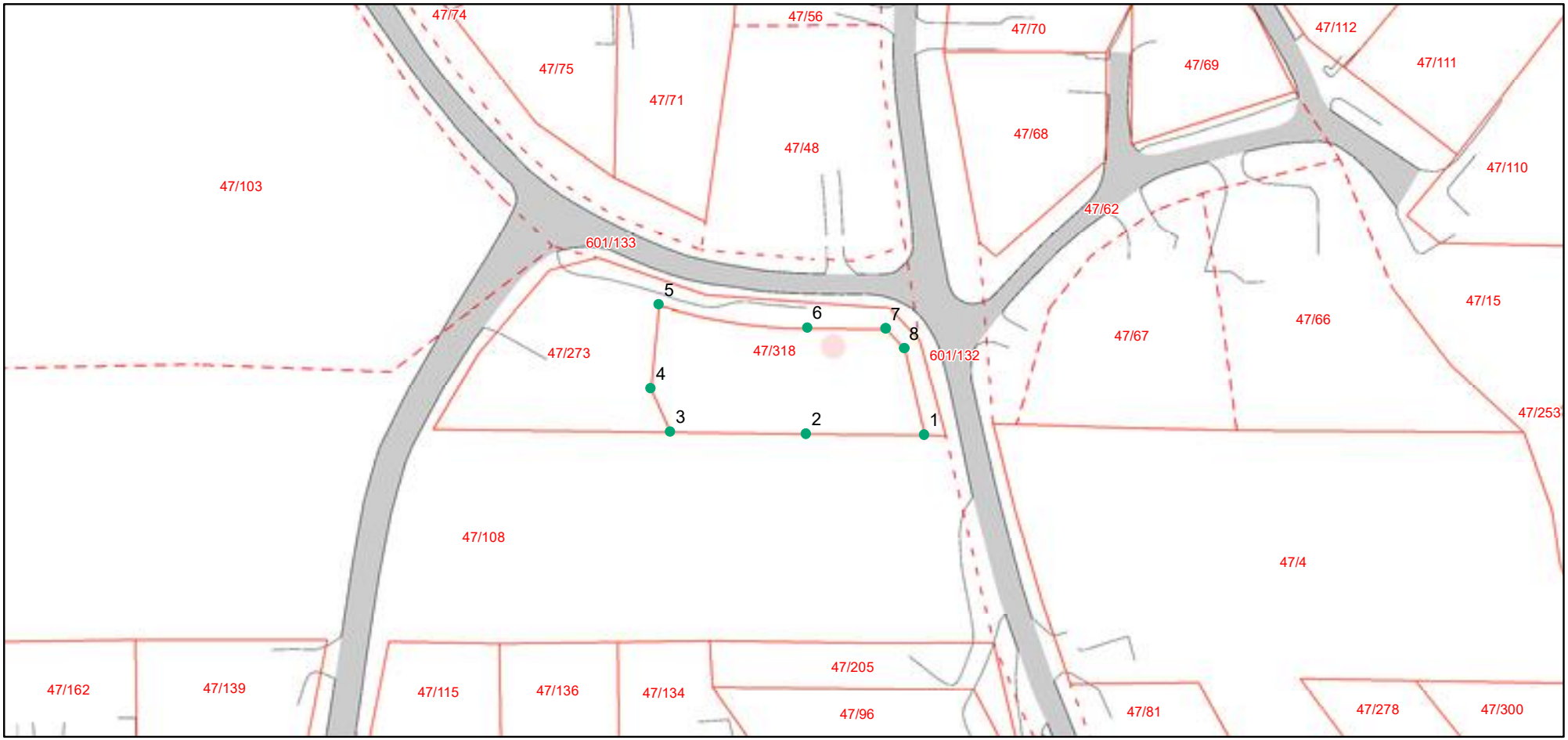
ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN
Gnr/Bnr: 47/318/0/2

Beregnet areal: 880 m□
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2025-09-29

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 : 29.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6485310.99495	491101.322657	Fjell	20.95	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
2	6485311.16429	491080.396746	Jord	24.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6485311.49233	491056.208734	Fjell	8.44	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6485319.17203	491052.753678	Fjell	14.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6485334.03902	491054.217909	Jord	26.81	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	90.091
6	6485329.96594	491080.576046	Ikke spesifisert	13.9	Umerket		Beregnet	10	0
7	6485329.81727	491094.463031	Fjell	4.82	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0
8	6485326.32389	491097.763397	Fjell	15.75	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	10	0

Agder Renovasjon IKS
Adresse: Dalenveien 347, 4849 Arendal
Telefon: 37 05 88 00

Utskriftsdato: 29.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	47	**Bruksnr.**	318	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Eikestøveien 2, 4810 EYDEHAVN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Renovasjon	4 817,84 kr
Sum	**4 817,84 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1445.58	1/1	0 %	1 445,58 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	24.09	1/1	0 %	3 372,25 kr
					Sum	**4 817,83 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Jnr. 230/19 Ref.nr. 961168

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602557003
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123, 4891 GRIMSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
.	GRANDALEN BERNT OVE		SLETTEHEIA 29, 4842 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	47	318

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	47	318	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	47	318	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dekn: 746353 Tinglyst: 28.06.2019
STATENS KARTVERK

24.06.2019 14.08

Side 1 av 1

MOTTATT
Dokumentsenteret
22 MAI 2019

Søknad om seksjonering

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
ARENDAL	POSTBOKS 123, AKST 4891 GRIMSTAD	EINAR K. MYHREN

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Bernt Ove Grandalen	[redacted]	poste bytradungene
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Slettheia 29 4842 Arendal	4842	Arendal	90721880

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	Arendal	17	318	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
[redacted]	Bernt Ove Grandalen	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samlesekjson bolig
SN = samlesekjson næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samleet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato: 21.05.19
Innsenderens underskrift: Bernt Ove Grandalen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og 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) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen 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 seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon 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

Dato	Innsenderens underskrift
21.05.19	Bernt Ove Grandalen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. 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 uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Bernt Ove Grandalen	BERNT OVE GRANDALEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0906	ARENDAL	47	318	

Dato	Underskrift	Stempel
29/5-19		ARENDAL KOMMUNE geodata

Dato	Innsenderens underskrift
21.05.19	Bernt Ove Grandalen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

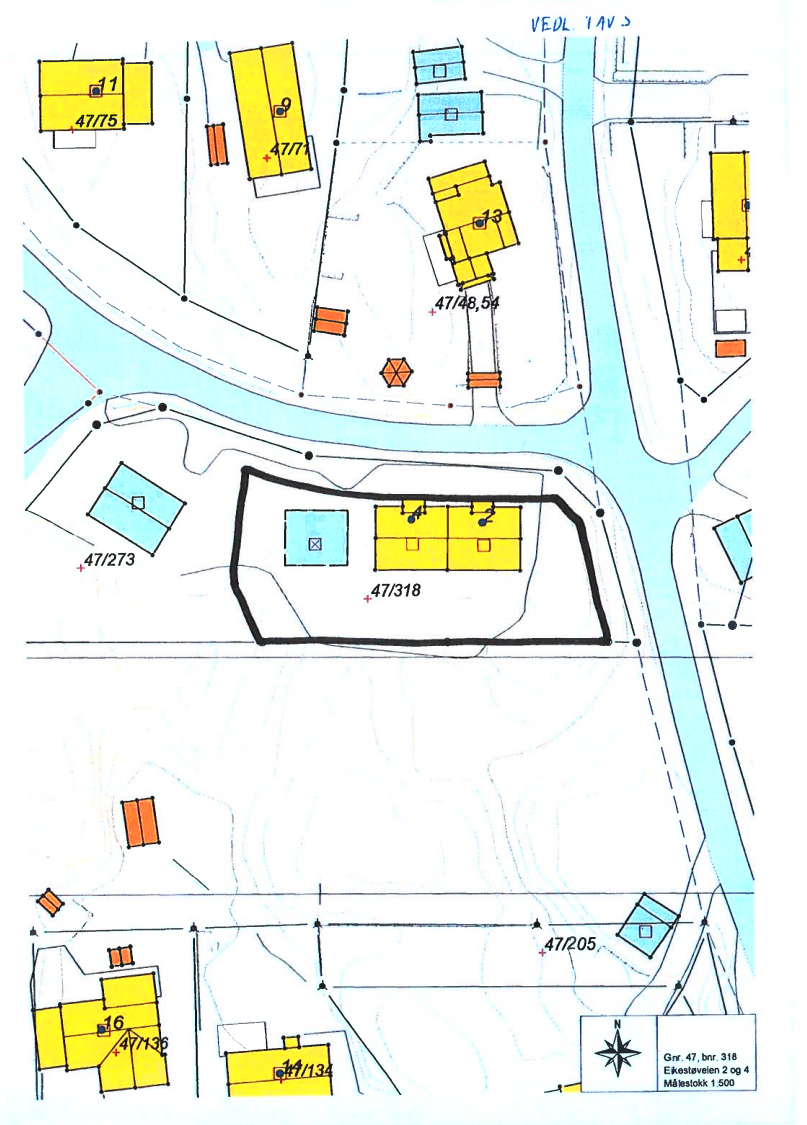
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

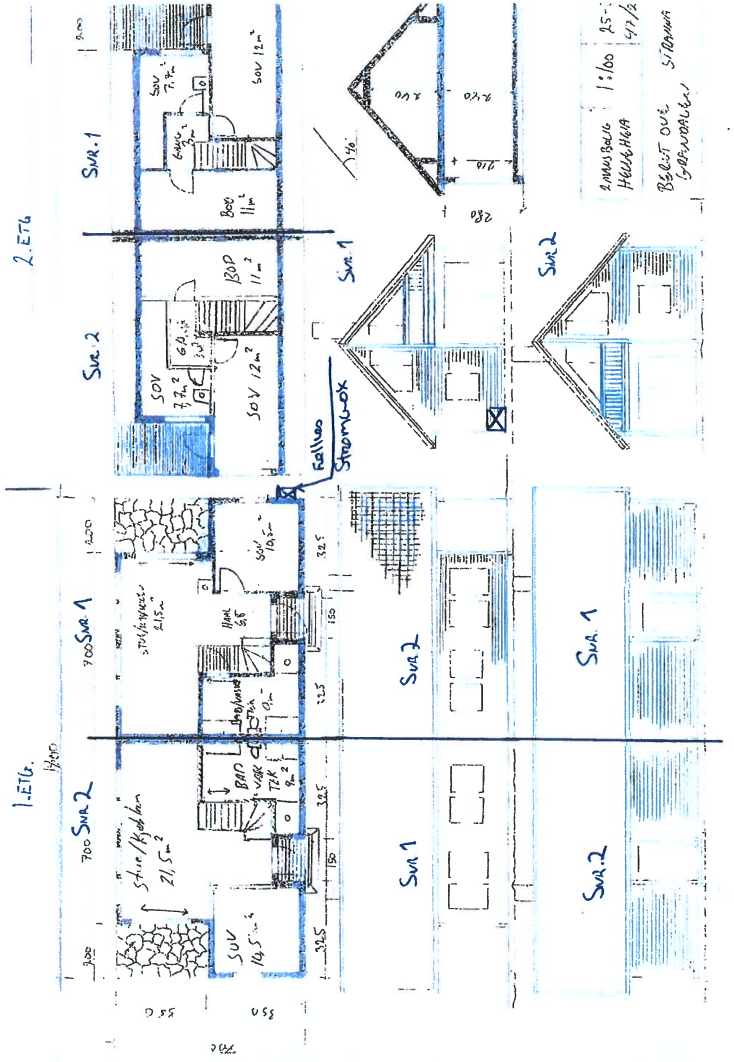
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
21.05.19	Bernt Ove Grundalen



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/746353/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 14:36

VEDL. 2 AV 3


2. ETG
1. ETG.
Sov. 1
Sov. 2
Sov 12 m²
Bad 11 m²
Sov 7,7 m²
Gang 3,3 m²
Sov 14,5 m²
Bad
Vask
Trk
Hall 5,6
Stue/Kjøkken 21,5 m²
Soveplass
Sov 10,5 m²
Rømningsvindu
Rømningsvindu
Sov 12 m²
Sov 7,7 m²
Bad 11 m²
Sov 12 m²
Sov. 1
Sov. 2
Sov. 1
Sov. 2
Sov. 1
Sov. 2
Sov. 1
Sov. 2
700
700
700
700
325
325
325
150
150
150



agder energi

Agder Energi Nett AS
Postboks 794 Stoa
4809 Arendal
Organisasjons nr.: NO 982 974 011

ef.nr:

AVTALE OM GRUNNRETTIGHETER TIL NETTSTASJON OG TILHØRENDE HØYSPENTKABLER

MELLOM: BERNT OVE GRANDALEN

EIER AV - EIENDOMMEN: .....G.NR. ...47... B.NR. ...273...

PÅ/I .....EYDEHAVN..... I ARENDAL KOMMUNE

OG AGDER ENERGI NETT AS (AEN) ER DET INNGÅTT FØLGENDE AVTALE:

1. AEN har rett til oppsetting av nettstasjon nr. 12.1443 med grunnmål ca. 2,5 x 2,5m på eiendommen, med plassering som vist i kart, se vedlegg 1.

2. AEN har rett til nedlegging av kabler i forbindelse med kiosken slik som de er stukket ut og planlagt i kart, se vedlegg 1. De inngrep som dette medfører på eiendommen er påvist i marken.

RETTEN INNBEFATTER FØLGENDE RETTIGHETER OG PLIKTER FOR AEN OG GRUNNEIEREN:

AEN har rett til fri adkomst til nettstasjonen for betjening, vedlikehold og feilretting. Det er ikke tillatt å sette opp mur, fylle masse, plante trær og busker eller lagre ting nærmere nettstasjonen enn 1,5 m regnet horisontalt. Til nettstasjonens veiside kreves dessuten fri adkomst uten hindring for fremkomst med lastebil eller lignende for transformatorskifting og annet vedlikehold.

AEN gis rett til nedlegging av overspenningsjording(impulsjord) for lynavledning, i området som vist på kart. Hvis impulsjorden vil være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen, vil AEN flytte denne vederlagsfritt innen eiendommen.

Det er ikke tillatt å oppføre hus eller andre innretninger nærmere nettstasjonen enn 5 m horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel. I særskilte tilfeller kan AEN tillate at bygninger oppføres nærmere nettstasjonen enn ovenfor bestemt. Skriftlig søknad om dette må forelegges AEN i hvert enkelt tilfelle.

AEN forplikter seg til å rydde opp etter anleggsarbeidet og etter senere vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

AEN forbeholder seg retten til å endre type nettstasjon, men likevel ikke til typer med dårligere brannisolerende evne.

AEN forbeholder seg rett til å tinglyse avtalen på eiendommen og dekker da selv kostnadene med dette.

For de rettigheter som er nevnt i denne avtalen betaler AEN en gang for alle en erstatning på kr 10000,-

Avtalen er undertegnet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Sted/Dato:	Arendal 16 04 18
Navn (Blokkbokstaver):	BERNT OVE GRANDALEN
eier av gnr 47 bnr 273 i Arendal kommune.	
Adresse:	Slettheia 29 4842 Arendal
Underskrift:	Bernt Ove Grandalen

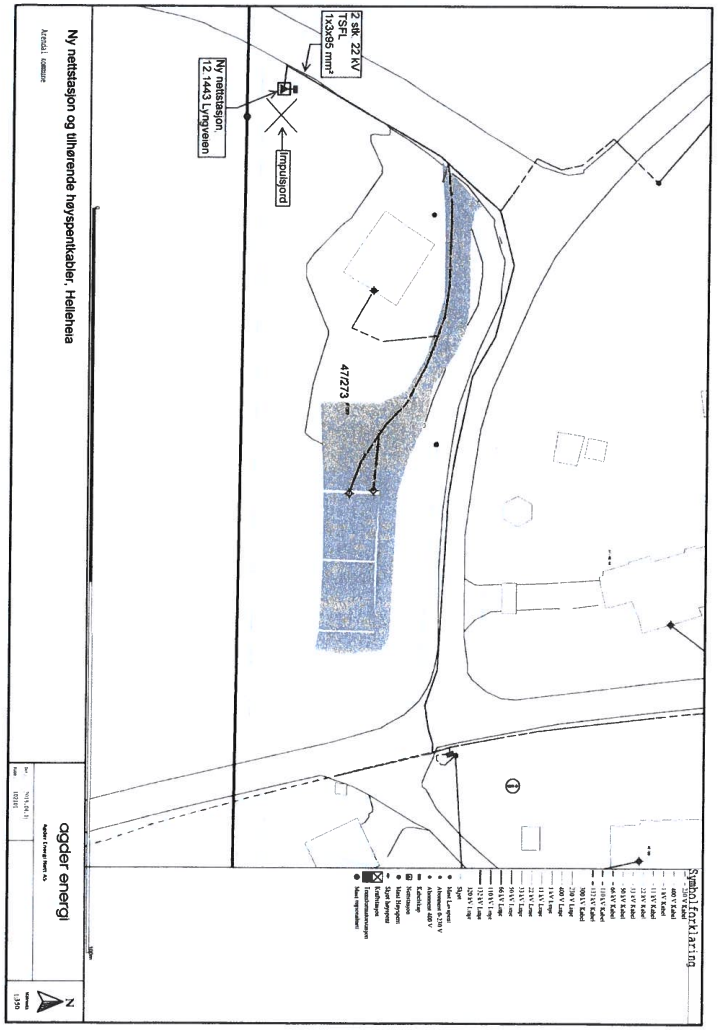
[redacted]
Personnr./ Org.nr.

Sted/Dato:	Stoa, 11 4-18
For Agder Energi Nett AS:	Maria Brekke
(Blokkbokstaver):	MARIA S. BREKKE

982 974 011
Organisasjonsnr.

Vedlegg: Nr. 1 – Kart

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/892995/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-29 14:35



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 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.

Kristoffer Eastwood

485 02 050

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

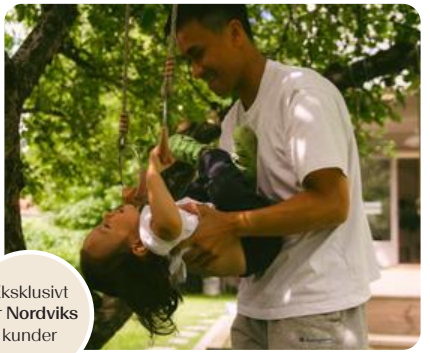
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 39-0167/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eikestøveien 2 4810 EYDEHAVN

Betegnelse: Gnr 47, bnr 318, snr 2 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no