NORDVIK

Lomviveien 18

2 soverom | 80 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Lomviveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
70	Vedlegg
84	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.09.2026

Nøkkelinformasjon



Del av tomannsbolig på ett plan - Carport med elbillader - Barnevennlig og sentrumsnært - gode solforhold

Prisantydning	**2 690 000,-**
Omkostninger	**68 340,-**
Totalpris	**2 758 340,-**
BRA-i	**80 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

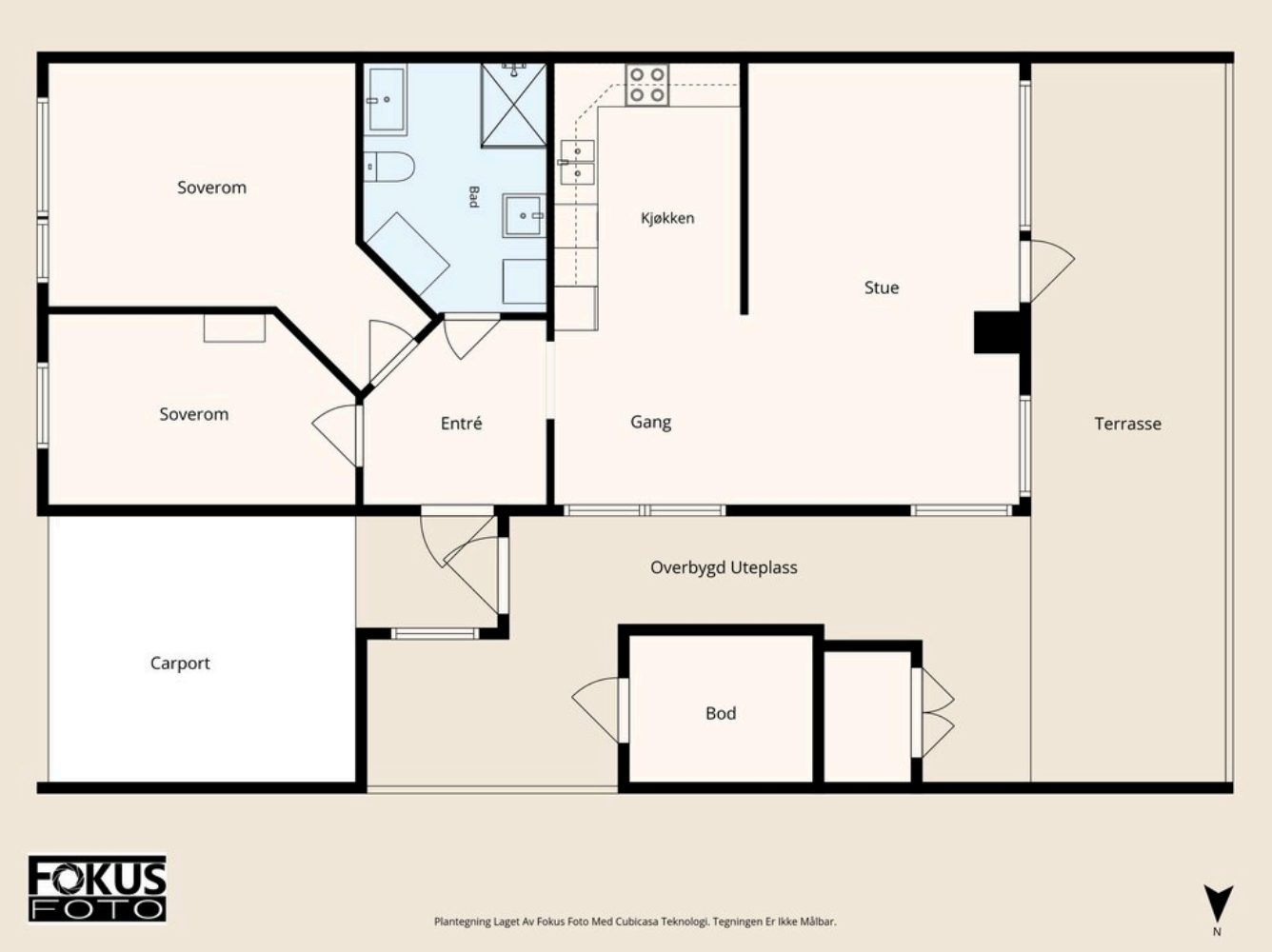
Velkommen til Lomviveien 18 – en lettstelt og praktisk del av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Gåsåsen, like utenfor Arendal sentrum.

Boligen ligger fint til i et etablert og barnevennlig boligområde og har alle hovedfunksjoner samlet på ett plan. Dette gir en enkel og komfortabel hverdag, enten du er småbarnsfamilie, førstegangskjøper eller ønsker en bolig uten unødvendig mange trapper.

Utvendig byr eiendommen på carport med elbillader og hyggelige utearealer. Området har gode turmuligheter og nærhet til skole, barnehage og fritidstilbud. Fra boligen er det samtidig kort vei til Arendal sentrum med butikker, restauranter og øvrige servicetilbud. Gåsåsen beskrives som et trygt og familievennlig område med nærhet til både skole og natur.
En lettstelt bolig med sentral og samtidig

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm


















epoq














20
18















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0209/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr 502, bnr 1296 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Selger
Kåre Gjertsen

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 758 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 778 040,- (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
1995

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bodrom
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Her følger også med en carport på 17m2, er ikke målbart iht. NS-3940

Innhold
Tomannbolig - 1. etasje: Gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue
Bod - 1. etasje: bodrom

Standard
Boligen fremstår med en praktisk og funksjonell planløsning, hvor alle rom er samlet på ett plan. Dette gir en lettstelt bolig med god tilgjengelighet og en enkel hverdag uten trapper mellom etasjene.

Stue og kjøkken utgjør boligens naturlige oppholdsarealer, med gode muligheter for både sofagruppe og spiseplass.

Det medfølger carport som gir praktisk parkering under tak, og det er etablert elbillader.

Parkering
Selger opplyser at det er parkering i carport og at det er plass til en bil ved søppeldunkene. Selger opplyser det er montert elbil lader.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger:
Alle vinduer i leiligheten inkludert verandadør og ytterdør er nye 2022/2023. Byttet av snekker.
Ny utvendig dør mellom carport og veranda 2026.

El-bil lader montert 2025.
Ny Yale doormann lås 2025.
Ny dusj/glassløsning 2025.
Nytt sikringsskap (innmat) 2020.
Tapetsering av stue og kjøkken 2020.
Ny ventilator/vifte på kjøkken med motor 2019.
Renovert bad med fliser på gulv/vegger og alt interiør 2013.
Ny parkett/laminat i stue, kjøkken og gang 2019.
Ny varmvannsbereder 2019.
Nytt kjøkkenbatteri 2025.
Ny motor til markise 2025.
Ny varmepumpe 2018.
Montert solfilm/speilfilm på 5 vinduer 2023.
Alle husets hjørnebord og pannebord ble skiftet 2024.
Hele huset ble malt hvitt i 2024.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2000
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: 3820684
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minde AS og rørlegger Tommy Tveit. Ble lagt fliser på gulv og vegger og alt av interiør (toalett, dusj, over/underskap utslagsvask) ble byttet ut og montert. 2012/2013 Rørlegger Annonsen VVS Skiftet ny glassdusj og batteri 2026
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Kan ikke si det 100% sikkert men vil tro det ble gjort som grunnarbeid.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ingen dokumentasjon utover det som finnes fra eiendomsmegler når jeg overtok bygget i 2000.
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
Eventuell kommentar: Ikke reparasjoner. Kun skiftet enkelte planker på fasaden. Carport er oppført etter at jeg overtok leiligheten.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid med drenering knyttet til hus. Ved postkassene ca. 10m fra huset var det en «dump» i gata hvor det samlet seg en litt overvann, spesielt på vinterstid med is. Der har en nabo og jeg for en del år tilbake gravd i gaten, lagd ned et rør med jernsluk inkludert frostvakt mot ev. frost. Dette for å unngå is/vann gjennom året. Aldri vært overvann siden.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroentreprenøren (nå Bravida). Byttet hele innmaten i sikringsskap. Oppdatert til topp klasse med overspenningsvern, differensiering av kurser, økte fra 32 til 50 amper. 26 juni 2020.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Det husker jeg ikke, men fikk for noen år tilbake varsel fra Arendal kommune om kontroll av elektrisk
anlegg. Eneste merknad de hadde var en stikk kontakt på kjøkkenet. Den ble utbedret av elektriker og som igjen sendte inn
«godkjennelse» til kommunen.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroexperten i Kristiansand. Monterte en Tesla Wall Connector. 11. november
2025
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke noe om status før jeg overtok. Men ikke noe utført i min tid. Vil ikke tro at det har vært behov for å gjøre noe de første 5 årene av leiligheten fra 1995-2000.
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, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Arbeid som er utført: Satt opp Carport. Fikk veiledning av snekker på stedet med tanke på «bjærebjelker/rammeverk» men utførte jobben selv. Dette var relativt kort tid (par år?) etter at jeg overtok leiligheten og kan ikke finne noen papirer på det.

Feil og mangler
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Aldri vært i bruk i min tid.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: I forbindelse med en vannskade på kjøkkenet hadde det dryppet fra vannkranen og en 1/2m ut på kjøkkengulvet så måtte mitt gjennomgående gulv i stue, kjøkken og gang byttes. Takstmann/snekker sa da at betonggulvet i stein hadde et fall på 2-3cm, og at det var et dårlig grunnarbeid fra entreprenøren i sin tid som bygde huset. Snekker «justerte» gulvet slik at ny parkett/laminat er innenfor det akseptable. Som i hus så «lever» treverket. Har ved to anledninger sett sprekk vinkelrett fra toppen av et vindu og ytterdør (20 cm). Det har jeg sparket/limt og malt. Ikke registret siden.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har opplevd skjeggkre langs gulvet på kjøkkenbenken mot varmtvannstank, siste 2-3 årene. Varmtvannstanken ble skiftet i 2019 ref. vannlekkasje og forsikringssak jeg viser til ovenfor. Da ble også hele «kassen» under kjøkkenbenken tatt ut, alt ble luftet/tørket i en uke og det ble satt inn helt ny kasse/innmat Jeg har brukte vanlig Trinol skjeggkrefelle, og som har fanget 2- 3 stk i uken i løpet av natten. Ikke sett de på dagtid. For noen måneder tilbake sprayet jeg «Kvitt Permatrin Pluss» langs gulvet på kjøkkenbenken. Jeg har fortsatt med limfeller bare for å sjekke men ikke vært skjekkkre i fellene siden.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Kjøps/salgs kontrakt nov. 2000
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fikk brev fra Arendal kommune 27.11.204 med følgende melding - se nedenfor hvor jeg har limt inn utdrag fra brevet.
Men dette gjelder hele området (Gåsåsen) som består av rundt 250 leiligheter. Mener dette er en mer teknisk/formell informasjon fra kommunen sin side og ikke noe som betyr endringer knyttet til boligene.
«Gåsåsen - oppheving av bebyggelseplaner - varsel om oppstart av planarbeid. Saksnummer PLAN-24/01449
Det kunngjøres herved at det startes en prosess med oppheving av bebyggelsesplanene på Gåsåsen, jf plan- og bygningslovens §12-8. Som del av planarbeidet skal det vurderes om flatereguleringsplanen for Gåsåsen også skal oppheves, eller må endres. · Formålet med opphevingen er å få vurdert konsekvensene ved à fjerne utdaterte og rigide planer som binder opp all videreutvikling til den standard som var vanlig på 1980-tallet, da bebyggelsesplanene ble vedtatt. · Formålet med opphevingen er å forenkle mulighetene hver enkelt huseier har for å modernisere eiendommene sine.» Alle disse bebyggelsesplanene har status som vedtatte detaljreguleringsplaner, og er bindende for utbygging. Opphevelse av planer følger samme prosess som ved vedtak av nye planer, med varsel om oppstart og offentlig ettersyn for endelig vedtak. «Det innebærer at alle som har eiendom innenfor området er parter i saken, og må involveres formelt i prosessen. Med dette følger at de har rett til à uttale seg og til slutt har de klagerett på et evt. opphevelsesvedtak».
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
Eventuell kommentar: Vet at vertikalt naboeiendom har slitt med grunnforhold men ikke som har berørt min tomt/grunn.

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

Tomannsbolig
Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.
Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.
Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen
Terrasse er med støpt dekke.
Yttervegg – Konstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.
Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
En del spiker står dypt i kledningen. Lager vannfeller som kan forkorte levetiden.
Bunnen av vegg nord ende vest ved carporten har dårlig valgt løsning med belistning i bunnen av veggen.
Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, er i fra 2022/23.
Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde, er i fra 2022/23.
Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, er kun inspisert i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.
Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein i fra byggeår, undertak er med ranittplater. Usikker fremtidig funksjon pga. alder.
Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.
Takrenner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, ledes i rør.
Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.
Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
Pipe er i element.
Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjøkkenbenk.
Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Bod
Bod
Byggeår ca. 2000.
Grunnmur:
Mur og gulvet er i betong.
Yttervegger:
Yttervegger er i tre med liggende kledning, har vanlig elde.
Takkonstruksjon:
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.
Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.
Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Tomannsbolig
Yttervegg
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning,TG 2
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
En del spiker står dypt i kledningen. Lager vannfeller som kan forkorte levetiden.
Bunnen av vegg nord ende vest ved carporten har dårlig valgt løsning med belistning i bunnen av veggen.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan renne vann inn bak belistningen.

Yttertak
A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon,TG 2
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, er kun inspisert i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Loft har litt mugg på enkelte undertaksplater, er pga. liten luftespalte i fra takfot, ventiler gavler.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens:
Kan oppstå mugg/kondens på undertaket.

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking),TG 2
Tekking er med betongtakstein i fra byggeår, undertak er med ranittplater. Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Årsak:
Alder på undertak iht. NS-3600.

Konsekvens:
Har begrenset restlevetid.

Våtrom (bad og vaskerom), Bad
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger,TG 2
Må forvente membran montert på alt av våtsoner.
Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm, burde vært 25mm.

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens:
Ingen vesentlig konsekvens.

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom,TG 2
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Kjøkken
A.2.2.2 Overflater – Gulv,TG 2
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:

Krav iht. NS-3600.

Konsekvens:
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

Ventilasjon generelt
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte,TG 2
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens:
Liten luftutskiftning.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Radon
Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.
Årsak:
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Konsekvens:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Manglende radonsperre og dokumentasjon gjør at radonnivået i boligen er ukjent.
Høye radonverdier kan medføre helserisiko over tid, og uten måling er det ikke mulig å vurdere om tiltak er nødvendig.
Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Geologiske forhold
Skredfare
Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til NVE.
Flomfare
Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold
1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.
Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
Se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

Elektrisk anlegg
Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?
Ca. 2016, ingen dokumentasjon fremlagt.
Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst? 2023, ingen dokumentasjon fremlagt.
Se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

Branntekniske forhold
Se utfyllende informasjon i vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-garderobeskap på soverommene

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Det er i dag elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 15 720,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon (2026), vann og avløp (2025).

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.

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.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 7 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 830,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 644 091,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 576 364,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3820684

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 240 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Del av eiendommen går utover eiendommen grensen i følge grunnkartet.

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

Radonmåling
Fra tilstandsrapporten:
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålingen.
Radonsperre var ikke et krav ved oppføringer av bygget, og det er ikke gjennomført eller dokumentert radonmålinger.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Lomviveien ligger på Gåsåsen, et etablert og barnevennlig boligområde med en fin kombinasjon av nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Herfra er det kort vei til skole, barnehager, leke- og aktivitetsområder samt flotte turmuligheter i nærområdet. Strømmen oppvekstsenter ligger i kort gangavstand fra Lomviveien, og området har også gode kollektivforbindelser.

Arendal sentrum nås på få minutter med bil og byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kultur- og servicetilbud. Beliggenheten passer dermed godt for deg som ønsker en rolig og barnevennlig hverdag, samtidig som byen er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass plankemyra - 8 ulike linjer - ca. 9 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - linje R50 - ca. 9 minutter i kjøreavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 52 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år) - ca. 14 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5 år) ca. 21 minutter i gåavstand.

Skoler
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 19 minutter i gåavstand.
Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 21 minutter i gåavstand.
St. Franciskus skole (1-10 kl.) ca. 21 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 22 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 7 minutter i

kjøreavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 10 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert for tomannsboligen den 21.11.1995 og for carporten den 05.09.2001.

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.

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

Det foreligger ikke ferdigmelding for vann og avløp for eiendommen ifølge kommunen.
Det foreligger ferdigmelding for installasjon av vannmåler.

Det foreligger godkjente tegninger datert 01.12.1992 som stemmer med dagens bruk.
Videre foreligger det godkjente tegninger datert 23.08.2001 av tilbygget carport.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Privat adkomst fra kommunal vei. Det må påregnes vedlikehold- og brøytekostander for den private veien.
Skjøte med dokumentnr: 6843 - Eiendommen er tilknyttet felles vei, vann og avløp, hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner
Detaljregulering for Strømsbusletta 8 og 10, Arendal kommune - varsel om igangsetting av planarbeid - Stærk.
Gåsåsen - oppheving av bebyggelsesplaner - varsle om oppstart av planarbeid - Arendal kommune, Arealplaner.
Arealplaner under arbeid - planid: 42032024-9, ,42032023-4.
Reguleringsplan og bestemmelser - Gåsåsen - planid: 1913r3 - formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg.
Kommuneplan Arendal 2023-2033 - planid: 42032022-8.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

4203/502/1296:
27.09.1995 - Dokumentnr: 6843 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Betyr: Skjøte med bestemmelser om vedlikehold for felles vei, vann og avløpsanlegg.
Selger/offentlig myndighet har vederlagsfritt rett til å anlegge og vedlikeholde ledninger, trafostasjon/kiosk m.m. Garasje/oppstillingsplass skal følge boligen og kan ikke selges separat.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

19.08.2026 - Dokumentnr: 947013 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Betyr: Sikring/urådighet.

12.12.1991 - Dokumentnr: 8787 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4203 Gnr:502 Bnr:1024

01.01.2020 - Dokumentnr: 1582283 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:502 Bnr:1296

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 800,-
1. Visningshonorar resten inkludert kr. 3 900,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 29 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 117 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

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

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

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

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

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

Lomviveien 18

Nabolaget Gåsåsen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stinta skole (1-10 kl.) 528 elever, 31 klasser	19 min 1.6 km
Strømmen oppvekstsenter (1-7 k... 137 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
St. Franciskus skole (1-10 kl.... 187 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Arendal vgs - Mølleheia	7 min

Ladepunkt for el-bil

AS Assuransegården - Privat pa...	13 min
Barnevern og Forebyggende - Ar...	15 min

Offentlig transport

Plankemyra Totalt 8 ulike linjer	9 min 0.8 km
Arendal stasjon Linje R50	6 min 2.5 km
Kristiansand Kjevik	52 min

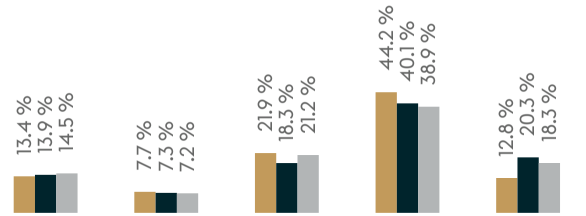
Barnehager

Villa Matilda Strømsbu (0-5 år... 57 barn	14 min 1.2 km
Strømsbuåsen barnehage (0-5 år... 64 barn	14 min 1.2 km
St Franciskus barnehage (0-5 å... 20 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Mega Arendal	9 min
Coop Extra Dampen	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gåsåsen	491	232
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gåsåsen nærmiljøanløegg balløk...	3 min
Bjønnes stadion	11 min
Arendal Sport og Fitnessenter	14 min
Aktiv Trening Arendal	14 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Lomviveien 18

4847 Arendal

Gnr: **502** Bnr: **1296**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *656951*
Opprettet: *24.08.2026*
Utskrift: *25.08.2026*

Erik Sørensen AS

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

Innledning

Formål
Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Rapporten
Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2025 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

Grunnlag og metode
Vurderingene er basert på:
• visuelle observasjoner
• enkle kontroller
• tilgjengelig dokumentasjon
• opplysninger fra eier
• stikkprøvekontroll
Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.
Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger
Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.
Følgende inngår normalt ikke:
• skjulte konstruksjoner og installasjoner
• detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
• estetiske forhold og løsninger
Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader
Tilstandsgrad angis etter kriteriene i gjeldende NS 3600.
Nedenfor gis en forenklet og generell forklaring på tilstandsgradene, mens den enkelte tilstandsgrad fastsettes etter de konkrete kriteriene som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller forholdet i NS 3600.

• TG0 – Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.
• TG1 – Mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke nødvendig.
• TG2 – Vesentlige avvik. Bygningsdelen kan ha feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon eller alder som tilsier behov for vedlikehold eller tiltak.
• TG3 – Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har forhold som tilsier behov for utbedring straks eller innen kort tid, eller det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
• TG IU – Ikke undersøkt. Bygningsdelen kunne ikke undersøkes på grunn av manglende tilgjengelighet eller andre forhold.

Kostnadsanslag
Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger
Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematur fra Byggekost.no
Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør
Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:
• faglige vurderinger
• konklusjoner og valg av tilstandsgrader
• etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder
Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.
Den bygningssakkyndige må selv gjøre seg kjent med gjeldende forskrifter og standarder.

Ansvar og bruk
Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.
Annen bruk må avklares særskilt.
Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå
Som hovedregel legges til grunn:
• byggeregler på oppføringstidspunktet
• vanlig byggeskikk for perioden
Avvik vurderes etter kriteriene i gjeldende forskrift og NS 3600, med hensyn til funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid
Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser
Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:
Det gjøres oppmerksom på at:
• målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
• skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
• begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:
Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:
• kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
• kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
• etterprøving av tidligere oppmålinger
Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

-Forutsetninger:
Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:
• tidligere dokumentasjon
• tegninger
• opplysninger fra eier
Slike opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:
Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.
Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:
Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.
Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Øvrige forhold

• Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
• Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
• Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
• I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
• Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningssakkyndig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer.
Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg.
Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.
Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.
Rapporten er iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) FOR-2021-06-08-1850.
Div. årstall på bygningsdeler etc. er opplyst av eier/tilstedeværende.
Utvendig befaring gjelder kun for denne seksjonen pga. her går vedlikehold på sameiet.
Taktekking og vegger er inspisert i fra bakkenivå.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.
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
3 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk
A.3.22.3 Terrengforhold

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
25 stk

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring
A.3.21.3 Grunnmur

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng
A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen

Yttervegg
A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører
A.3.17.3 Vinduer
A.3.17.3 Ytterdører

Yttertak
A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
A.3.18.2 Takrenner og nedløp
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.18.4 Skorsteiner over tak

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad
A.2.1.1 Overflater – Vegger
A.2.1.1 Overflater – Himling
A.2.1.2 Overflater – Gulv
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
A.2.1.5 Ventilasjon
A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken
A.2.2.1 Overflater – Vegger
A.2.2.1 Overflater – Himling
A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
A.2.2.6 Innredning

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)

TG 2
7 stk

Yttervegg

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

Yttertak

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom

Kjøkken

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Del av tomannsbolig med integrert carport og tilhørende bu beliggende på en sentral tomt.

Utvendig bærer boligen preg av jevnlig vedlikehold og boligen har vanlig elde mht. alder.

Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert. Her bør utluftes bedre i hele 1. etasje og på øverloft.

Bu er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kåre Gjertsen
Rekvirert dato: 19.08.2026

Besiktigelse

Til stede: Kåre Gjertsen
Takstingeniør Erik Sørensen
Besiktigelsesdato: 24.08.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lomviveien 18, 4847 Arendal
Kommunnr: 4203
Kommune: Arendal

Gnr	Bnr
502	1296

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Kåre Gjertsen

Dokumentasjonskontroll

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.	19.08.2026	

Tomteopplysninger

Tomten

Type tomt: Eiet

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral.

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1995		
	2005	Carport.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2023, Areal- og volumberegninger av bygninger. Areal oppgis i kvadratmeter og gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. Arealopplysninger gjelder faktiske målte arealer. At et areal er målbart etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet eller bruken er godkjent av kommunen. Eventuelle avvik mellom faktisk bruk og byggetillatelse omtales under punktet for Lovlighet.

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: Inngår normalt som BRA-e.

Tomannsbolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etasje	80	40
Sum BRA:	**80**	

Romfordeling

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

Bod

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	6
Sum BRA:	**6**

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Her følger også med en carport på 17m2, er ikke målbart iht. NS-3940.

Bygningsbeskrivelse

Tomannsbolig

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring — Pkt. A.3.21

Vurdering / Avvik

A.3.21.1 Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

A.3.21.3 Grunnmur
Grunnmur består av såle på mark.

TG 0

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering
Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk — Pkt. A.3.22

Vurdering / Avvik

TG 0

A.3.22.3 Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng — Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.20.2 Platting av heller eller støpt dekke som ligger inntil boligen
Terrasse er med støpt dekke.

Yttervegg — Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon
Konstruksjonen består av isolert bindingsverk. Vassheller er felt inn bak kledningen.

TG 2

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet/sløyfet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder.
En del spiker står dypt i kledningen. Lager vannfeller som kan forkorte levetiden.
Bunnen av vegg nord ende vest ved carporten har dårlig valgt løsning med belistning i bunnen av veggen.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan renne vann inn bak belistningen.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.17.3 Vinduer
Vinduene er i tre med isolerglass, er i fra 2022/23, har vanlig elde med hensyn til alder.

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

TG 1

A.3.17.3 Ytterdører
Ytterdører er i tre, har vanlig elde, er i fra 2022/23.

Yttertak

Pkt. A.3.18

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler, er kun inspisert i fra lukeåpning pga. manglende gangbane.

Loft har litt mugg på enkelte undertaksplater, er pga. liten luftespalte i fra takfot, ventiler gavler.

Årsak:
Utførelse.

Konsekvens
Kan oppstå mugg/kondens på undertaket.

TG 2

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein i fra byggeår, undertak er med ranittplater. Usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Årsak:
Alder på undertak iht. NS-3600.

Konsekvens
Har begrenset restlevetid.

TG 1

A.3.18.2 Gradrenner og alle typer beslag på yttertak
Beslag over tak virker ok på utforming.

TG 1

A.3.18.2 Takrenner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, ledes i rør. Fallforhold ikke sjekket.

TG 1

A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
Stigetrinn montert.

Snøfangere utelatt pga. lite fall på taket.

TG 1 **A.3.18.4 Skorsteiner over tak**
Pipe er helbeslått over tak.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad — Pkt. A.2.1

Beskrivelse

Renovert i 2012/13.

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.1.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med fliser.

TG 1 **A.2.1.1 Overflater – Himling**
Himling er med takess.

TG 1 **A.2.1.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med fliser, ingen tett oppkant ved dør. Gulvet har fall mot sluk.

TG 2 **A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Må forvente membran montert på alt av våtsoner. Høydeforskjell på gulvet i fra dør til sluk er 15mm, burde vært 25mm.

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Ingen vesentlig konsekvens.

TG 1 **A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.1.5 Ventilasjon**
Ventil i himlingen.

TG 1 **A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, dusjhjørne, kum og avløp til vaskemaskin.

TG 0 **A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet. Fukt målt i gulvet ved sluk i dusjen, er vanlig pga. fuger trekker vann. Hvis membran er tett skal fukt kun stå mellom fliser og membran.

TG 2 **A.2.1.9.1 Dokumentasjon for våtrom**
Ingen dokumentasjon på oppbygningen av rommet.

Årsak:
Manglende dokumentasjon iht. NS-3600.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og levetid for bygningsdelen.

Kjøkken

Pkt. A.2.2

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1 **A.2.2.1 Overflater – Himling**
Himling er med takess.

TG 2 **A.2.2.2 Overflater – Gulv**
Gulvet er med laminatparkett.

Årsak:
Krav iht. NS-3600.

Konsekvens
Lite fuktbestandig mht. vannsøl.

TG 1 **A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger**
Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1 **A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkkenventilator montert.

TG 1 **A.2.2.6 Innredning**
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som er med slette fronter.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Pkt. A.2.9

Vurdering / Avvik

TG 1 **A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**
Pipe er i element.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik

TG 2 **A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**
Mangelfull utlufting av boligen innvendig.

Årsak:
Manglende ventiler.

Konsekvens
Liten luftutskiftning.

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik

TG 1

A.2.13.1 Vannledninger
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i kjøkkenbenk.

TG 1

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Avløpsrør er i plast.

TG 1

A.2.13.3 Varmtvannsbereder
VVS bereder à mindre type bokset inne i kjøkken er i fra 2020.

TG 1

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe)
Varmepumpe i fra 2017, krever jevnlig service.

Radon

Pkt. A.2.14

Radon er en naturlig forekommende radioaktiv gass fra grunnen som verken kan sees, luktes eller smakes, og som over tid kan være helseskadelig ved høye konsentrasjoner innendørs. Vurderingen av radonforhold er basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier, eventuelle tidligere målinger eller utførte tiltak, samt offentlige aktsomhetskart fra NGU. Det utføres ikke radonmålinger som en del av tilstandsrapporten, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det mangler dokumentasjon på målinger eller radonsikring, eller boligen ligger i område med høy eller særlig høy radonaktsomhet, skal dette omtales i rapporten sammen med eventuell risiko og anbefaling om videre undersøkelser eller tiltak.

Beskrivelse

Iht. NGU sitt radonkart ligger boligen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Vurdering / Avvik

A.2.14.1 Radon
Bygget er ikke oppført med radonsperrer basert på byggeår og vanlig utførelse. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført radonmålinger.

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

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

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å verifisere at radonnivået er innenfor gjeldende anbefalinger.

Geologiske forhold

Pkt. A.3.23

Vurderingen av geologiske forhold er basert på tilgjengelige offentlige kartdata, herunder NVEs aktsomhets- og faresonekart samt kommuneplanens arealdel, kombinert med visuelle observasjoner på befaringstidspunktet. Det utføres ikke geotekniske undersøkelser eller faglige vurderinger av grunnforhold, stabilitet eller skredfare, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom eiendommen ligger innenfor registrerte fare- eller aktsomhetsområder for skred, ras eller kvikkleire, eller det foreligger forhold som gir grunn til nærmere undersøkelser, skal dette omtales i rapporten.

Vurdering / Avvik

A.3.23.1 Skredfare

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

A.3.23.2 Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til NVE.

Lyd- og støyforhold

Pkt. 12.8

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk, visuelle observasjoner og tilgjengelige offentlige kartdata. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy, med mindre dette er særskilt avtalt. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg. Dersom det er kjent at bygningsmessige endringer kan påvirke lyd- eller støyforhold, skal dette omtales i rapporten. Selv om eiendommen ikke ligger innenfor registrert støysone, kan støy fra trafikk, næring eller andre forhold likevel forekomme.

Sjekkliste for det lyd- og støyforholdet

Byggeår og forventet lydisolasjon

NR	Sjekkpunkt	Kommentar
1	1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er avklart om boligen ligger innenfor eller utenfor definerte støysoner iht. offentlig støykart?	Ja	Boligen ligger utenfor støysone iht. offentlig kart.
2	Dersom boligen ligger innenfor støysone, er type støy og sone korrekt angitt?	Ikke relevant	
3	Dersom boligen ligger utenfor støysone, er det opplyst at boligen likevel kan være utsatt for støy?	Ikke relevant	
4	For boliger oppført før 1997 er det opplyst om normalt svakere lydisolasjon mot utendørs støy?	Ikke relevant	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Eventuelle endringer som påvirker lydisolasjon/støy er beskrevet, dokumentert der mulig, og det er opplyst at lydmålinger ikke er utført med mindre særskilt bestilt?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.8 Lyd- og støyforhold
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjon i boligen mot naboboenheter og mot utendørs støy, hvis dette ikke er bestilt som en tilleggssanalyse.

Elektrisk anlegg

Pkt. 12.5

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Dokumentasjon fra siste el-tilsyn foreligger med dato og referanse?	Nei	ca. 2016, ingen dokumentasjon fremlagt.
2	Eventuelle avvik fra el-tilsyn er dokumentert utbedret?	Ikke relevant	
3	Det er mindre enn 5 år siden siste el-tilsyn, eller vurdering er gjennomført?	Ikke relevant	
4	Tidspunkt for installasjon eller siste totalrehabilitering av anlegget er opplyst?	Ja	2023, ingen dokumentasjon fremlagt.
5	Sikringer løser ikke ut unormalt ofte (opplyst av eier)?	Nei	
6	Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei	
7	Kursfortegnelse foreligger og samsvarer med antall sikringer?	Ja	
8	Det er ikke registrert brunsvidd plugg/ støpsel på varmtvannsbereder?	Nei	
9	Det er ikke synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller utstyr?	Nei	
10	Kabler er forsvarlig festet og uten synlige skader?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Kabelinnføringer og hull i inntak/ sikringsskap fremstår som tette (uten demontering)?	Ja	
12	Samsvarserklæring foreligger for arbeid utført etter 01.01.1999?	Nei	
13	Samsvarserklæring inneholder beskrivelse av arbeid og dato?	Nei	
14	Samsvarserklæring dekker hele anlegget / relevante endringer?	Nei	

Vurdering / Avvik

Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg
Sikringsskap montert i gang på vegg øst ende nord.
Hovedsikring 50 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/ tilstandsvurdering av el-anlegget av autorisert personell.
Konsekvens av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Pkt. 12.7

Vurderingen av branntekniske forhold er basert på visuelle observasjoner av synlige deler av blant annet brannskiller, rømningsveier, røykvarslere, slokkeutstyr og annet tilgjengelig sikkerhetsutstyr på befaringstidspunktet. Det er ikke utført funksjonstesting, målinger eller full brannteknisk gjennomgang, med mindre dette er særskilt avtalt. Dersom det registreres åpenbare avvik, mangler ved rømningsvei, forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, eller synlige forhold som kan tyde på manglende brannteknisk utførelse etter byggeskikk eller regelverk på oppføringstidspunktet, skal dette omtales i rapporten.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Det er ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold (f.eks. ulovlig bruksendring)?	Nei	
2	Boligen fremstår å være inndelt i brannceller i tråd med krav på befaringstidspunktet?	Ja	
3	Boligen har tilfredsstillende rømningsveier i henhold til gjeldende krav?	Ja	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Det er ikke observert forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø eller sikkerhet?	Nei	
5	Brannvarslingsanlegg (røykvarslere/ brannalarm) er installert og fremstår funksjonelt?	Ja	
6	Slokkeanlegg (f.eks. sprinkler/vanntåke) er installert der det er relevant?	Ikke relevant	
7	Manuelt slokkeutstyr (brannslange og/ eller håndslukker) er tilgjengelig?	Ja	
8	Håndslukker har tilfredsstillende alder og fremstår kontrollert/vedlikeholdt?	Ja	
9	Komfyrvakt er installert der dette er påkrevd (etter 2010)?	Ikke relevant	

Frittstående bygninger UTEN rom som blir benyttet for varig opphold Bod Pkt. 3.22

Vurdering / Avvik

Bod

Byggeår ca. 2000.

Grunnmur:
Mur og gulvet er i betong.

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

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

Taktekking:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak består av plater.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Signatur

Signatur

Rykene - 25.08.2026
Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ERIK SØRENSEN

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kåre Gjertsen	9578-5993-4-2992656	2026-09-03 15:24:10

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
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
39-0209/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Kåre Gjertsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. november 2000

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: 3820684
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Minde AS og rørlegger Tommy Tveit. Ble lagt fliser på gulv og vegger og alt av interiør (toalett, dusj, over/underskap utslagsvask) ble byttet ut og montert. 2012/2013 Rørlegger Annonsen VVS Skiftet ny glassdusj og batteri. 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan ikke si det 100% sikkert men vil tro det ble gjort som grunnarbeid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ingen dokumentasjon utover det som finnes fra eiendomsmegler når jeg overtok bygget i 2000.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke reparasjoner. Kun skiftet enkelte planker på fasaden. Carport er oppført etter at jeg overtok leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid med drenering knyttet til hus. Ved postkassene ca. 10m fra huset var det en «dump» i gata hvor det samlet seg en litt overvann, spesielt på vinterstid med is. Der har en nabo og jeg for en del år tilbake gravd i gaten, lagd ned et rør med jernsluk inkludert frostvakt mot ev. frost. Dette for å unngå is/vann gjennom året. Aldri vært overvann siden.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroentreprenøren (nå Bravida). Byttet hele innmaten i sikringsskap. Oppdatert til topp klasse med overspenningsvern, differensiering av kurser, økte fra 32 til 50 ampere. 26 juni 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det husker jeg ikke, men fikk for noen år tilbake varsel fra Arendal kommune om kontroll av elektrisk anlegg. Eneste merknad de hadde var en stikk kontakt på kjøkkenet. Den ble utbedret av elektriker og som igjen sendte inn godkjennelse til kommunen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroexperten i Kristiansand. Monterte en Tesla Wall Connector 11. november 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke noe om status før jeg overtok. Men ikke noe utført i min tid. Vil ikke tro at det har vært behov for å gjøre noe de første 5 årene av leiligheten fra 1995-2000.

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Satt opp Carport. Fikk veiledning av snekker på stedet med tanke på «bjærebjelker/rammeverk» men utførte jobben selv. Dette var relativt kort tid (par år?) etter at jeg overtok leiligheten og kan ikke finne noen papirer på det.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært i bruk i min tid.

---

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

Eventuell kommentar: I forbindelse med en vannskade på kjøkkenet hadde det dryppet fra vannkranen og en 1/2m ut på kjøkkengulvet så måtte mitt gjennomgående gulv i stue, kjøkken og gang byttes. Takstmann/snekker sa da at betonggulvet i stein hadde et fall på 2-3cm, og at det var et dårlig grunnarbeid fra entreprenøren i sin tid som bygde huset. Snekker «justerte» gulvet slik at ny parkett/laminat er innenfor det akseptable. Som i hus så «lever» treverket. Har ved to anledninger sett sprekk vinkelrett fra toppen av et vindu og ytterdør (20 cm). Det har jeg sparket/limt og malt. Ikke registret siden.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Har opplevd skjeggkre langs gulvet på kjøkkenbenken mot varmtvannstank, siste 2-3 årene. Varmtvannstanken ble skiftet i 2019 ref. vannlekkasje og forsikringssak jeg viser til ovenfor. Da ble også hele «kassen» under kjøkkenbenken tatt ut, alt ble luftet/tørket i en uke og det ble satt inn helt ny kasse/innmat. Jeg har brukte vanlig Trinol skjeggkrefelle, og som har fanget 2-3 stk i uken i løpet av natten. Ikke sett de på dagtid. For en noen måneder tilbake sprayet jeg «Kvitt Permatrin Pluss» langs gulvet på kjøkkenbenken. Jeg har fortsatt med limfeller bare for å sjekke men ikke vært skjekkkre i fellene siden.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøps/salgs kontrakt nov. 2000

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fikk brev fra Arendal kommune 27.11.204 med følgende melding - se nedenfor hvor jeg har limt inn utdrag fra brevet. Men dette gjelder hele området (Gåsåsen) som består av rundt 250 leiligheter. Mener dette er en mer teknisk/formell informasjon fra kommunen sin side og ikke noe som betyr endringer knyttet til boligene. «Gåsåsen - oppheving av bebyggelseplaner - varsel om oppstart av planarbeid. Saksnummer PLAN-24/01449 Det kunngjores herved at det startes en prosess med oppheving av bebyggelsesplanene på Gåsåsen, jf plan- og bygningslovens §12-8. Som del av planarbeidet skal det vurderes om flatereguleringsplanen for Gåsåsen også skal oppheves, eller må endres. • Formålet med opphevingen er å få vurdert konsekvensene ved å fjerne utdaterte og rigide planer som binder opp all videreutvikling til den standard som var vanlig på 1980-tallet, da bebyggelsesplanene ble vedtatt. • Formålet med opphevingen er å forenkle mulighetene hver enkelt huseier har for å modernisere eiendommene sine.» Alle disse bebyggelsesplanene har status som vedtatte detaljreguleringsplaner, og er bindende for utbygging. Opphevelse av planer folger samme prosess som ved vedtak av nye planer, med varsel om oppstart og offentlig ettersyn for endelig vedtak. «Det innebærer at alle som har eiendom innenfor området er parter i saken, og må involveres formelt i prosessen. Med dette folger at de har rett til å uttale seg og til slutt har de klagerett på et evt. opphevelsesvedtak».

---

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

Eventuell kommentar: Vet at vertikalt naboeiendom har slitt med grunnforhold men ikke som har berørt min tomt/grunn.

---

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: 39-0209/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kåre Gjertsen	**2026-09-03**

Identifikasjon

Kåre Gjertsen

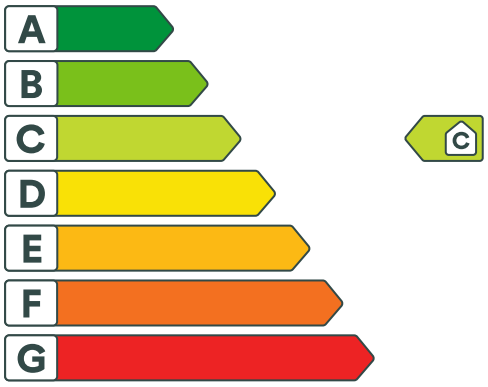
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Lomviveien 18, 4847 ARENDAL**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8720673**
Gårdsnummer **502**	Bruksnummer **1296**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **186,03**

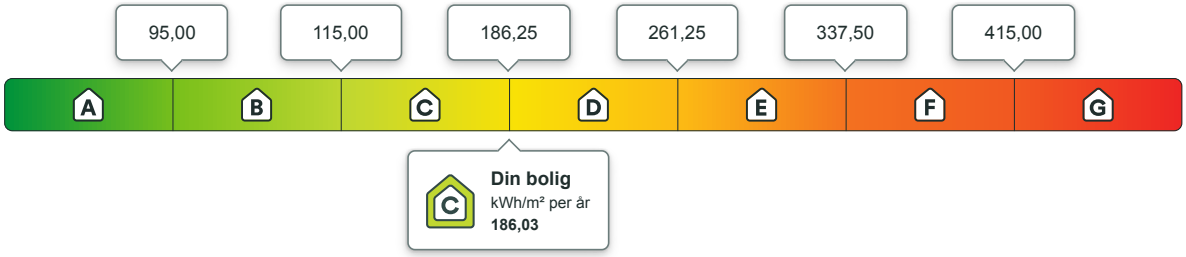
Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 300,69	**178,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

	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.:	502	Bnr.:	1296	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lomviveien 18, 4847 Arendal					Dato:	02.09.2026 EM

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 15 442,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 4 830,-

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

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

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

Arendal kommune
Kommunalteknikk og Geodata

AANONSEN VVS AS
Att: Aanonsen Bernt
Løvåsveien 5
4844 ARENDAL

Dato: 28.08.26
Vår ref.: 202615056-202672282
Deres ref.:
Arkivkode: 502/1296
Saksbeh.: Trond Reinum

Godkjenning av ferdigmelding for eiendommen502/1296 - Lomviveien 18

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 502/1296 - Lomviveien 18 er godkjent.

Med hilsen

Trond Reinum
Saksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk.

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

Kommune

ARENDAL

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Anmelder (navn, adresse)

SELMER A.S.
P.B. 1534
4801 ARENDAL

Byggherre (navn, adresse)

→ SAMME

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
LOMMEVEIEN 18	502	1396		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
27/11-92	NYBYGG	BOLIGBYGG

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
DELEGASJON	14/12-92	

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
BJORBEKK	Dagfinn Pfaff
Dato: 21. NOVEMBER 1995	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre		
	BYGGEMAPPE	HER

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

Arendal kommune
Plan, oppmåling, byggesak, landbruk
Byggesak

Kåre Gjertsen
Lomviveien 18

4847 ARENDAL

Dato: 05.09.01

Vår ref:
L.nr: 032592/01
Arkivsaksnr: 01/05790

Arkivkode: BS 502/1296
Saksbeh: Kristian Jul Røysland
Saksbeh.tlf: 37013000
Deres ref:

SVAR PÅ MELDING

Gjelder:	*Nybygg. Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig*
Areal:	*Bebygd areal: m², bruksareal: m²*
Gnr/Bnr:	*502/1296*
Byggested:	*Lomviveien 18, 4847 Arendal*
Tiltakshaver:	*Kåre Gjertsen*

Det er mottatt melding om mindre byggearbeider jfr. plan- og bygningsloven § 86a den 23. august 2001.

Det foreligger ingen protester til meldingen.

Området er i kommunens arealdel lagt ut som byggeområde og det foreligger reguleringsplan for området. Tiltaket er ikke i strid med reguleringsplanen.

Det kan kun bygges en carport/garasje på eiendommen. Så dersom det skulle bli aktuelt med garasje må carporten gjøres om til garasje. Det gjøres videre oppmerksom på at det må brann siktes med EI30 konstruksjon dersom carporten kommer nærmere enn 8 meter fra bygning på naboeiendommen.

Tiltaket aksepteres som mindre byggearbeid jfr. plan- og bygningslovens § 86a og kan igangsettes.

Godkjenningen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller godkjenningen bort, dersom den ikke er anmeldt på nytt innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringen anmeldes på nytt og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ett sett av godkjente tegninger returneres.

Behandlingsgebyr kr. 1525,- må innbetales. Giro blir ettersendt.

Lykke til med arbeidet!

Med hilsen

Geir Skjæveland
enhetsleder

Kristian Jul Røysland
avdelingsingeniør

Dato: 24.08.2026

Arendal kommune

Ferdigmelding for vannmåler

Referansenummer: CIGS0077 Saksnummer: 202615056

Foretak

AANONSEN VVS AS
Org.nr: 912164705
Løvåsveien 5
4844 ARENDAL

Kontakt
Bernt Aanonsen

Telefon
91899981

Mobil
91899981

Epost
b-aanon@online.no

Kontaktperson

Aanonsen Bernt

Telefon
91899981

Telefon
91899981

Epost
b-aanon@online.no

Eiendomsdetaljer

Adresse
Lomviveien 18

Gårds- og bruksnummer
502/1296

Bygningsnummer
8720673

Bolignummer
H0101

Eier/tiltakshaver

Gjertsen Kåre
Lomviveien 18
4847 Arendal
NORGE

Epost
-

Telefon
-

Mobil
-

Eiendom

Gårds- og bruksnummer
502/1296

Adresse
Lomviveien 18

Eier
Gjertsen Kåre, Lomviveien 18, 4847 Arendal

Ny vannmåler

Hva skal måles	Vann og Avløp
Plassering	kjøkken
Type	Enkel
Dimensjon	1/2 tomme
Monteringsretning	Universal
Fabrikat	Kamstrup
Modell	FlowIQ 2200 nbiot
Antall siffer	6
Potens	0
Serienummer	KAW53657886
Målerstand	0
Sender nr	-
Plomberingsnummer	-
Plomberingsfarge	-
Bilde	
Flere bilder	502_1296__2.jpg

Automatisk	Ja
Privat	Nei
Hvor får vannmåleren vannet fra?	Hovedinntak

Avleser
GJERTSEN KÅRE (Bolig)
H0101 - 502/1296 Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Plassering
8720673 - Tomannsbolig, vertikaldelt - 8720673

Hvilke bygg vil få vann gjennom denne måleren?
8720673 - Tomannsbolig, vertikaldelt - 8720673

Hvem er koblet til vannmåleren?
GJERTSEN KÅRE (Bolig)
H0101 - 502/1296 Lomviveien 18, 4847 ARENDAL

Ferdigstilling

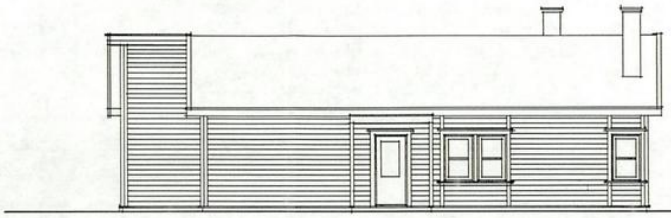
Ferdigstillingsdato
16.07.2026

Tilleggsopplysninger
-

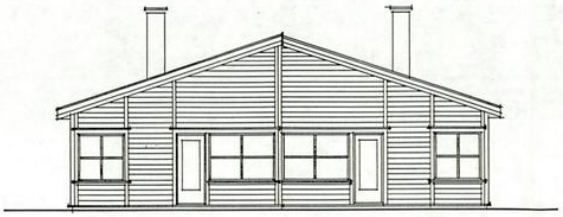
Filer (0)
-



FASADE, ÖST



FASADE, NORD



FASADE, VEST

G 0 D J J / 26891407 Geomatikk
502/1296 8720673 011292 Tegnin

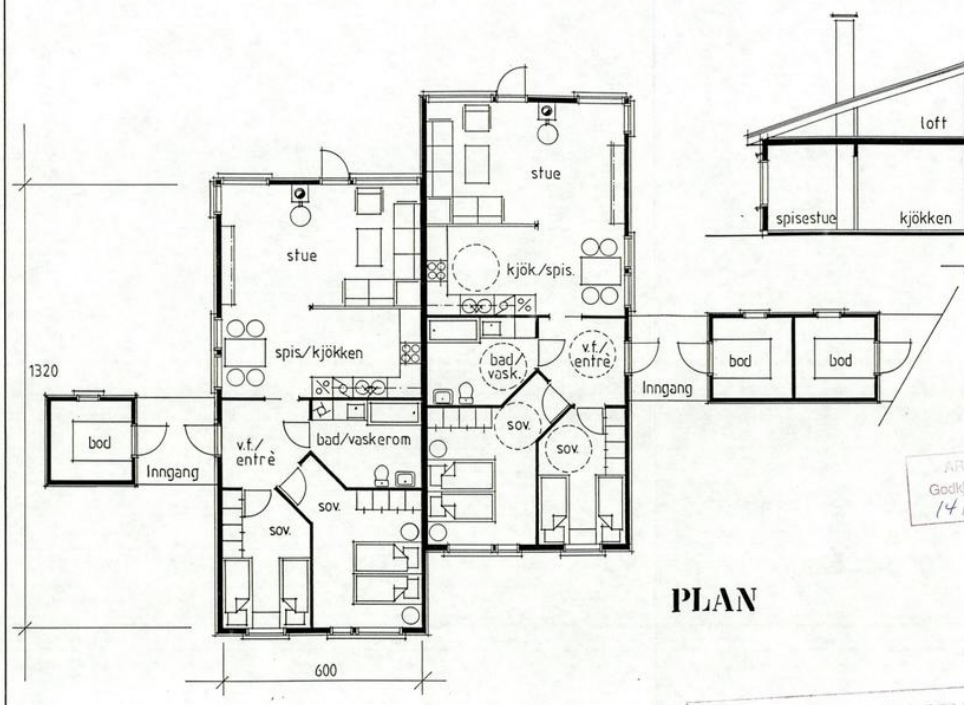
ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.nt. delegert myndighet.
14/12 1992, sak nr. /

2268.4133 -
GÅSÅSEN, FELT "G"/TYPE "N"
Revidert byggemelding
Fasader - mål 1:100
18.09.90 - K.H. - ARKITEKTKONTORET KJELL JENSEN MNAL NPA

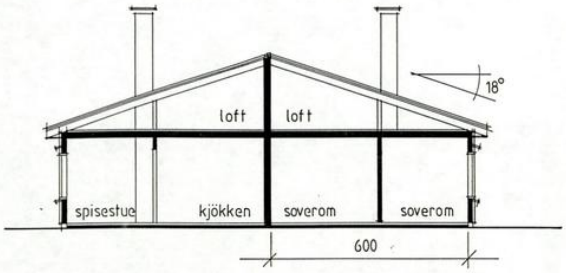
ARKIVEKSEMPLAR

- 1 DES. 1992
jm. 8603

Selmer-Furuholmen
Sørlandet
Postboks 1534 Myrene - 4801 Arendal
Telefon: 041-36 100



PLAN



SNITT

ARENDAL BYGNINGSRÅD
Godkjent i h.nt. delegert myndighet.
14/12 1992, sak nr. /

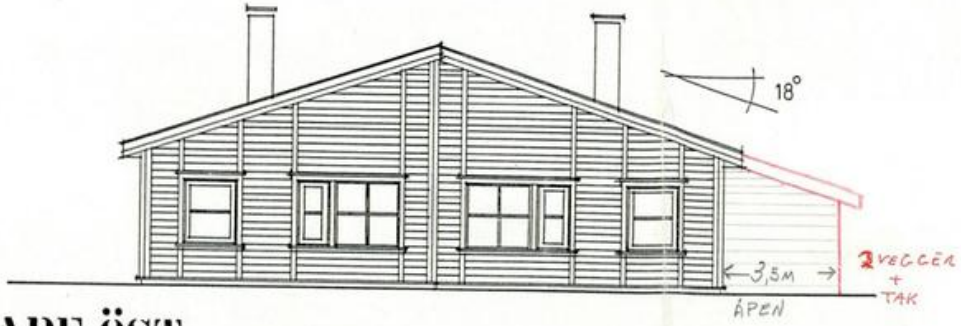
2268.4132 -
GÅSÅSEN, FELT "G"/TYPE "N"
Revidert byggemelding
Plan, snitt - mål 1:100
18.09.90 - K.H. - ARKITEKTKONTORET KJELL JENSEN MNAL NPA

ARKIVEKSEMPLAR

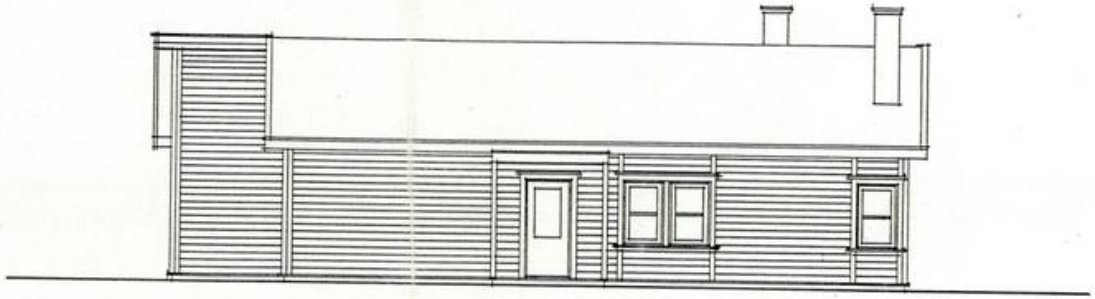
- 1 DES. 1992
jm. 8603

Selmer-Furuholmen
Sørlandet
Postboks 1534 Myrene - 4801 Arendal
Telefon: 041-36 100

G 0 D J M / 26891410 Geomatikk
502/1296 8720673 230801 Tegnin



FASADE, ÖST



FASADE, NORD



FASADE, VEST

Godkjent i h.nl. delegert myndighet.
14/12 1992 , sak nr. /

2268.4133 -

GÅSÅSEN, FELT "G"/TYPE "N"

Revidert byggemelding

Fasader - mål 1:100

18.09.90 - K.H. - ARKITEKTKONTORET KJELL JENSEN MNAL NPA

23 AUG. 2001
Jnr. 030870/01
ARKIVEKSEMPLAR
- 1 DES. 1992
Jnr. 8603

Selmer-Furuholmen
Sørlandet
Postboks 1534 Myrene - 4801 Arendal
Telefon: 041-36 100

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	502	1296		

Adresse til bygningen	Lomviveien 18, 4847 Arendal
Avtalenr.	79512
Kundenr.	114701

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	Juli - september	3. TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 20.08.2026

NB! Restanse er kun fakturaer som er forfalt. Hvis det er akkurat i forbindelse med forfall på fakturaen vil vi opplyse om forfallsdato på fakturaen selv om det ikke er restanse.

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

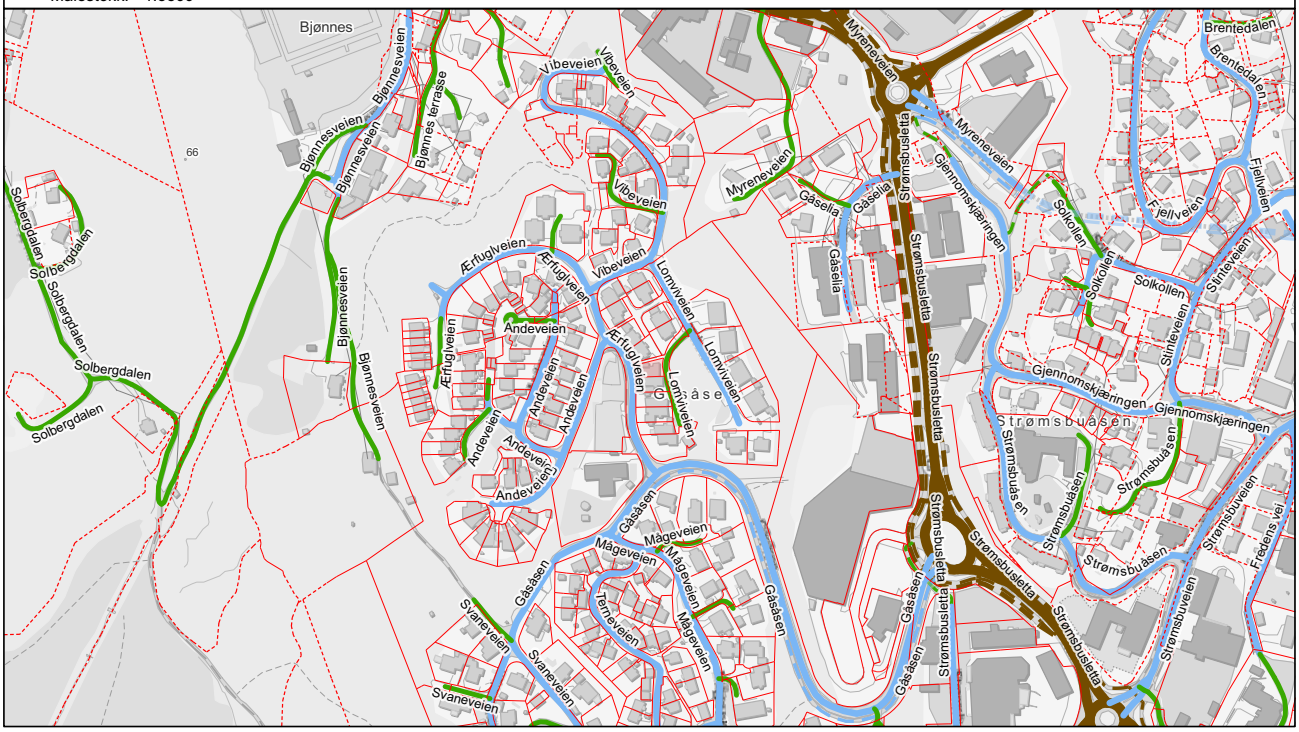
4849 Arendal

Veikart

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:3500

Arendal kommune

N



© Kartverket, Geovekst og kommunene | Produsert av Geodata AS

Tegnforklaring

Ikke bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM, TYPEVEG

- Europaveg - fortau
- Europaveg - gang og sykkel
- Europaveg - trapp
- Europaveg - tunnel
- Fylkesveg - fortau
- Fylkesveg - gang og sykkel
- Fylkesveg - trapp
- Fylkesveg - tunnel
- Kommunal veg - fortau
- Kommunal veg - gang og sykkel
- Kommunal veg - trapp
- Kommunal veg - tunnel
- Privat veg - fortau
- Privat veg - gang og sykkel
- Privat veg - trapp
- Privat veg - tunnel
- Skogsbilveg - fortau
- Skogsbilveg - gang og sykkel
- Skogsbilveg - trapp
- Skogsbilveg - tunnel
- Sti / traktorveg
- Bilferje / passasjerferje
- Annen ikke-bilveg

Bilveg

VEGKATEGORI, MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg i tunnel
- Riksveg
- Riksveg i tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg i tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg i tunnel
- Privat veg
- Privat veg i tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg i tunnel
- Annen, eller feilklassifisert veg

Valgt eiendom

- Valgt eiendom

Teiggrense

Nøyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommunedelplan

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

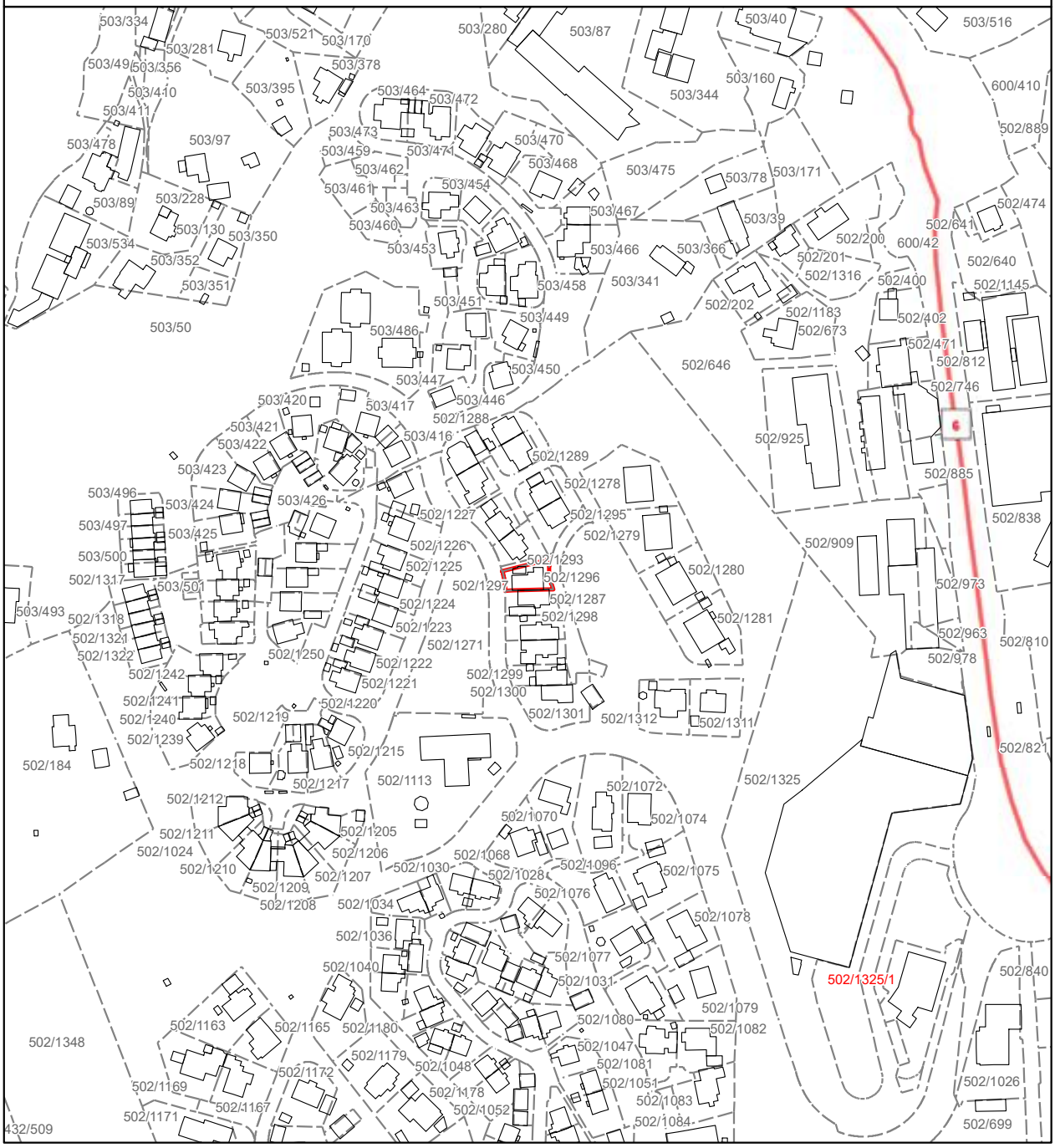
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-08-19



Tegnforklaring - Kommunedelplan

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

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

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Reguleringsplan

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

Planident: 1913r3
Ikrafttredelsesdato: 20.10.1983
Plannavn: Gåsåsen

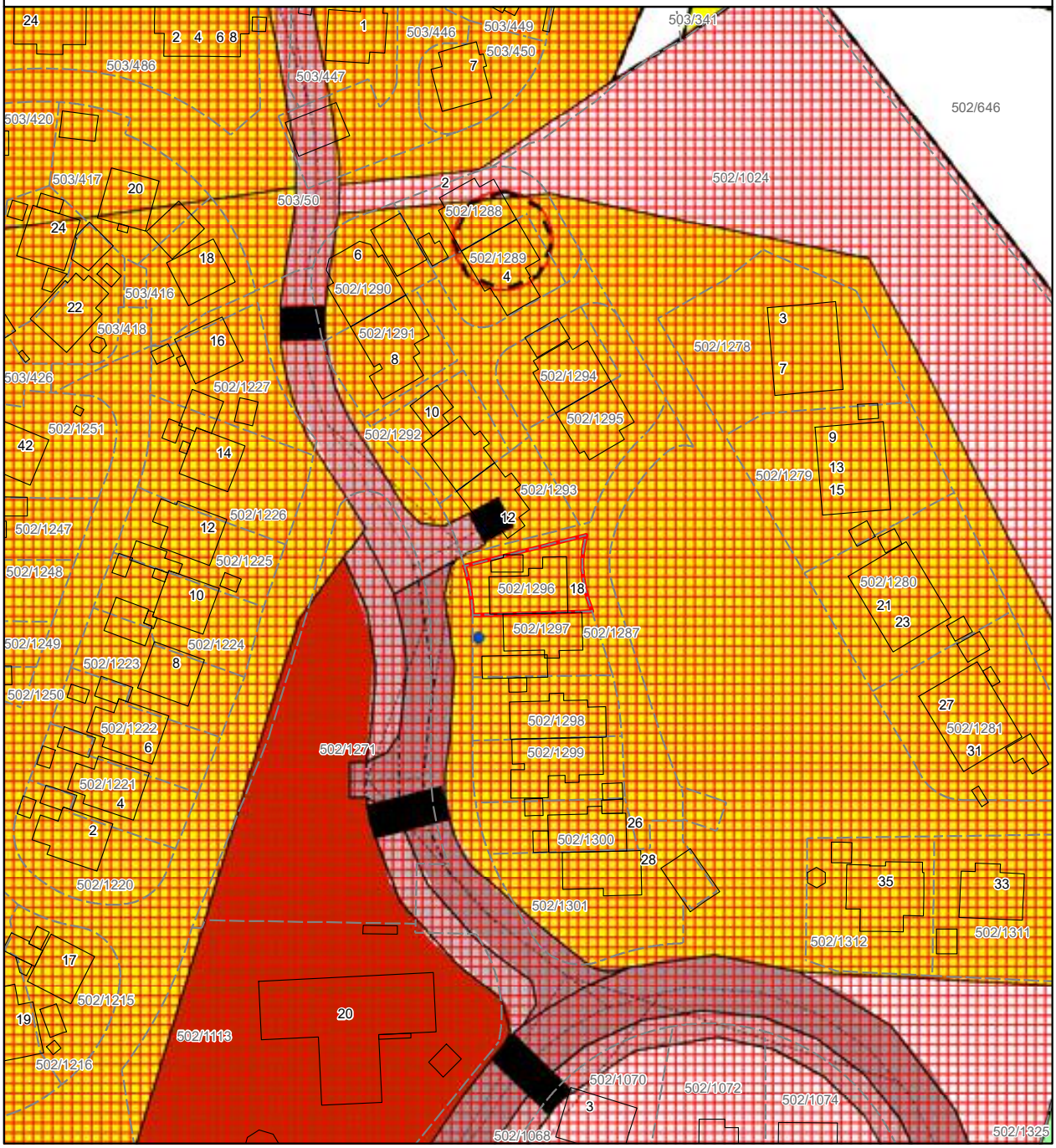
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-19



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Friluftsområde (på land)
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur

Kommuneplan

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

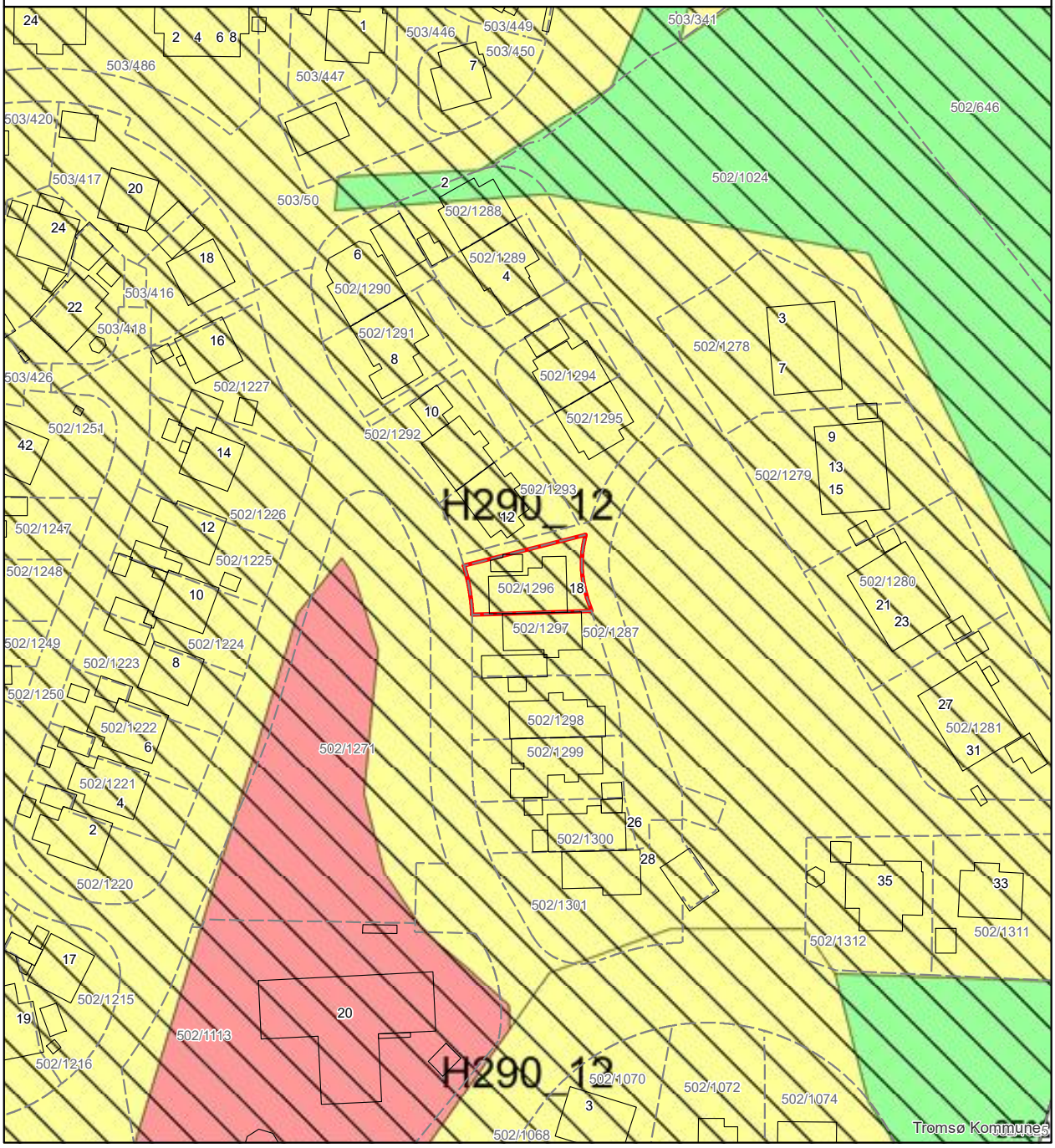
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-08-19

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

ARENDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL FLATEREGULERINGSPLAN FOR "GÅSÅSEN"

Planid: 1913r3

Rettet i bygningsrådet 13.mai 1982.

Vedtatt i kommunestyret: 21.02.1983, stadfestet av Fylkesmannen 20.10.1983

Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 15.09.1983, planid. 1913r3e1
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 12.12.1985, planid. 1913r3e2
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 18.11.1987, planid. 1913r3e3
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 24.06.1993, planid. 1913r3e4
Mindre endring, vedtatt i bygningsrådet 20.06.1995, planid. 1913r3e5

Mindre endring, Gåsåsen felt P, kommuneplanutvalget 23.11.2023, PS 23/88
Kort beskrivelse: Endring i Terneveien, lagt inn byggegrense og utnyttelsesgrad.
Vedtaket ble påklaget og opphevet av statsforvalteren 03.06.2024.

Endring, vedtatt i Arendal bystyre 28.08.2025, sak 25/90:
Kort beskrivelse: Bestemmelser om krav til bebyggelsesplan, grøntplan og hugstplan tas ut. Utnyttelsesgrad økes til 40% BYA.

§ 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
- Boligområder
- Område for allmennyttig formål
- Landbruksområde
- Trafikkområder
- Spesialområde (friluftsområde)

§ 2 Områder for boligbebyggelse

(felt C, D, F, H, I, K, L, N, O, P)

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes som tomannsboliger, rekkehus eller eneboliger. Se § 3, boligområdet felt I. Utnyttelsesgraden for hver enkelt boligtomt skal ikke overstige 40% - BYA.

Områdets stedskarakter skal videreføres. Bebyggelse og anlegg skal underordne seg viktige landskapstrekk og tilpasses eksisterende terreng. Utforming av nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal tilpasses naturlige og bygde omgivelser gjennom valg av form, volum, skala, høyder, takform, fasadeutrykk og materialbruk.

Nye tiltak skal plasseres og utformes i samsvar med karakteren i omgivelsene slik at det helhetlige preget beholdes. Plassering, herunder også høydeplassering, skal tilpasses tilliggende bebyggelsesstruktur.

§ 3 Boligområde, felt I, kan eventuelt utbygges med 28 – 34 boliger i terrassert bebyggelse med opp til 4 etasjer.

§ 4 Område for eksisterende boliger. (Felt S og T).

Den eldre bebyggelsen (oppført før 1900) skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø videreføres. Eldre bebyggelse, terrengformasjoner, stier og snarveier, steingjerder med mer skal bevares. Yttervegger, tak, vinduer, dører og andre detaljer skal være tilsvarende eller tilpasses de originale.

Utnyttelsesgraden er 30% BYA. Nye bygninger, tilbygg og/eller påbygg skal i karakter, størrelse materialvalg og plassering, tilpasses tilliggende bebyggelse. Nye uthus, garasjer og lignende bygninger skal ha en utforming og materialbruk som underordner seg hovedbygningen i størrelse og proporsjon.

Boliger i felt S skal ha adkomst fra ny kjørevei til Gåsåsen. Eksisterende kjøreadkomst fra Vesterveien til Sollibakken bortfaller. Sollibakken blir gangvei med tivoliport, plassert minimum en billengde ovenfor øverste adkomst til gartneriet.

§ 5 Utgår- er erstattet

§ 6 Område for allmennyttige formål. (Felt R)

Området kan benyttes til offentlig tjenestyting med felleslokaler og tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 2 etasjer. Planen tilrettelegger også for kvartalslekeplass med fotball-løkke og akebakke. Utnyttelsesgrad er 30% BYA.

§ 7 Landbruksområde (Felt U).

Området er definert til gartneri. Eksisterende adkomst til riksvei 420 bibeholdes, jfr. § 3. Opphører gartneridriften reserveres arealene til boligformål.

§ 8 Trafikkområder.

I trafikkområdene skal det anlegges:

- kjøreveier
- gang og sykkelveier
- adkomstveier

Byggegrenser langs veier og gangveier settes til 4 meter fra regulert veigrunn eller til min. 5 meter fra opparbeidet veibane (asfaltkant). Garasje plassert parallelt med kjørebane kan oppføres inntil 2 meter fra veibane.
Siktforholdene vurderes spesielt.
Langs veiene skal skråninger jordslås og tilsås.

Bygningsrådet kan kreve at farlige veiskjæringer eller fyllinger skal sikres med gjerde (h = 100-150 cm).

§ 9 Spesialområdet (friluftsområde).

(Felt B, E, G, I, M og W).

I friluftsområdene kan det bygningsrådet tillates oppført bygning eller innretninger som har naturlig tilknytning til friluftsområdene for eksempel barnepark, klubbhus med tilhørende lokaler, hoppbakke, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friluftsområde.

§ 10 Utgår

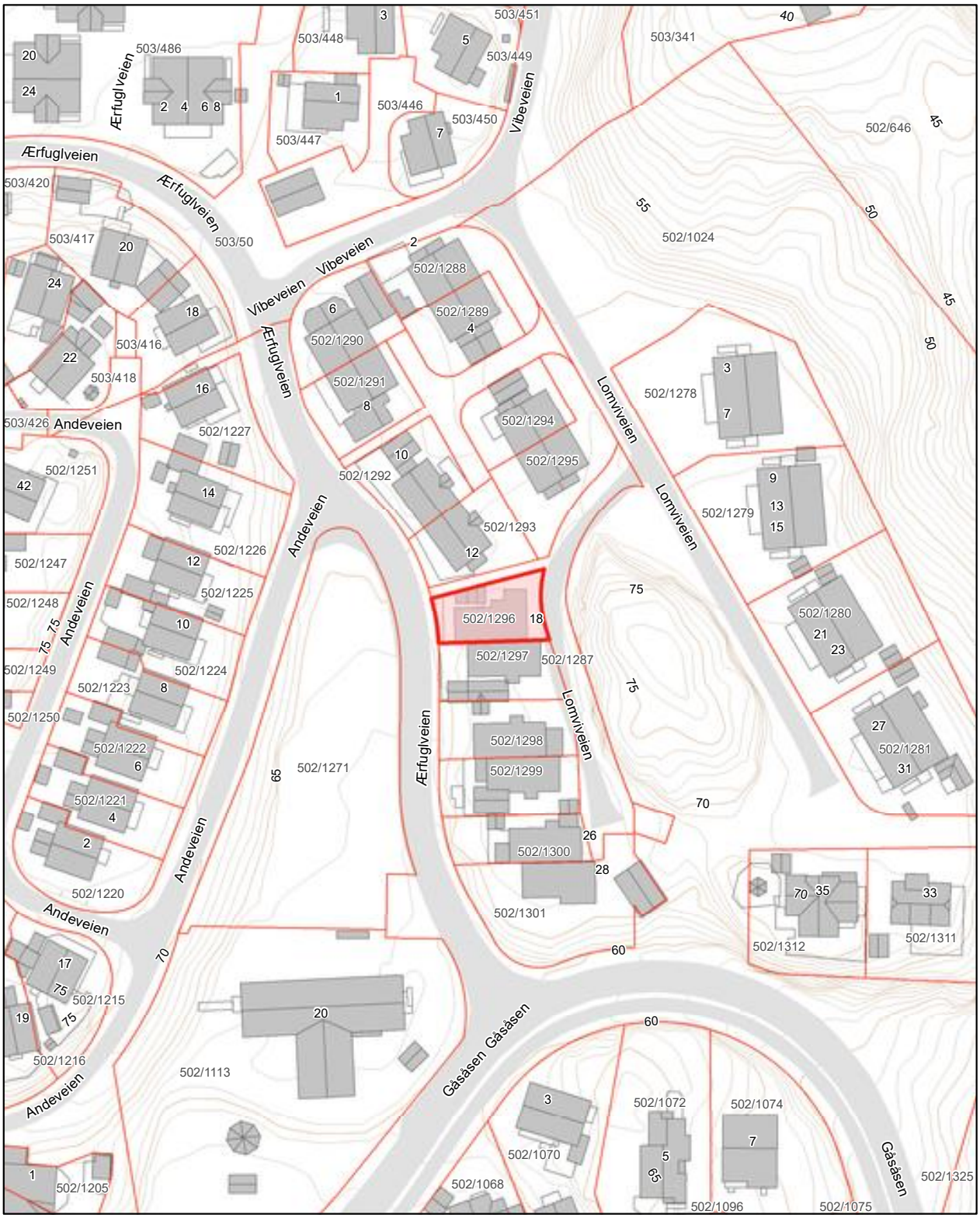
Oversiktskart

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Registrert areal: 240 m²
Dato: 2026-08-19

N



Matrikkelkart

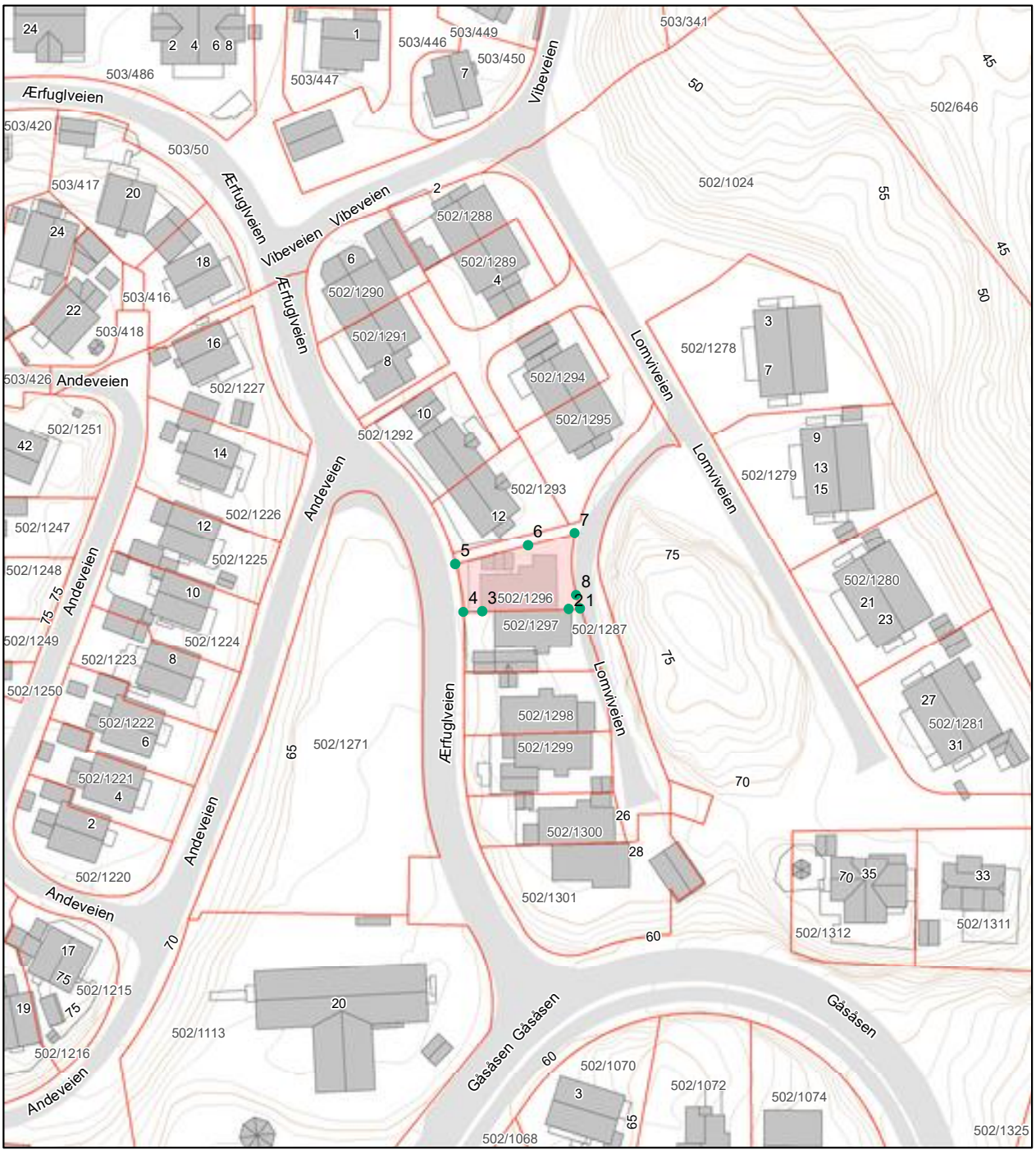
ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 240 m²
Dato: 2026-08-19

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.8.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6479975.96551	485298.741039	Ikke spesifisert	2.13	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6479975.90502	485296.6114	Ikke spesifisert	16.08	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
3	6479975.42888	485280.555923	Ikke spesifisert	3.48	Hushjørne		Terrengmålt	14	0
4	6479975.32857	485277.086671	Ikke spesifisert	9.01	Umerket		Terrengmålt	14	40.049
5	6479984.17775	485275.612255	Ikke spesifisert	13.91	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6479987.61754	485289.056661	Jord	8.91	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6479989.81355	485297.680815	Ikke spesifisert	11.58	Umerket		Terrengmålt	14	20.025
8	6479978.41065	485297.950624	Ikke spesifisert	2.57	Umerket		Terrengmålt	14	0

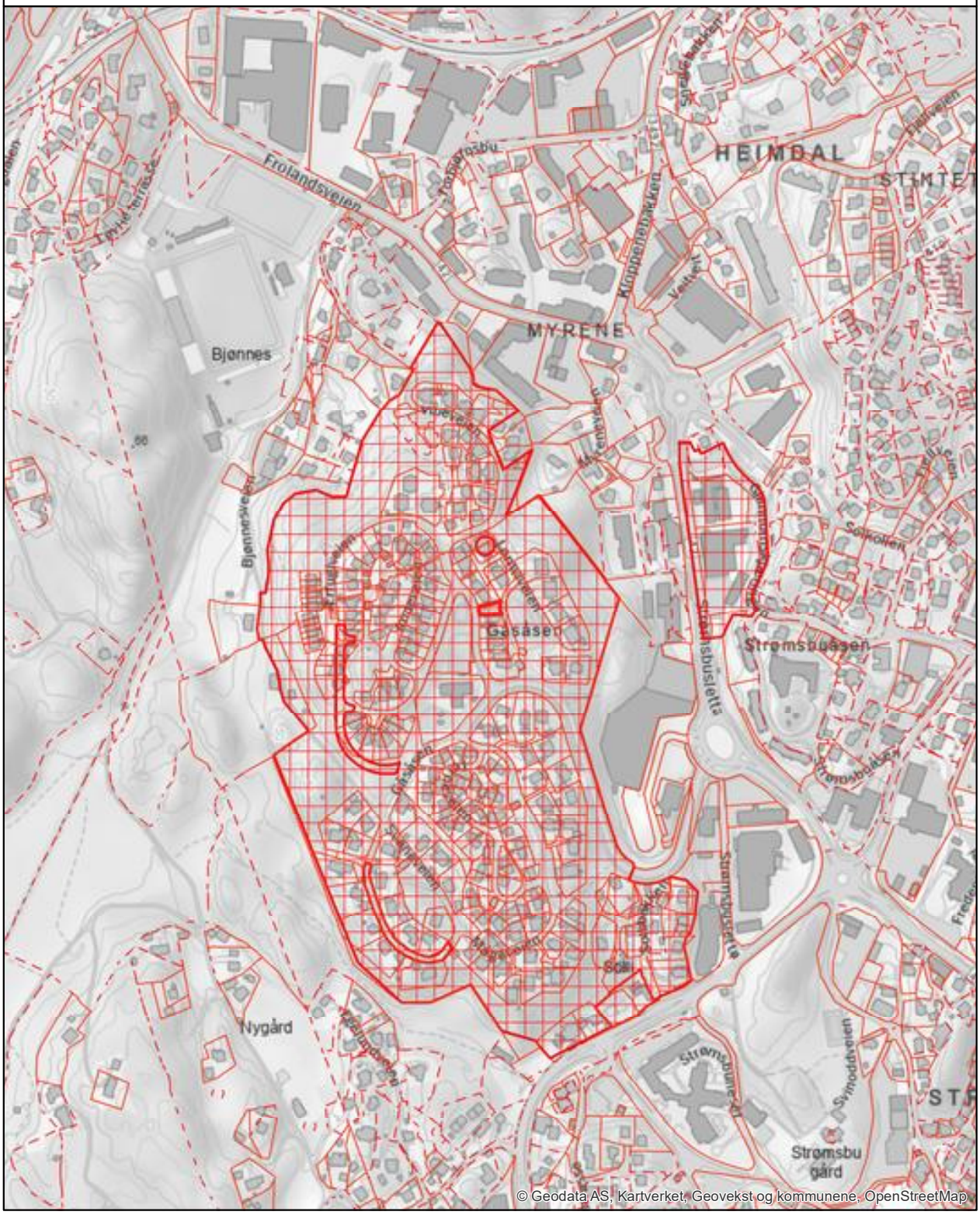
Arealplaner under arbeid

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0
Planident: 42032024-9, ,42032023-4
Plannavn: <plannavn

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2026-08-19

ARENDAL KOMMUNE

N



Arendal kommune
Arealplaner

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Nora Moberg	PLAN-24/01449 oppgis ved alle henvendelser		25.11.2024

Gåsåsen - oppheving av bebyggelseplaner - varsel om oppstart av planarbeid

Det kunngjøres herved at det startes en prosess med oppheving av bebyggelsesplanene på Gåsåsen, jf plan- og bygningslovens §12-8. Som del av planarbeidet skal det vurderes om flatereguleringsplanen for Gåsåsen også skal oppheves, eller må endres.

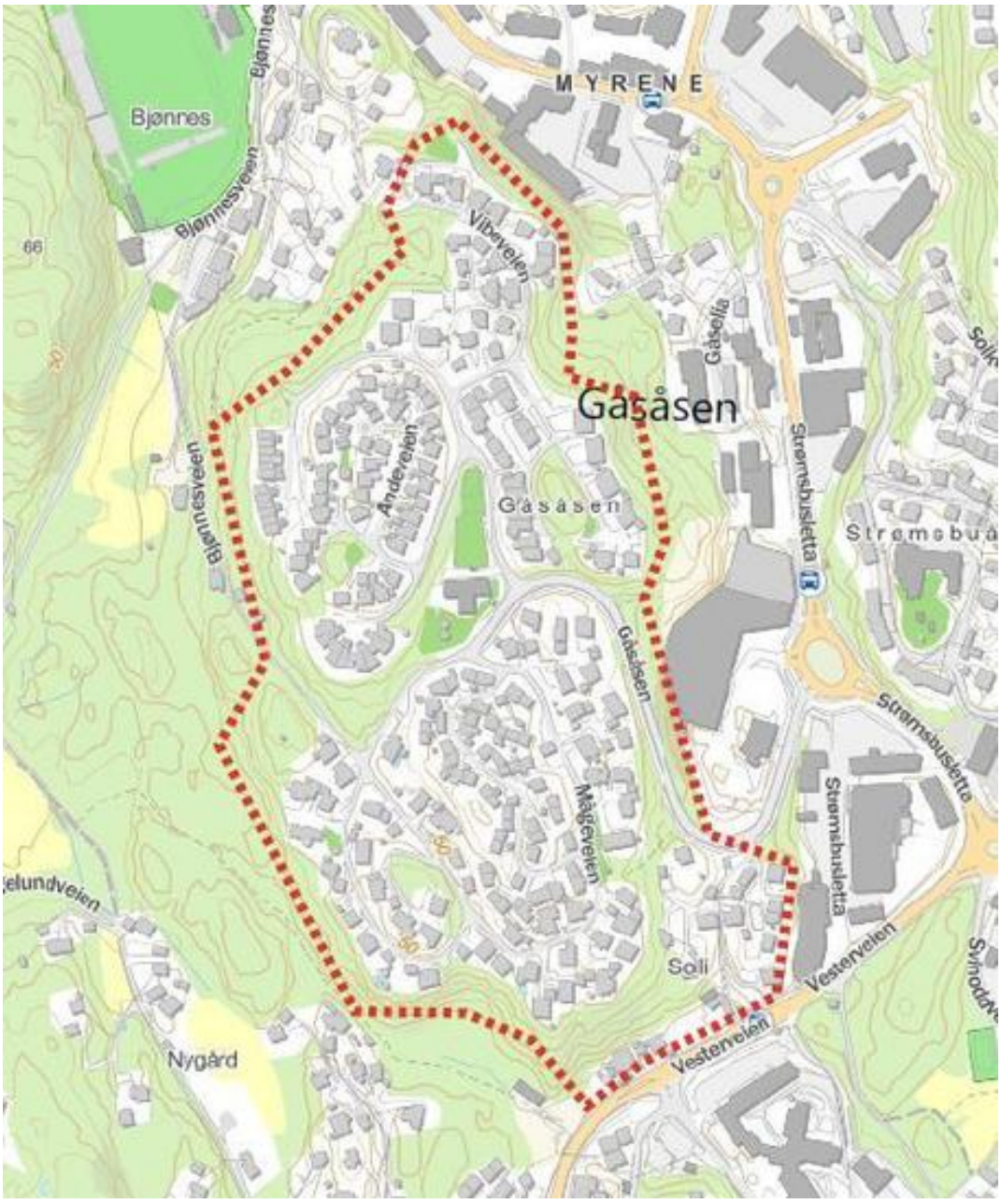
- Formålet med opphevingen er å få vurdert konsekvensene ved å fjerne utdaterte og rigide planer som binder opp all videreutvikling til den standard som var vanlig på 1980-tallet, da bebyggelsesplanene ble vedtatt.
- Formålet med opphevingen er å forenkle mulighetene hver enkelt huseier har for å modernisere eiendommene sine.

Opphevingen gjelder bebyggelsesplaner for boligbebyggelse i feltene med betegnelsene C, D, F, H, I, K, L, N, O, P i flatereguleringsplan for Gåsåsen, vedtatt 20.10.1983, nærmere angitt som følger;

Gåsåsen felt A (Terneveien)	19-13-R3 b1	(felt P i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt B og C (Mågeveien)	19-13-R3 b2	(felt O, N, i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt D (Svaneveien)	19-13-R3 b3	(felt K, L i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt E (Andeveien)	19-13-R3 b4	(felt H, F, I i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt F (Vibeveien)	19-13-R3 b5	(felt D i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt G (Lomviveien)	19-13-R3 b6	(felt C i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt H (Ærfuglveien)	19-13-R3 b7	(felt D eller F i reguleringsplanen)
Gåsåsen felt H (Ærfuglveien)	19-13-R3 b8	(felt D eller F i reguleringsplanen)

Alle disse bebyggelsesplanene har status som vedtatte detaljreguleringsplaner, og er bindende for utbygging. Opphevelse av planer følger samme prosess som ved vedtak av nye planer, med varsel om oppstart og offentlig ettersyn før endelig vedtak. Det innebærer at alle som har eiendom innenfor området er parter i saken, og må involveres formelt i prosessen. Med dette følger at de har rett til å uttale seg og til slutt har de klagerett på et evt. opphevelsesvedtak.

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



Områdets begrensning. (kartutsnitt)

Begrunnelse
Flatereguleringsplan for Gåsåsen ble vedtatt 21.02.1983 og stadfestet av Fylkesmannen 20.10.1983.

Det er krav om bebyggelsesplaner for ny bebyggelse.

Bebyggelsesplanene som kom i årene etter planvedtak var svært nøyaktig tegnet opp, med plassering av hvert enkelt hus, og plassering av evt. tilbygg, med trær og knauser tegnet inn. Det ble lagt opp til felles garasjeanlegg og lekeplasser, grøntstruktur mellom feltene og offentlige veier. Det var en klar intensjon om et godt bomiljø for barnefamilier, der alle hadde like muligheter for å videreutvikle eiendommen sin.

Planleggerne har langt på vei lykkes med disse intensjonene, men planene står seg dårlig over tid, og tåler ikke nye ønsker og krav, eller variasjoner som kommer over tid.

Byggesaksbehandlingen
Gåsåsen er bygd ut etter bebyggelsesplanene i utgangspunktet da feltet ble etablert, men det har vært springende oppfatning om planene har vært juridisk bindende.

I 1997 avklarte Fylkesmannen at bebyggelsesplanene ikke hadde annen juridisk virkning enn som situasjonsplan, og at det ikke var anledning til å vedta slike planer.

I 2016 kom spørsmålet opp igjen, og det foreligger en tolkningsuttalelse fra kommunal- og distriktsdepartementet, der de skriver at bebyggelsesplan i loven av 1965 hadde en noe mer uklar status enn i loven av 1985. Imidlertid hadde også bebyggelsesplan etter bygningsloven av 1965 forankring i loven, ved at det etter denne lovens § 26 kunne gis bestemmelser med krav om bebyggelsesplan før utbygging kunne gjennomføres.

Dette tilsier at de bebyggelsesplanene som ble underkjent som juridisk bindende i 1997, likevel har bindende status som reguleringsplan. Kommunen har behandlet byggesaker i området som om bebyggelsesplanene ikke har hatt noen formell status mellom 1997 og 2016. Ovenfor nevnte tolkningsuttalelse fra 2016 betyr at planene har vært gyldige i hele perioden fra vedtak og frem til i dag.

Dersom bebyggelsesplanene ble opphevet, kommer flatereguleringsplanen og de generelle reglene om plassering, høyder og avstand til nabogrenser som følger av plan- og bygningsloven, til anvendelse på samme måte som har vært praksis i årene etter 1997. Mer kan overlates til byggesaksbehandlerens skjønn, og feltet kan moderniseres etter hver enkelt huseiers ønsker. (innenfor plan- og bygningslovens alminnelige bestemmelser)

Formålet med varselet
De involverte skal få vite at kommunen setter i gang arbeid med oppheving av planer i området, og få mulighet til å uttale seg om det.
Opplysninger om forhold som det bør tas hensyn til i planarbeidet, bør legges frem så raskt som mulig.

Kort om videre saksbehandling:
Oppheving av bebyggelsesplanene vil følge samme prosess som vedtakelse av reguleringsplaner.
Merknader som kommer inn, vil bli gjennomgått og bli en del av bakgrunnsmaterialet som skal danne grunnlaget for opphevingen av bebyggelsesplanene.
Forslaget vil bli behandlet i kommuneplanutvalget og lagt ut til offentlig ettersyn, dersom ikke forslag til oppheving blir avvist.
Når opphevelsen er godkjent av kommuneplanutvalget, går saken videre til bystyret.
Bystyret foretar den endelige godkjenning av opphevelsen, dersom det ikke er innsigelser fra andre offentlige myndigheter.

Merknader og innspill kan sendes skriftlig til Arendal kommune, Postboks 123, 4891 Grimstad, eller postmottak@arendal.kommune.no **innen 6. januar 2025.**
Dokumentene er tilgjengelige under kunngjøringer på kommunens hjemmeside.

Kontaktperson:
Nora Moberg, e-post: nora.moberg@arendal.kommune.no, tlf. 954 43981

Vennligst oppgi saksnummer PLAN-24/01449 ved alle henvendelser.

Med hilsen
For Arendal kommune

Nora Moberg
Overarkitekt

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Til offentlige instanser,
grupper/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.: 23/3776 - NM VÅR REF.: 221290/LRZ ARENDAL, 31.03.2023

DETALJREGULERING FOR STRØMSBUSLETTA 8 OG 10, ARENDAL KOMMUNE VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering iht. plan- og bygningslovens (PBL) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. PBL § 12-3. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4.

Planområdet
Planområdet ligger på Strømsbusletta, ~1,5 km fra Arendal sentrum. Planområdet er totalt på ~10,5 daa, og er avgrenset som vist på vedlagt kart.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vedtatt 24.05.2019, vist med hensynssone – detaljeringssone (hvitt område), der vedtatt reguleringsplan gjelder. Reguleringsplan for området er områdereguleringsplan for Strømsbusletta, vedtatt 26.03.2015. Områdene som tas opp til detaljregulering er regulert til sentrumsformål. Det er krav om detaljreguleringsplan før utbygging i området.

Formålet med planleggingen
Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for formål i samsvar med områdeplanen, og det som ble planlagt for disse eiendommene ifb. utarbeiding av områdeplanen, dvs. næring og boligformål-leiligheter. Ifb. etablering av batterifabrikken til Morrow er det kommet frem et stort behov for leiligheter for fremtidig ansatte på batterifabrikken. Det er særlig ønskelig at disse skal ligge sentralt bl.a. med tanke på å kunne benytte kollektivtransport, og med kort veg til sentrum og fasiliteter som matvareforretning mv. Morrow har også signalisert et stort behov for utleieleiligheter av ulik størrelse. Dette er hovedbegrunnelsen for å sette i gang med et reguleringsplanarbeid nå.

I bestemmelsene til områdeplanen åpnes det ikke opp for boligformål i 1. eller 2. etg. ut mot fv. 42. En ønsker nå å legge til rette for boligformål fra 2. etg. Det er også krav om maks kotehøyde på k+43,0 m for ny bebyggelse. Gjennom planarbeidet vil en se på mulighet for større høyde i noen deler av området, mens det kan bli lavere høyde i andre deler. Disse punktene er tatt opp i oppstartsmøte med Arendal kommune.

Det skal reguleres inn mulighet for gangbro fra byggeområdet til Gjennomskjæringen.

Det er avklart i oppstartsmøte at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

Forslagsstiller
Forslagsstiller er Stoa Invest AS. Stærk & Co. a.s. er ansvarlig for planleggingen.

rådgivende ingeniører
Stærk.
adresse Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal **telefon** 37 00 57 50 **faks** 37 00 57 51 **epost** post@staerk.no **web** www.staerk.no
bankgiro 2801.06.87987 **foretaksregisteret** NO 921 026 455 MVA

Merknader til oppstartsmeldingen
Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **05.05.2023** til Stærk & Co. a.s., Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: lrz@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co. a.s., v/ Lisbet Rake Zeiffert, tlf. 90936620, e-post: lrz@staerk.no.

Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.arendal.kommune.no. Her finnes også planinitiativ samt referat fra oppstartsmøte med Arendal kommune.

Videre saksgang
Etter at meldingsfristen er ute, vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.
Lisbet R. Zeiffert
Lisbet Rake Zeiffert
arealplanlegger

Vedlegg: Oversiktskart med planavgrensning, datert 31.03.2023

Kopi: Arendal kommune
Stoa Invest AS

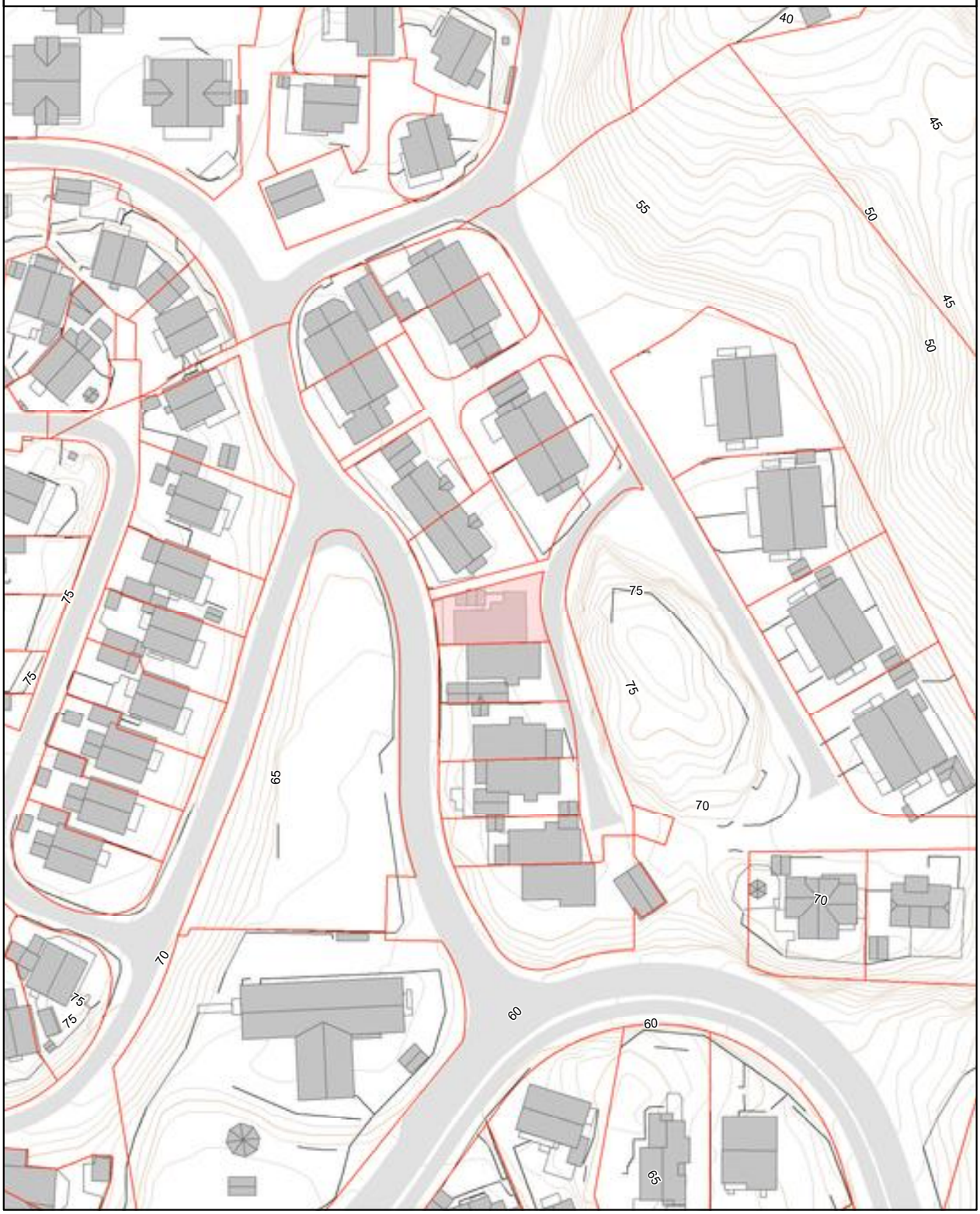
Grunnkart

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 240 m²
Dato: 2026-08-19

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

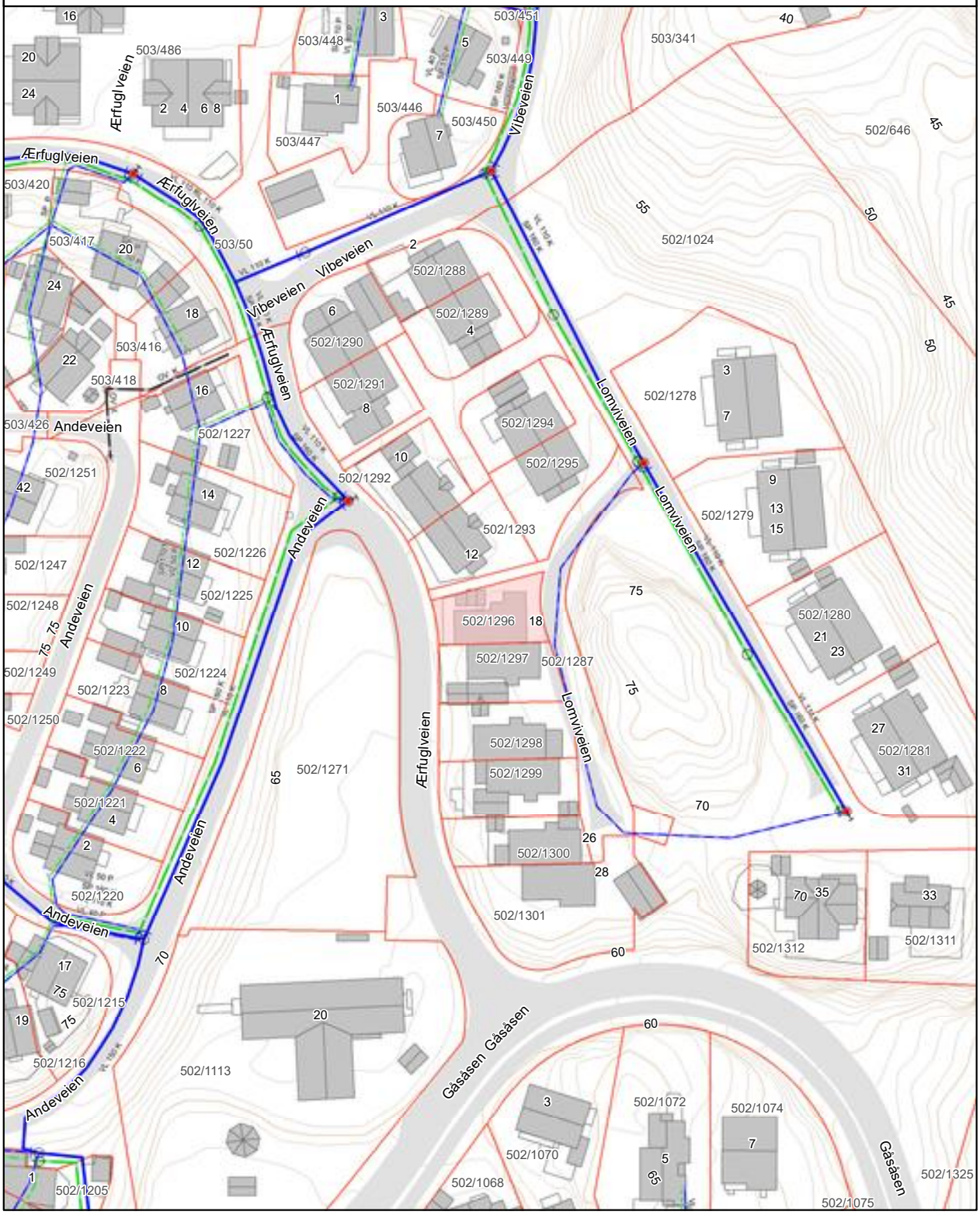
Ledningskart

Adresse: Lomviveien 18, 4847 ARENDAL
Gnr/Bnr: 502/1296/0/0

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 240 m²
Dato: 2026-08-19

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp



Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-502/1296/0

Bruksnavn	LOMVIVEIEN 18	Beregnet areal	240.1
Etablert dato	02.12.1991	Historisk oppgitt areal	240.2
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	02.12.1991		P66/74	

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
☑	☐	☐	☐	☐	14.05.1996	240.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8720673	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk
300805508	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 8720673: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	95.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	95.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.12.1992	14.12.1992
IG - Igangsettingstillatelse	15.11.1994	13.12.1994
TB - Tatt i bruk	30.08.1995	14.09.1995

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	95.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	95.0	0.0	95.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
8720673-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	15.06.2020

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	16.0	0.0	16.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.09.2001	12.12.2001
IG - Igangsettingstillatelse	05.10.2001	30.08.2004
TB - Tatt i bruk	26.08.2004	30.08.2004

Bygning 300805508: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	6.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	6.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	14.05.2020	15.05.2020

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	6.0	6.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lomviveien	18		4847 ARENDAL

Utskriftsdato: 19.08.2026

Agder Renovasjon IKS

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	502	**Bruksnr.**	1296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lomviveien 18, 4847 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	1 149,22 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	25%	140 liter	25.54	1/1	0 %	3 575,25 kr	2 681,44 kr
					Sum	**5 107,56 kr**	**3 830,66 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skjøte

Returneres til:

Selmer a.s.

PB 1534 Myrene
4801 ARENDAL

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

6843

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0906	Arendal	502	1296			
		502	1287	(fellesareal)		1/14

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 605.000,-

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

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 79.000,- (tomteverdi - første gangs bebygd eiendom)

4. Overdres fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
9 4 30 4 9 46 7	Selmer a.s.	

Doknr. 6843 Tinglyst 27.09.1995 Emb. 036
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Ebba Gundersen	

6. Særskilte avtaler 5)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Eiendommen er tilknyttet felles vei, vann og avløpsanlegg hvor eierne er solidarisk ansvarlig for fremtidig vedlikehold.
2. Selger og offentlige myndigheter har vederlagsfri rett til å anlegge ledninger og kabler, stolpefester, transformatoranlegg m.v. på eiendommen i den utstrekning dette er påkrevet.
3. Brukere og offentlige myndigheter har vederlagsfri adgang til eiendommen for å kunne utføre nødvendige reparasjoner. Dog skal tomten settes i stand etter reparasjonen.
4. Kjøper og senere eiere må ikke foreta utfylling eller anlegge konstruksjoner over anlegg som senere må være tilgjengelig for reparasjoner og vedlikehold.
5. Garasje og biloppstillingsplass skal følge boligen og kan ikke overdras separat.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Arendal 27.09.95

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

For Selmer a.s:

ARE ELIASSEN

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ROALD RASMUSSEN

Adresse

ERIK MUNCHSVEI 2, 4875 NEDENES

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ANNE-LISE SAUVIK

Adresse

MÅGEVN. 39, 4800 ARENDAL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

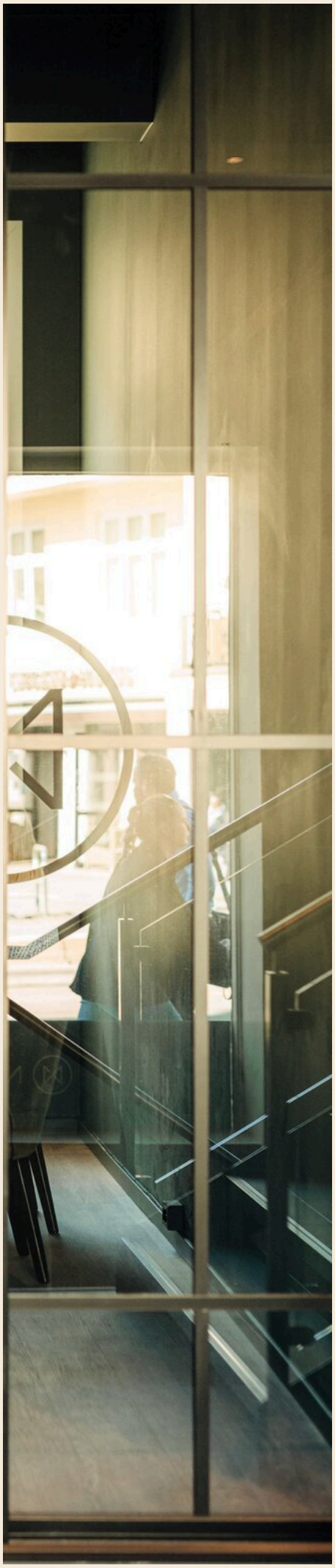
Velkommen til

Nordvik Arendal

Våre eiendomsmeglere har god lokalkjennskap i Aust-Agder. Vi hjelper deg med å selge bolig i Arendal, Grimstad, Tvedestrand og Risør, og vi vet hva som faktisk betyr noe for boligkjøperne her. Den innsikten bruker vi for å presentere boligen din for akkurat de rette folkene. Hos oss får du en engasjert megler som følger deg tett hele veien, fra den første samtalen til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt selve handelen, slik at du kan føle deg trygg gjennom hele prosessen. Vi kombinerer grundig arbeid med ekte lokalkjennskap, slik at du kan selge boligen din trygt og med et godt resultat.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

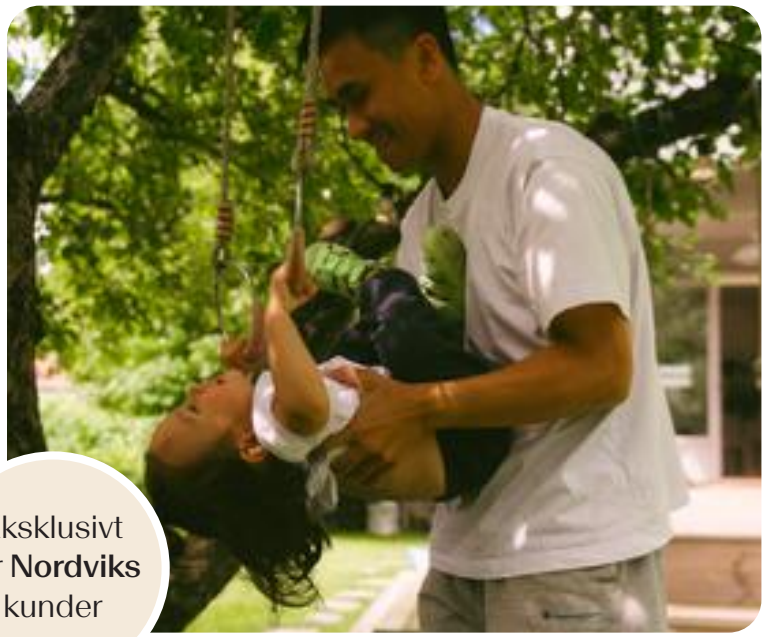
Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL
arendal@nordvikbolig.no
480 03 992



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0209/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lomviveien 18 4847 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 502, bnr 1296 (ideell andel 1/1) i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Even Guttormsen

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