NORDVIK

Østre gate 9A

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Østre gate 9A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren toppleilighet med luftig romfølelse, hems og lagringsloft
– moderne og sentral beliggenhet - to soverom

Prisantydning	**2 650 000,-**
Omkostninger	**67 630,-**
Totalpris	**2 717 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**985,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1899**
Eierform	**Eierseksjon**

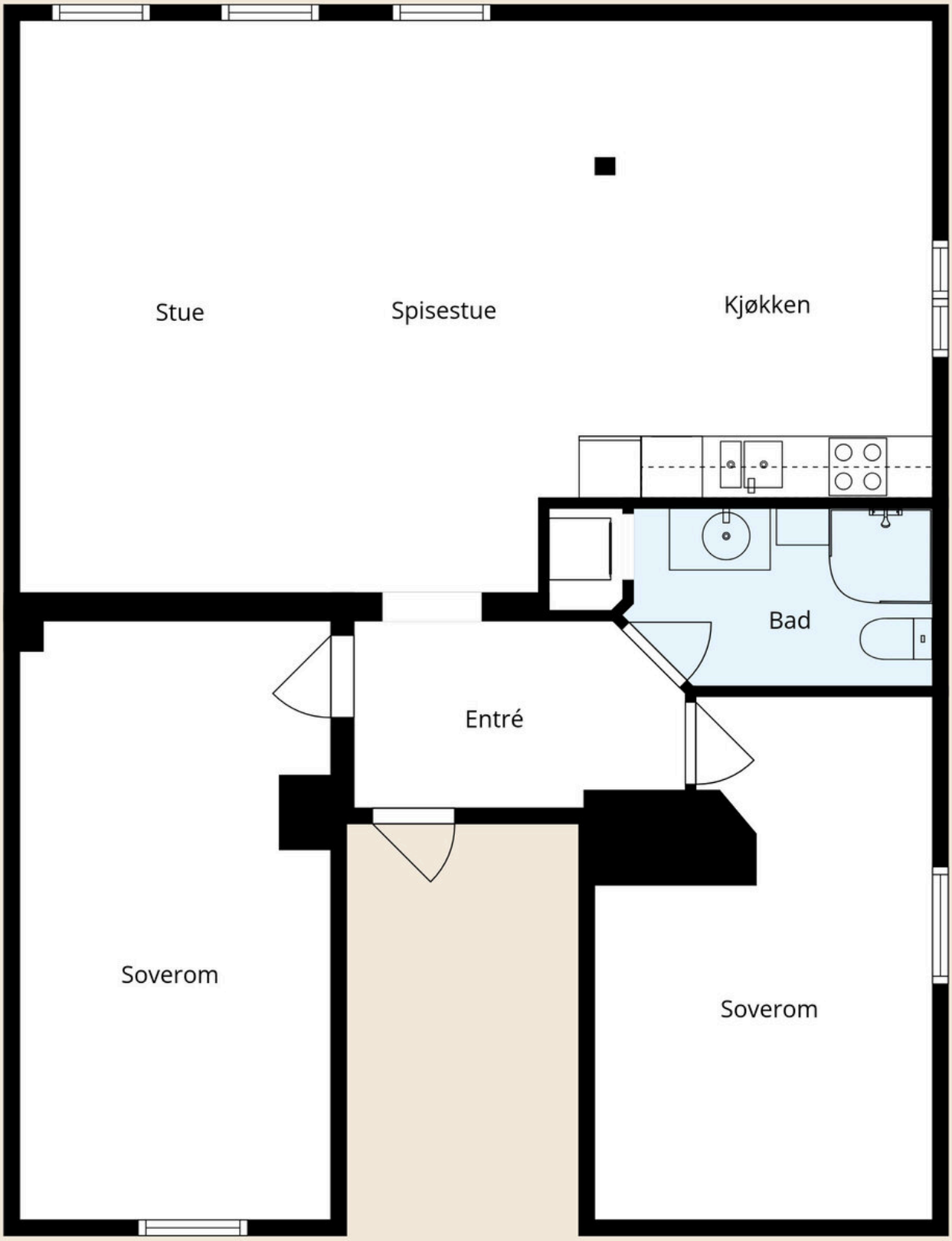
Kort fortalt

Velkommen til Østre gate 9A – en rå toppleilighet med særpreg, moderne standard og gjennomført uttrykk. Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med imponerende takhøyde som gir en luftig og eksklusiv romfølelse. Store vindusflater slipper inn godt med lys og forsterker den åpne atmosfæren. Planløsningen er smart og fleksibel, med gode møbleringsmuligheter i oppholdsrommet. Fra stuen er det adkomst til hems. I tillegg byr boligen på lagringsloft med rikelig oppbevaringsplass. Leiligheten har to gode soverom og fremstår som moderne og lett å trives i. Her bor du sentralt med gangavstand til byens fasiliteter, restauranter og servicetilbud. En toppleilighet med det lille ekstra – denne må oppleves!

- To soverom
- Åpen stue kjøkkenløsning
- Denne må sees!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm



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






WOW!
No rain
No flowers


WOW!
NO RAIN
NO FLOWERS


WOW!
No rain
No flowers




SUPER-
MAT


SUPER-
MAT
Whirlpool


SUPER-
MAT


WOW!


GREY










SAMSUNG




HOTEL
FRISØR FILOLA
Mayer bokhandel
Østregate 9.
Østregate 9

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0059/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr 501, bnr 619, snr 8 i Arendal kommune

Selger
Jenny Kristina Holmenes

Kjøpesum og omkostninger
2 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
66 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
67 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
80 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 717 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 730 630,- (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
1899

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
Totalt BRA: 82 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og gang
Total BRA: 82 kvm.

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

Det totale gulvarealet i leiligheten inkl. hems er 95m².

Innhold
4. etasje: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom og gang

Standard
Velkommen hjem til toppetasjen:

Entré
Det første som møter deg er en lys og innbydende gang som umiddelbart gir en god hjemmefølelse. Her er det lagt til rette for en praktisk hverdag med god plass til å sette fra seg sko og henge av seg yttertøyet. Gangen fungerer som leilighetens naturlige hjerte og binder de ulike rommene sammen på en harmonisk måte.

Bad og vaskerom
Fra gangen trer du inn på et fint og helfliset baderom. Badet har et tidløst preg med fliser fra gulv til tak og slette, moderne fronter på innredningen. Her er alt lagt til rette for en behagelig start på dagen, komplett med dusjkabinett og en smart nisje i veggen for vaskemaskin – en praktisk løsning som sparer plass og bevarer det ryddige inntrykket.

Soverom
Leiligheten rommer to gode og luftige soverom hvor det

er enkelt å finne roen. Begge rommene har rikelig med plass til både komfortable senger og smarte garderobeløsninger, slik at du kan skape dine egne private fristeder.

Stue og kjøkken
Dette er boligens hjerte – et vakkert allrom med en åpen stue- og kjøkkenløsning med mye naturlig lys. De store takvinduene gir rommet en helt unik karakter og en herlig romfølelse.

Kjøkkenet: Her møtes estetikk og funksjon. Den stilrene innredningen med delvis integrerte hvitevarer gjør matlagingen til en lek. Kjøkkenøyen, med sin lune benkeplate i heltre, blir fort det naturlige samlingspunktet for morgenkaffen eller en hyggelig prat under middagsforberedelsene.

Stuen: Med vakker parkett og lyse flater er stuen enkel å møblere. Her er det god plass til både sofagruppe og et hyggelig spisebord hvor du kan invitere venner og familie til middag.

Hems
Fra stuen fører en stige opp til en sjarmerende hems. Dette er en spennende bonusplass som kan benyttes til alt fra ekstra lagring til en koselig lesekrok eller en liten gjesteplass når du har besøk over natten.

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass. Men, det finnes flere parkeringshus i nærheten hvor det er mulig å leie parkering.

Modernisering og påkostninger
Informasjon fra selger: Ingen utbedringer gjort, foruten malinger av veggene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2020
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85275503
Forsikret i: Gjensidige

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: Ved kjøp av boligen ble det opplyst fra tidligere eier at bygården ble seksjonert og innredet fra 2010 og utover, og at arbeidet med badet ble utført av Malermester Håland, Jakobsen VVS og Rikard Andersen AS.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved kjøp av boligen ble det opplyst fra tidligere eier at bygården ble seksjonert og innredet fra 2010 og utover, og at arbeidet med badet ble utført av Malermester Håland, Jakobsen VVS og Rikard Andersen AS.
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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at taket ble sjekket og at noen takrenner ble byttet ut i 2012 av Paa Håndverktjenester AS
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: Forrige eier opplyste om at alt elektrisk var nytt fra inntaket og at jobben ble gjort av Rikard Andersen AS.

Feil og mangler
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Forrige eier opplyste om en vannlekasje fra oppvaskmaskin pga sprekt slange til oppvaskmaskinen i ca 2014 hvor lekkasjen ble utarbeidet av faglærte uten at det ble oppgitt av hvem.
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: Behandlet for skjeggkre i 2023/2024 av Pelias. Etter to behandlinger har det ikke blitt observert skjeggkre.

Offentlige og private forhold
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det har vært diskutert å øke fellesutgiftene da disse ikke har vært justert på flere år, både for å sette av mer penger til sparing og vedlikehold, samt vedlikehold/bytte av vinduer.

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
Det er kun leiligheten som er kontrollert, så det foreligger ingen byggemåte for selve bygget.
Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdøren er i tre med isolerglass.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system
Konstruksjonsoppbygging
Eldre konstruksjon. Loftet er kun observert fra døråpningen på grunn av manglende gangbane, noe som begrenser inspeksjonen.

Leilighet
Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører,TG 2
Vinduene og ytterdøren er i tre med isolerglass.
Vinduene er fra 2011.

Det er råte i vinduskarmen på soverom mot sør, og tre ruter i vinduet har punktert glass.
Et takvindu i stue har også punktert glass.
Takvinduer har ukjent alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.
Utvendige forhold på vinduer er ikke inspisert da leilighet ligger i 4 etasje.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Råte i karm er grunnet fuktpåvirkning over tid, sannsynligvis relatert til utvendig tetting rundt vindu. Punktering av glass oppstår vanligvis på grunn av svikt i forseglingen mellom glassene, ofte som et resultat av aldring. Konsekvens: Vindu med råte har behov for utbedring/utskifting og det foreligger risiko for fuktskade i underliggende konstruksjon. Punkterte vinduer får redusert isolasjonsevne og nedsatt visuell kvalitet. Over tid kan dette medføre videre forringelse, økt varmetap og svekket funksjonalitet.

Bad
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger),TG 2
Membran er av type smøremembran. Sluk i plast.
Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.
Konsekvens: Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

Loft (innredet og uinnredet)
Konstruksjonsoppbygging,TG 2
Loftet er kun observert fra døråpningen på grunn av manglende gangbane, noe som begrenser inspeksjonen.
Det er lite utlufting av loftet, og det er observert rennemerker ved pipene og noe makkhull etter skadedyr.
Eldre konstruksjoner er dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.
Tynne isolasjonsmatter er lagt ut på gulvet på loftet.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Eldre konstruksjon. Konsekvens: Kan oppstå kondens og konstruksjon kan ha begrenset kapasitet i forhold til dagen krav. Rennermerker på piper er sannsynligvis eldre merker, må holdes under oppsyn. Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Tilstandsrapport/fellesareal.,TG 2
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet. Konsekvens: Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg),TG 2
Leiligheten har begrenset ventilasjon, med kun avtrekk på badet.
Takvinduer gir noe mulighet for utlufting.
Det er observert svertesopp på glasslister på vindu i soverom mot sør, noe som tyder på mangelfull ventilering.

Årsak/Konsekvens:
Årsak: Manglende ventilasjon. Konsekvens: Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for kondens, fuktrelaterte skader og mikrobiell vekst på overflater, og kan føre til dårlig luftkvalitet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen: Vaskemaskin og kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Taklampe og skulpturell vegglampe i stuen følger ikke med.

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.

Selger er åpen for å selge noen av møblene – ta kontakt!

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke opplyst en slik grense. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 985,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Felles forsikring av bygget, samt strøm og vask av fellesareal/trappeoppgang.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Selger opplyser følgende:
Det er snakk om å øke felleskostnader for å kunne sette av mer til vedlikehold, samt bytte av vinduer i flere leiligheter, inkludert denne leiligheten.

Kommunale avgifter
Kr 17 096,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann og avløp.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 748,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 550 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 200 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt inn fiber fra GET med internett og tv, men selger har i dag ingen avtale for TV/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Vognmannsgaarden, orgnr. 916793472

Om sameiet
Det foreligger husordensregler og vedtekter for sameiet, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Sameiet Vognmannsgaarden

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet i dag ifølge vedtektene.

Styregodkjennelse
Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet i dag i følge vedtektene.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Det foreligger ingen reviderte budsjetter for sameiet pr. i dag.

Selger opplyser følgende:
Det er snakk om å øke felleskostnader for å kunne sette av mer til vedlikehold, samt bytte av vinduer i flere leiligheter, inkludert denne leiligheten.
Styreleder opplyser at denne utbedringen vil bli finansiert via låneopptak.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold og rengjøring av de rom de har enerett til å bruke.
Selger opplyser at det ikke praktiseres dugnader pr i dag.

Dyrehold
Lovligheten mht husdyrhold er ikke opplyst i verken vedtektene eller husordensreglene. Selger opplyser også at det er tillatt med dyr i sameiet.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 85275503

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 401 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Arendal sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på – hyggelige caféer, restauranter, butikker og et rikt kulturtilbud. Pollen og bryggepromenaden ligger kun en kort spasertur unna, og gir deg ekte sørlandsidyll rett utenfor døren.

Området byr på gode kollektivforbindelser, samt enkel tilgang til daglige servicetilbud. For den aktive er det kort vei til flotte turområder og sjøen, med gode muligheter for rekreasjon året rundt.

Dette er beliggenheten for deg som ønsker en urban livsstil kombinert med nærhet til sjø, natur og det pulserende bylivet i Arendal sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Arendal bussterminal - totalt 20 ulike linjer - ca. 3 minutter i gåavstand.
Arendal togstasjon - R50 - ca. 8 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 50 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager
Barnehager:
St Franciskus barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Tyholmen barnehage (1-5 år) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år) - ca. 10 minutter i gåavstand.

Skoler:
St. Franciskus skole (1-10 kl.) - ca. 7 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10 kl.) - ca. 8 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10 k.) -ca. 22 minutter i gåavstand.
Moltemyr skole (1-10 kl.) - ca. 6 minutter i kjøreavstand.
Arendal videregående skole - Mølleheia - ca. 6 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 7 minutter i gåavstand.
Sam Eyde videregående skole - ca. 11 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Det foreligger ferdigmelding for vann og avløp.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.
Det foreligger fasadetegninger datert 1983/1984.

Seksjoneringstegningene som kommunen har sendt oss i forbindelse med manglende ferdigattest, viser at rom benevesen stemmer med dagens bruk.

Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar risiko og ansvar for eventuelle pålegg/søknader som følger av dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Nabovarsel -Oppstart detaljregulering av Østre gate 18 og Munkejordet 2 - Tomstad AS.
Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum - Asplan Viak.
Arealplaner under arbeid - Planid: 42032022-18, ,42032022-21,42032023-2,42032023-8.
Reguleringsplan - Plannavn: Telehuset, Arendal - Planid: V - Formål: Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass.
Forslag til reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Arendal Telehus m.v (matr. nr. 167, 168, 176, 166B samt delvis 174C og 165/166A Arendal Krets.
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:

4203/501/619/8:
22.12.1978 - Dokumentnr: 10138 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:4203 Gnr:501 Bnr:619
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Avtale fra 1978 med adkomstrett.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

18.03.2026 - Dokumentnr: 310244 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.04.2013 - Dokumentnr: 265531 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 96/658
Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 113045 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0906 Gnr:501 Bnr:619 Snr:8

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

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor

sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Interiørkonsulent kr. 1 500,-
SoMe video kr. 3 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 119 850,- 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 17. april 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.

Østre gate 9A

Nabolaget Arendal sentrum - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl....	**7 min**
187 elever, 15 klasser	0.6 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**8 min**
528 elever, 31 klasser	0.6 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**22 min**
178 elever, 12 klasser	1.8 km
Moltemyr skole (1-10 kl.)	**6 min**
341 elever, 21 klasser	2.4 km
Arendal vgs - Mølleheia	**6 min**
Arendal videregående skole	**7 min**
880 elever, 30 klasser	0.5 km

Offentlig transport

Arendal bussterminal	**3 min**
Totalt 20 ulike linjer	0.2 km
Arendal stasjon	**8 min**
Linje F5, R50	0.6 km
Kristiansand Kjevik	**51 min**

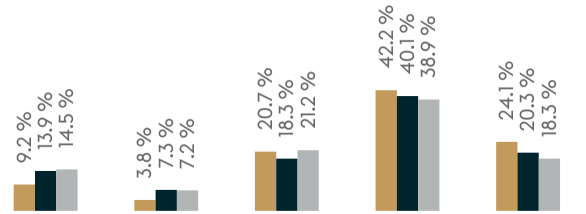
Barnehager

St Franciskus barnehage (1-5 å...	**7 min**
22 barn	0.6 km
Tyholmen barnehage (1-5 år)	**7 min**
38 barn	0.6 km
Villa Matilda Strømsbu (0-5 år...	**10 min**
64 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Arendal Sentrum	**4 min**
Spar Arendal Sentrum	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arendal sentrum	1 211	936
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Buss

Sport

Arendal gymnas	6 min
Stinta B-skole	9 min
MOVA Arendal Sentrum	5 min
Medvind Trening	6 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 75/100



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

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Østre gate 9A

4838 Arendal

Gnr: **501** Bnr: **619** Snr: **8**



Bygningssakkyndig
Asle Risholt

Rapport kode: *127975*
Opprettet: *08.04.2026*
Utskrift: *17.04.2026*

Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979 205 996
Adresse: Lindtveit 35
4821 Rykene
E-post: post@aslerisholt.no
Telefon: 99153710

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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

Bygningssakkyndig - Asle Risholt

Bygningssakkyndig

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

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

Kun leiligheten er undersøkt.
Utvendige arealer og fellesarealer er ikke kontrollert og omtales ikke, grunnet her går vedlikehold på sameiet.
Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen.
Arealmåling av boligen er iht. NS3940-2023.
Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra PropCloud.
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.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt. Må eventuelt sjekkes nærmere av sanerings firma pga. dette er et eget fagområde.
Lyd- og brannforhold mellom boenhetene er ikke inspisert da dette krever fysiske inngrep i konstruksjonen.
Veggen der hovedytterdøren i 4 etasje er montert, er definert som vestvendt i denne rapporten.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
3 stk

Bad
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold
- Skredfare
- Flomfare

TG 1
17 stk

Bad
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

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

Innvendige trapper
- Innvendige trapper

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

TG 2
5 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)
Tilstandsrapport/fellesareal.
Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet beliggende på en sentral tomt.

Det utvendige vedlikeholdet er sameiets ansvar.

Innvendig har leiligheten normal grad av brukslitasje.
Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler ved blant annet ventilasjon og vinduer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Jenny Kristina Holmenes	**Rekvirert dato:**	24.03.2026

Besiktigelse

Til stede:	Bygningssakkyndig Asle Risholt	**Besiktigelsesdato:**	07.04.2026

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Østre gate 9A, 4838 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
501	619	8

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jenny Kristina Holmenes

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring.	15.04.2026	
Tegning seksjonering	15.04.2026	

Kommentar til dokumentkontroll

Tegning for aktuell leilighet er kontrollert.
Tegningen har noe dårlig kvalitet, men vurderes å stemme overens med dagens utforming av leiligheten.

Tomteopplysninger

Tomten

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

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1899	Ca. 2012	Etablering av leilighet.

Arealopplysninger - NS3940:2023

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
4. etasje	82
Sum BRA:	**82**

Romfordeling

Etasje	Romtype
4. etasje	**BRA-i:** Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Gang

Kommentar til arealopplysninger

Det totale gulvarealet i leiligheten inkl. hems er 95m².

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdøren er i tre med isolerglass.
Vinduene er fra 2011.

Det er råte i vinduskarmen på soverom mot sør, og tre ruter i vinduet har punktert glass.

Et takvindu i stue har også punktert glass.
Takvinduer har ukjent alder.

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.
Utvendige forhold på vinduer er ikke inspisert da leilighet ligger i 4 etasje.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Råte i karm er grunnet fuktpåvirkning over tid, sannsynligvis relatert til utvendig tetting rundt vindu.
Punktering av glass oppstår vanligvis på grunn av svikt i forseglingen mellom glassene, ofte som et resultat av aldring.

Konsekvens:
Vindu med råte har behov for utbedring/utskifting og det foreligger risiko for fuktskade i underliggende konstruksjon.
Punkterte vinduer får redusert isolasjonsevne og nedsatt visuell kvalitet.
Over tid kan dette medføre videre forringelse, økt varmetap og svekket funksjonalitet.

Bilder



Råte i karm på vindu i soverom mot sør.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad i fra ca.2012

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har tilfredsstillende fall til sluk.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran er av type smøremembran. Sluk i plast.
Ingen dokumentasjon på utførelse er fremvist.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til membranens tilstand og utførelse.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Vannmengde og avrenning er tilfredsstillende.

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte montert i himling.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning med servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

TG 0

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

Hulltaking er utført fra kjøkkenskap bak dusjkabinett.
Oppbygning fra kjøkken: Gips, reisverk, isolasjon og OSB-plate.

Bilder



Bad



Hulltaking



Sluk under dusjkabinett.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Det er registrert enkelte sprekker, merker og underliggende skruer i gipshimling.
Det er også registrert knirk i parkett på enkelte steder.

Innvendige overflater fremstår med normal grad av bruksslitasje.

Boligen har innvendig malte, slette dører.
Enkelte dører har behov for justering.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv
Gulvet er med parkett.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med malte plater.
Det er observert flassing enkelte steder på vegg over benkeplate.
Har kun estetisk betydning.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med malt gips.

TG 1

Avløp og vannrør
Avløp og vannrør er utført i plast og som rør-i-rør-system.
Avrenning fungerer ok.

TG 1

Avtrekk
Kjøkkenventilator er montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

Innredning
Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har generelt normal grad av bruksslitasje mht. alder.

Kjøkkeninnredningen har slette fronter, med benkeplate i laminat og heltre på kjøkkenøy.

Bilder



Kjøkken

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp til hems er bare stige.
Ingen rekke på hems eller stige.

Bilder



Hems

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjonsoppbygging
Loftet er begrenset inspisert på grunn av manglende gangbane.
Det er lite utlufting av loftet, og det er observert rennemerker ved pipene og noe makkhull etter skadedyr.
Eldre konstruksjoner er dimensjonert for mindre snølast enn dagens krav.
Tynne isolasjonsmatter er lagt ut på gulvet på loftet.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Eldre konstruksjon.

Konsekvens:
Kan oppstå kondens og konstruksjon kan ha begrenset kapasitet i forhold til dagen krav.
Rennermerker på piper er sannsynligvis eldre merker, må holdes under oppsyn.
Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.
Må eventuelt sjekkes nærmere av saneringsfirma pga. dette er et eget fagområde.

Bilder



Loft

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

Dagslysflate
Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

Takhøyde
Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG 0

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

TG 0

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

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Tilstandsrapport/fellesareal.
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Tilstandsrapport for fellesarealer er ikke utarbeidet eller fremskaffet.

Konsekvens:
Kjøper får ikke tilstrekkelig informasjon om den tekniske tilstanden i fellesarealene, noe som kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i bad/vaskerom.
Stoppekran er montert i vannskap, er ikke funksjonstestet.

TG 1

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

TG 1

Varmtvannsbereder
VVS bereder à 2012 modell, 140 liter.
Bereder er plassert i en innkasset løsning på øverloft.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Leiligheten har begrenset ventilasjon, med kun avtrekk på badet.
Takvinduer gir noe mulighet for utlufting.

Det er observert svertesopp på glasslister på vindu i soverom mot sør, noe som tyder på mangelfull ventilering.

Årsak / Konsekvens:
Årsak:
Manglende ventilasjon.

Konsekvens:
Mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for kondens, fuktrelaterte skader og mikrobiell vekst på overflater, og kan føre til dårlig luftkvalitet.

Bilder



Svertesopp på glasslist.



Bereder

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap montert i gang på vegg.
Hovedsikring 32 ampere, 9 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	ca. 2012	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring ok.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke dokumentert vedlikehold siden opprinnelig installasjon.

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

Observerte mangler

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

Bilder



El-skap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		Er ikke kontrollert pga. krever inngrep i konstruksjonen.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Ikke fremvist.

Signatur

Signatur

Rykene - 17.04.2026
Sted - Dato

Asle Risholt
BYGNINGSSAKKYNDIG ASLE RISHOLT

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny Kristina Steffensen	9578-5999-4-2903942	2026-04-14 22:38:46

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
39-0059/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Østre gate 9A, 4838 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Jenny Kristina Holmenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85275503
Forsikret i: Gjensidige

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: Ved kjøp av boligen ble det opplyst fra tidligere eier at bygården ble seksjonert og innredet fra 2010 og utover, og at arbeidet med badet ble utført av Malermester Håland, Jakobsen VVS og Rikard Andersen AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved kjøp av boligen ble det opplyst fra tidligere eier at bygården ble seksjonert og innredet fra 2010 og utover, og at arbeidet med badet ble utført av Malermester Håland, Jakobsen VVS og Rikard Andersen AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at taket ble sjekket og at noen takrenner ble byttet ut i 2012 av Paa Håndverktjenester AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om at alt elektrisk var nytt fra inntaket og at jobben ble gjort av Rikard Andersen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Forrige eier opplyste om en vannlekasje fra oppvaskmaskin pga sprekt slange til oppvaskmaskinen i ca 2014 hvor lekkasjen ble utarbeidet av faglærte uten at det ble oppgitt av hvem.

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: Behandlet for skjeggkre i 2023/2024 av Pelias. Etter to behandlinger har det ikke blitt observert skjeggkre.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært diskutert å øke fellesutgiftene da disse ikke har vært justert på flere år, både for å sette av mer penger til sparing og vedkliehold, samt vedlikehold/bytte av vinduer.

---

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: 39-0059/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jenny Kristina Steffensen	**2026-04-14**

Identifikasjon

Jenny Kristina Steffensen

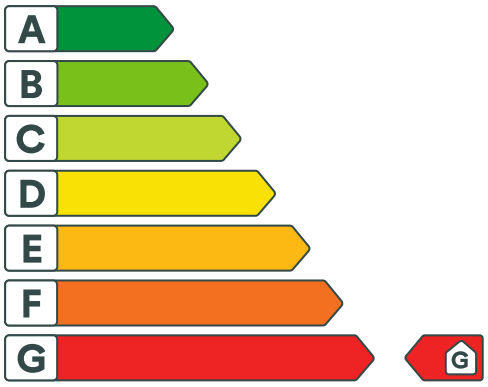
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Østre gate 9A, 4838 ARENDAL	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280796**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **166988225**
Gårdsnummer **501**	Bruksnummer **619**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **82,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **629,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **595,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 867 kWh**



Østre gate 9A, 4838 ARENDAL

Detaljering

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

Østre gate 9A, 4838 ARENDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter Vognmannsgaarden

Østre gate 9 Gnr. 501 Bnr. 619 i Arendal kommune|Revidert 2016-12-07

1. Undertegnede eier hver vår fysiske andel i bebyggelsen på overnevnte eiendom samt ideell andel av fellesareal og tomt. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer.
2. Bygningen(e) på eiendommen dekkes med fullverdiforsikring. Forsikringspremien fordeles mellom seksjonseierne etter seksjoneringsbrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.
3. Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i henhold til seksjoneringsbrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter eierandelen jf. Eierseksjonslovens § 14.
4. Seksjonseierne skal være representert av et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn, som kan velges på årsmøte for 2 år av gangen. Signatur tildeles to styremedlemmer i felleskap. Kun seksjonseiere og deres ektefeller kan være medlemmer av styret. Styret skal føre nøyaktig regnskap for eiendommenes drift og framlegge dette i revidert stand på årsmøtet. Det skal hvert år avholdes en generalforsamling etter 14 dagers forutgående varsel til samtlige seksjonseiere. Hver seksjonseier har en stemme på generalforsamling. For at årsmøtet kan være beslutningsdyktig må minst 50% av seksjonseierne være tilstedet.
5. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseieren.
6. De enkelte seksjonseiere er ansvarlig for indre vedlikehold og rengjøring av de rom de har enerett til å bruke.
7. Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av seksjonene eller føres opp andre bygg på tomten uten samtykke fra generalforsamling.
8. Seksjonseierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde fellesanlegg og innretninger.
9. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.
10. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringene samtykker i dette.

PAA Eiendom v/Petter A. Andersen Christopher Thorjussen Dan Thomas Marceliussen

Cast Eiendom v/Kjell Åge Glastad Christian Pfefferkorn Maiken Messel

Eva Margrethe Wold Müller.

HUSORDENSREGLER

1. Gårdsplass, trappeganger og evt. andre fellesarealer må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner og lignende Biler, sykler eller andre kjøretøyer må ikke passeres på gårdsplassen slik at de sjenerer de øvrige sameierne.

2. Enhver forurensing av gårdsplass og andre fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelkasser. Dersom det er innført søppelsortering plikter hver sameier å følge dette. Ethvert søl rundt søppelkassene må unngås.

3. Seksjon 1 og 2 skal kun ha rett til å sette opp reklamemateriell på sin seksjon på fasaden mot Østregate samt fortauet utenfor i Østregate uten samtykke fra de øvrige seksjonseierne, dog på en slik måte / utførelse at det ikke sjenerer de øvrige sameierne. På / i resten av bygget, felles gjennomgang fra Østregate samt bakgården er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art, likeså sette opp skilter og annet reklamemateriell.

4. Etter kl. 22.00 må ingen la felles inngangsdør stå ulåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp døren / evt. vindu, plikter han / hun å påse at det bli lukket igjen.

5. Alle fellesrom, trapper og ganger skal av sameierne gjøres rent i tur og orden etter nærmere avtale mellom sameierne.

Arendal den

.....

Som eier av seksjon 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og snr. 9
PAA Eiendomsutvikling v/Petter A. Andersen

Retur:
Sameiet Vognmannsgaarden
Østre gate 9A
4838 ARENDAL

Jenny K Holmes
Jenny Kristina Holmenes

Forfallsdato	22.04.2026
Kontonr.	2801 48 20940
KID	0100792
Å betale	985,00

Fakturanr.	10079
Dato	01.04.2026
Kundenr.	10011

FAKTURA

Vennligst oppgi KID ved betaling

Beskrivelse	Enhetspris	Antall	Sum
Fellesutgifter 96kvm	985,00	1	985,00
		Å betale	985,00

Alle beløp er oppgitt i NOK

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.:	501	Bnr.:	619	Fnr.:		Snr.:	8
Adresse:	Østre gate 9A, 4838 Arendal					Dato:	23.03.26 HT

Vann- og avløpsforhold

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

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

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

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

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

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt		x

Kommunale eiendomsgebyrer

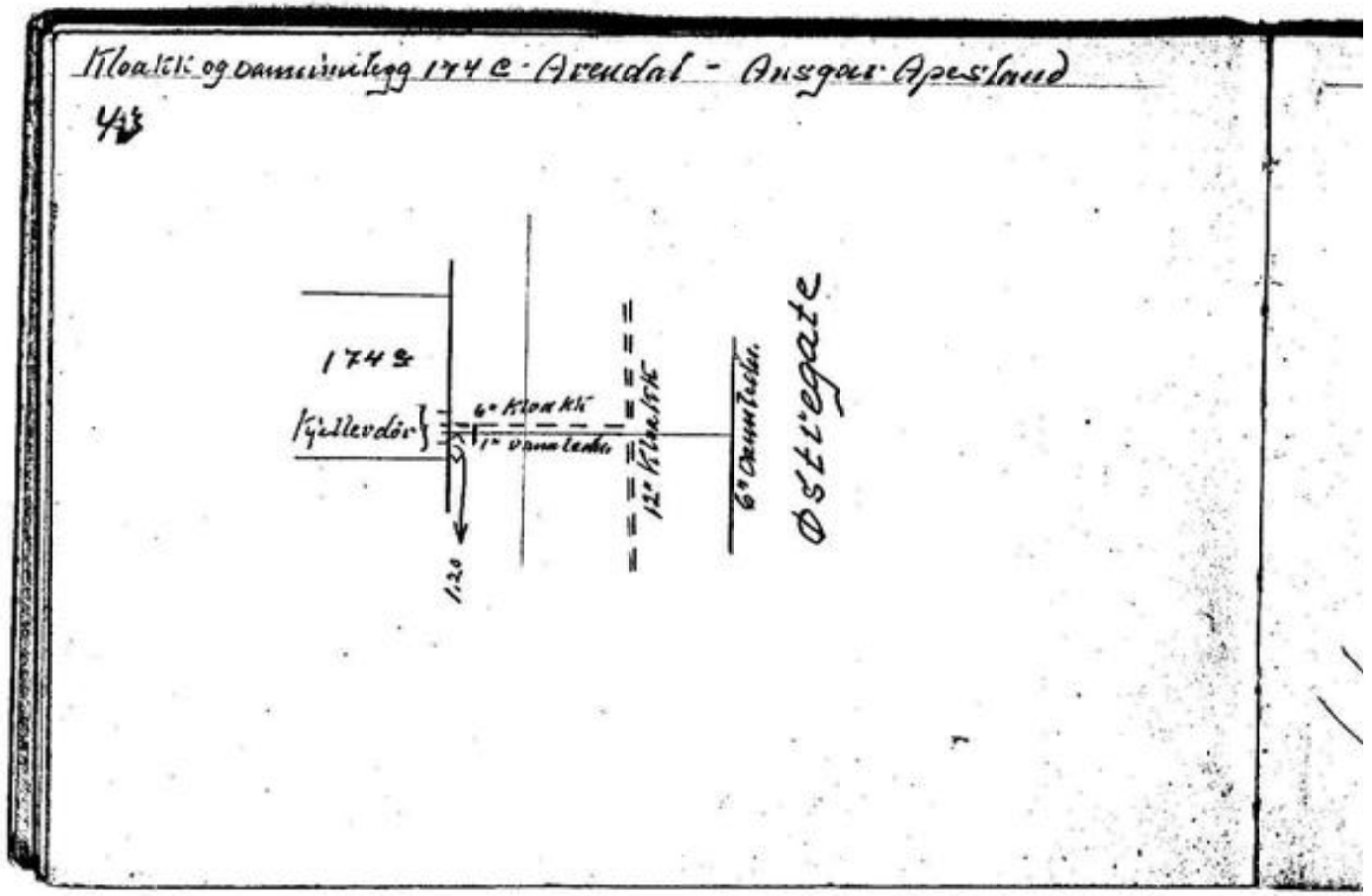
Kommunale eiendomsgebyr for 2026	kr. 17 736,-
Herav eiendomsskatt pr år	kr. 5 748,-

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

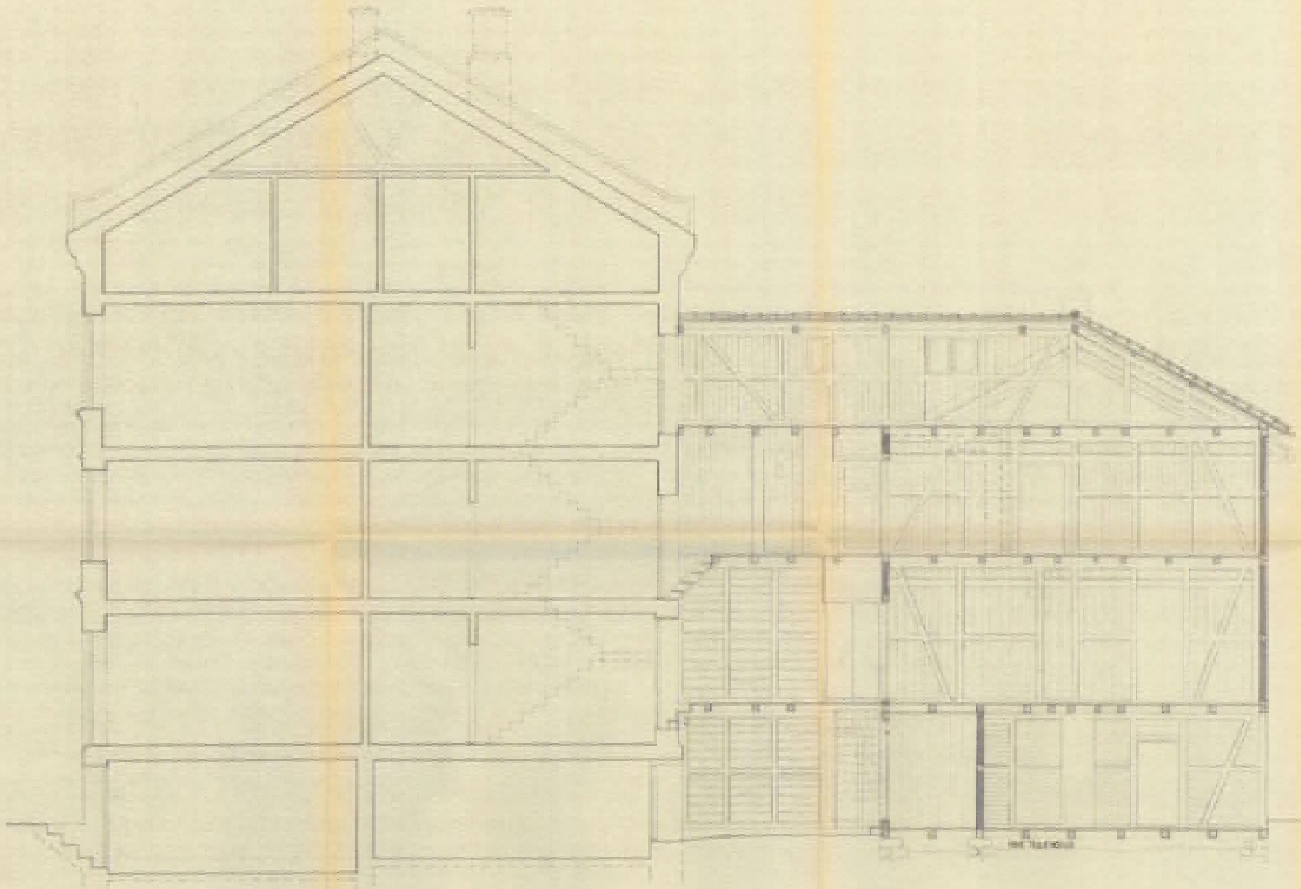
For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet 1.gang pr år.
Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.
Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.
Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

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

P034T
166988225 501/619 Fer



501/619 Østregate 9



SNITT C

KORREKSJONER	DATO	SIGN

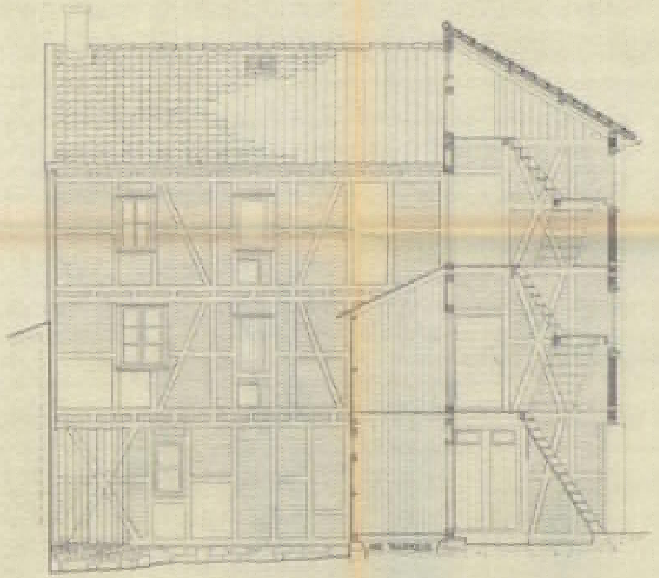
HOFF FOTO
ØSTREGATE 9

SNITT C

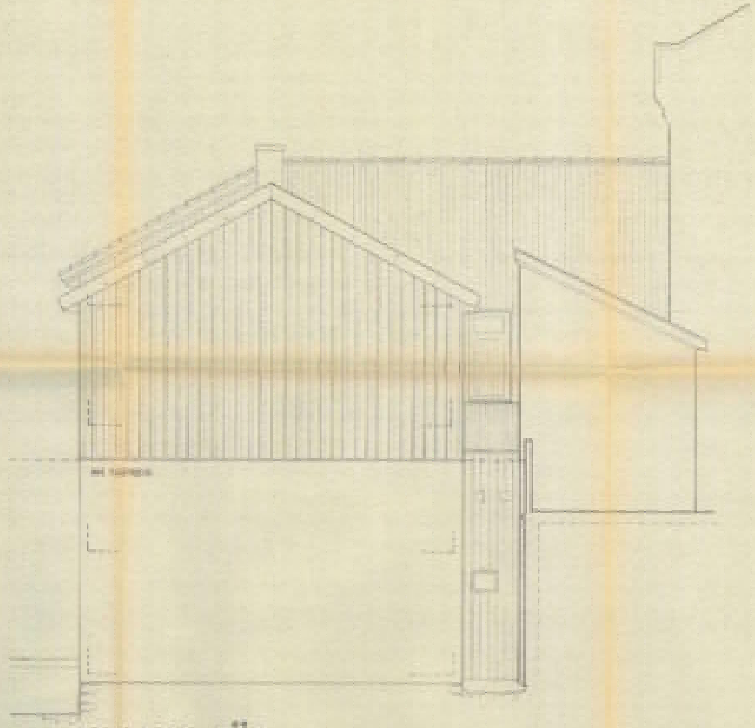
DATO 7/8 83	MÅL 1:50	TEGN. H.T.

ARKITEKT MNAL
EINAR MYRAKER

OPPDRAG NR.	TEGN. NR.
141	007

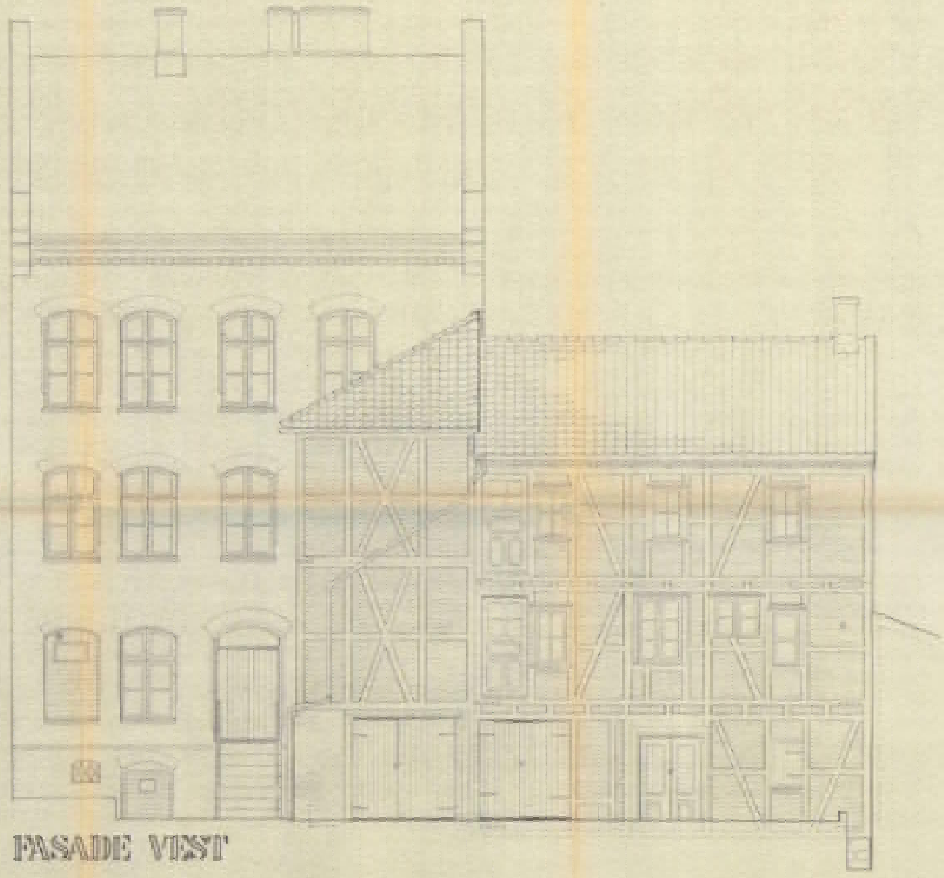


SNITT D



FASADE SØR

KORREKSJONER	DATO SIGN.
HOFF FOTO	
ØSTREGATE 9	
SNITT D , FASADE SØR	
DATO 17.6.83	MÅL 1:50 TEGN. H.T.
ARKITEKT MNAL EINAR MYRAKER	
OPPDRAG NR. 141	TEGN. NR. 008



FASADE VEST

KORREKSJONER	DATO	SIGN.

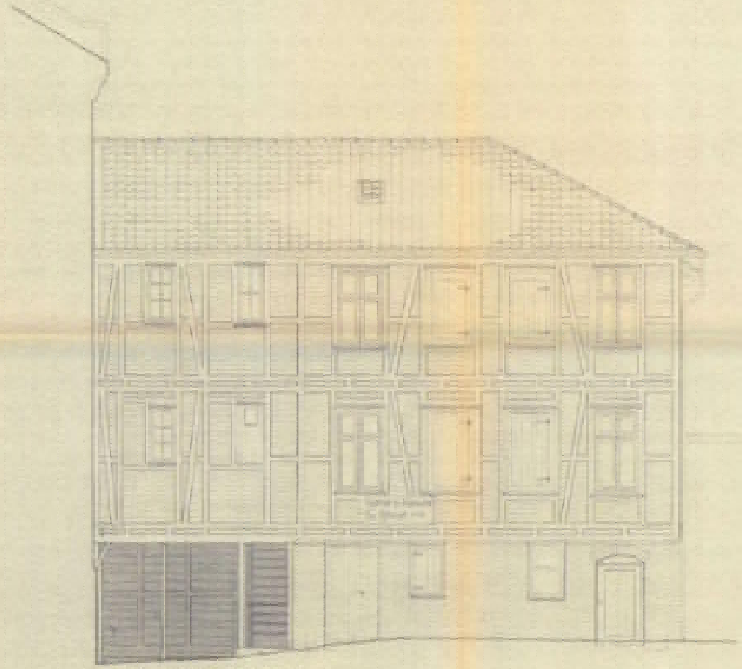
HOFF FOTO
OPPMÅLT AV
ØSTREGATE 5

FASADE VEST

DATO 17.8.83	MÅL 1:50	TEGN. H.T.

ARKITEKT MNAL
EINAR MYRAKER
CENTRALGT 12 - 4800 ARENDAL - TLF. 21 3 37

OPPDRAG NR.	TEGN. NR.
141	009



FASADE NORD

KORREKSJONER	DATO	SIGN.

HOFF FOTO
ØSTREGATE 9

FASADE NORD

DATO 17.8.83 | MÅL 1:50 | TEGN. H.T.

ARKITEKT MNAL
EINAR MYRAKER

OPPDRAG NR.	TEGN. NR.
141	010

RIKSANTIKVAREN

REGISTRERING AV HUS ETTER SEFRAK-METODEN

skjema versjon april 1991 (Bokmål)

OBJEKT	BYGÅRD, ØSTREGATE 9, 4800 ARENDAL
EIER (navn, postadresse)	BJØRN HOFF, KYSTVEIEN 898, 4800 ARENDAL
BRUKER (navn, postadresse)	DIVERSE



Plass for planskisse (1 ruteside = 1 meter)

VEDLEGG!

ARKIV/KARTREF.

1	OBJEKTNUMMER	✓	Kommunenummer: 0906 · Registreringskrets nummer: 5102 · Hus løpenummer: 035
2	FOTONUMMER	✓	Filmnr. 005 · Bildenr. l. 12 h. 14
3	KARTBLADNR.	✓	Karttype: 3 · Kartblad: BC011-1-20

LOKALISERING

5	KOMMUNE	✓	Kommunenavn: ARENDAL
6	TOPOGR BETEGN.	✓	Topografisk betegnelse navn / nr.: ARENDAL 190
7	MATRIKKEL	✓	G.nr. 501 · B.nr. 619 · Feste · Underfeste
			Merknad
9	EIENDOMMENS NAVN	K	Dialektform · Offisiell form
11	VEI / GATEADR.	✓	Vei / gatenavn: ØSTREGATE · Nr.: 9 · Bokstav

FUNKSJON OG MILJØ

48	LOKAL BETEGN. PÅ HUSET	✓	BYGÅRD · Merknad
12	OPPR. FUNKSJON (FORMÅL)	O	Kode 1 · 2 · 3 · 4 · Merknad
13	NÅV. FUNKSJON (FORMÅL)	U	Kode 1: 569 · 2 · 3 · 4 · Merknad: FOTOFORRETNING OG KONTORER
14	OPPR. SOSIAL SAMMENHENG	O	1. Embetsverk m.m. · 2. Næringsdriv. · 3. Tjenestemenn · Merknad
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS	V	1. Selvstendig: fritist ○ s.bygd. ✗ · 2. Del av anlegg (gruppe): fritist ○ s.bygd. ○ · Merknad
16	FYSISK MILJØ-SAMMENHENG	V	1. Større tettsted (by): 1 · 2. Mindre tettsted · 3. Gårdsbruk (innmark) · 4. Seter · 5. Annet grisgrendt strøk · 6. Ubygget strøk · Merknad

50 REFERANSE: 0906, 5102, 034 · 0906, 5102, 036

R06L4/45358168

BYGGEMÅTE M.M

17	KONST. AV UNDERBYGNINGEN	?	1. Grunnmur: 7	2. Pilarer, laftestein e. l.			Merknad
18	UTNYTT. KJELLER / UNDERET.	?	1. Opplyst	2. Gangrøyde: 3	3. Kryperom	4. Åpen	Merknad
19	KONSTRUKSJON AV YTTERVEGG	V	1. Tre: 4	2. Mur: 1	3. Stein	4. Metall	5. Blandings-	6. Annet	Merknad
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein	5. Sement: 1	6. Plater: 3	7. Papp, plast	8. Annet	Merknad
21	TAKFORM	V	1. Saltak: 1	2. Valm m.m.	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup.	9. Annet	Merknad
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein: 1	5. Sementstein	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet	Merknad
23	ETASJETALL	V	1 et.	1½et.	2 et.	2½et.	3 et.	3½et. ⊘	4 et.	4½et.	5 et.	Merknad
24 25	HOVEDMÅL / TALL PÅ SKORSTEINER	O	Lengde: cm	Bredde: cm	V	Skorsteiner: 3 stk	Merknad

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M.M

28	TIDFESTING / BYGGEÅR	?	Tidskode 1: 1 8 4	Merknad				
29	TILBYGGING / OMBYGGING	V	Tidskode 1: 1 9 4	2: 1 9 1	3	Merknad: SE MERK 43.		
			Merknad forts.					
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad		
31	REVET / BRENT / FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad				
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand: ○	2. Beg. forfall	3. Langt kommet forfall	4. Ruin	Merknad	
33	VEDTAK OM VERN OG RETNINGS-GIVENDE PLANER	X	1. Regulert til bevaring pbl. § 25.6 ○	2. Klausulering etter kommunelovlan pbl. § 20-4.4 ○				
			Retningsgivende planer					
34	EIERS / BRUKERS MENING OM HUSET	O	1. Bevaring på stedet	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting / salg til annen eiendom	4. Forfall / riving for godt		
35	FREDNING / SIKRING	V	1. Ingen fredning / sikring ⊘	2. Kml. § 4 ○	3. Kml. § 5 ○	4. Kml. § 6 ○	5. Kml. § 15 ○	6. Kml. § 21 ○	7. Tinglyst vern- og vedlikeholdsavtale ○

DIVERSE OPPLYSNINGER

37	O	REGISTRERT / OPPMÅLT FØR?	JA ○ NEI ○
38	V	ELDRE FOTOGRAFIER / TEGNINGER? PLANSKISSE. TEGNINGER TEKNISK ETAT	JA ⊘ NEI ○
39	O	FORSIKRINGSSELSKAP	
40	O	INNSKRIFTER, DEKOR M.M.	
41	O	BYGGHERRE	
42	O	BYGGMESTER / ARKITEKT	
43	V	ANDRE OPPLYSNINGER: 29. 1893: STALL OG VOGNSKJUL. VERNEVERDIG. 1929: OMBYGD TIL BUTIKK. PÅBYGG LOFT VENSTRE SIDE. TILBYGG GARASJE. 1930: INNREDET FOR ELEKTRISK BAKERI	

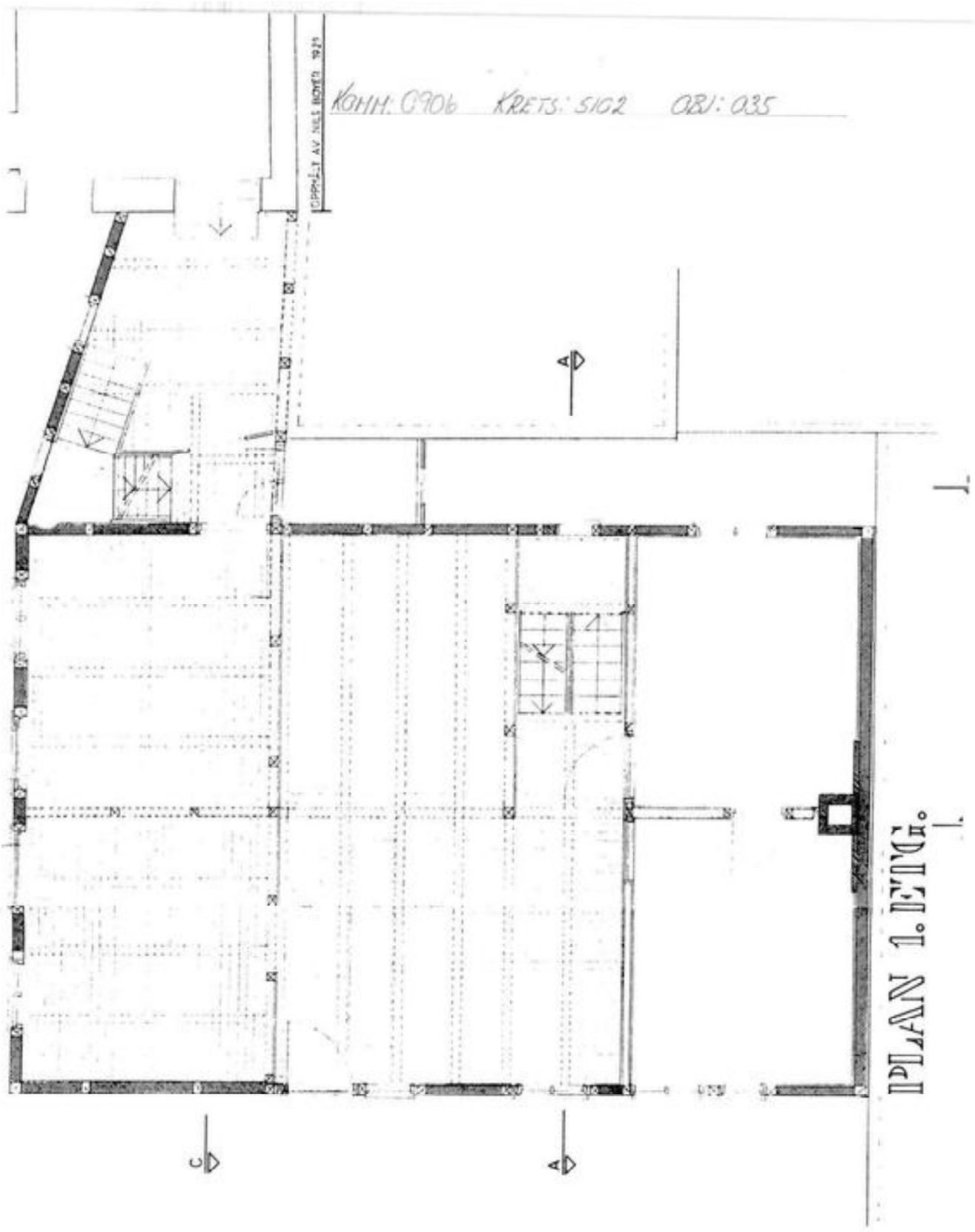
DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT: Arendal 19-9-90 Sted Dato Underskrift

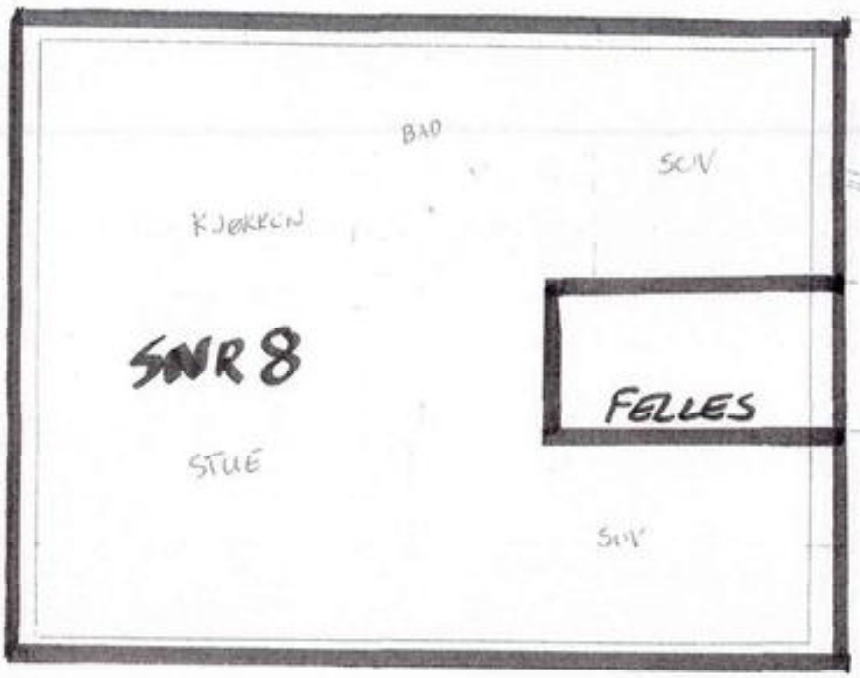
REGISTRERINGEN ER REVIDERT / SUPPLERT / AJOURFØRT: Arendal 12/19 1992 Sted Dato Underskrift

SYMBOLER FOR KONTROLLFELTENE
V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
? – " " " , " usikker/mangler
O – " " ikke " , " mangler
X – " " " " , rubrikken irrelevant

□ – fylles ut med kodesiffer
○ – fylles ut med kryss

035


KOMM: 0906 KRETS: 5102 OBJ: 035
UPPRÄTTAT AV NILS BONDE 1971
PLAN 1. ETTG.
A
C
A



VEDL. 6 AV 10

Kommunedelplan

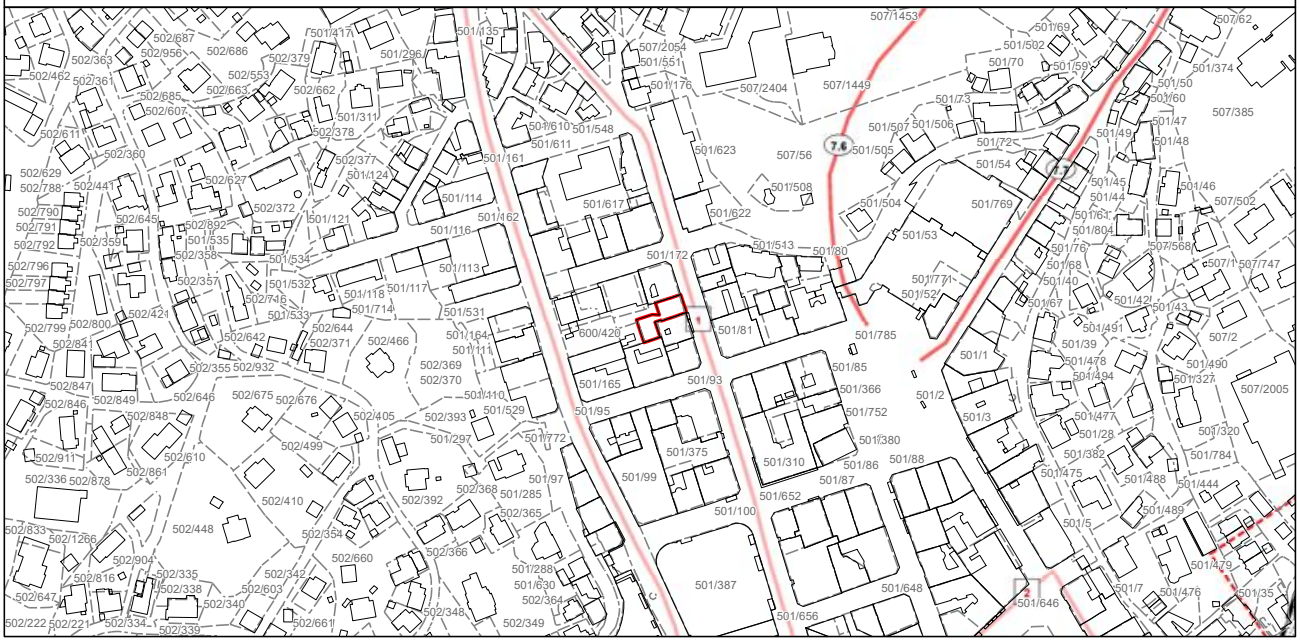
Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2026-03-18


501/619
501/81
501/600
501/420
501/165
501/95
501/93
501/99
501/375
501/310
501/652
501/100
501/387
501/656
501/648
501/646
501/1
501/2
501/3
501/5
501/7
501/785
501/752
501/366
501/85
501/86
501/87
501/88
501/380
501/53
501/52
501/771
501/769
501/504
501/505
501/506
501/507
501/54
501/72
501/73
501/623
501/622
501/617
501/508
501/543
501/80
501/172
501/611
501/610
501/548
501/161
501/462
501/114
501/116
501/113
501/117
501/118
501/714
501/531
501/164
501/111
501/529
501/772
501/97
501/285
501/365
501/366
501/288
501/630
501/364
501/348
501/349
501/661
501/660
501/603
501/342
501/340
501/339
501/334
501/221
501/222
501/647
501/816
501/904
501/335
501/338
501/448
501/410
501/499
501/297
501/405
501/393
501/369
501/370
501/371
501/466
501/642
501/644
501/533
501/532
501/534
501/535
501/372
501/121
501/124
501/377
501/378
501/311
501/662
501/663
501/685
501/607
501/611
501/360
501/627
501/441
501/788
501/629
501/645
501/892
501/358
501/359
501/792
501/791
501/790
501/796
501/797
501/357
501/746
501/421
501/800
501/799
501/841
501/355
501/932
501/847
501/846
501/849
501/848
501/646
501/675
501/676
501/911
501/610
501/861
501/336
501/878
501/833
501/1266
501/354
501/392
501/368
501/410
501/448
501/660
501/603
501/342
501/340
501/339
501/334
501/221
501/222
501/647
501/816
501/904
501/335
501/338
501/348
501/349
501/661
501/364
501/288
501/630
501/366
501/365
501/285
501/97
501/772

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

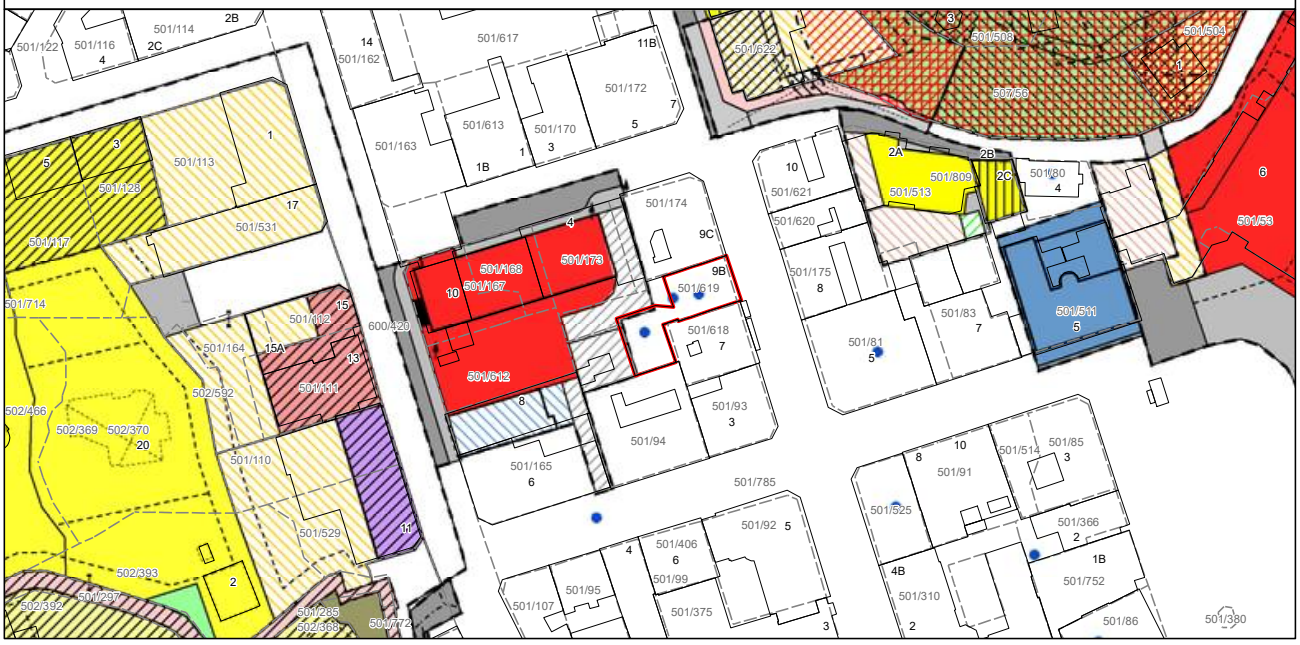
Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8
Planident: 2014r3
Ikrafttredelsesdato: 16.8.1978
Plannavn: Telehuset, Arendal
Formål: Felles avkjørsel, Felles parkeringsplass

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-18



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- 1242 - Avkjørsel
- 1243 - Innkjøring
- 1244 - Utkjøring
- 1253 - Tunnelåpning
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- PlanerUnderArbeid
- RpAngittHensynSone
- RpFareSone
- RpInfrastrukturSone
- RpSikringSone
- Andre bestemmelseshjemler
- 661 - Bevaring av bygninger
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for kontor
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
- 1164 - Kirke, religionsutøvelse
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2083 - Parkeringshus, -anlegg
- 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3031 - Turvei
- 3040 - Friområde

Kommuneplan

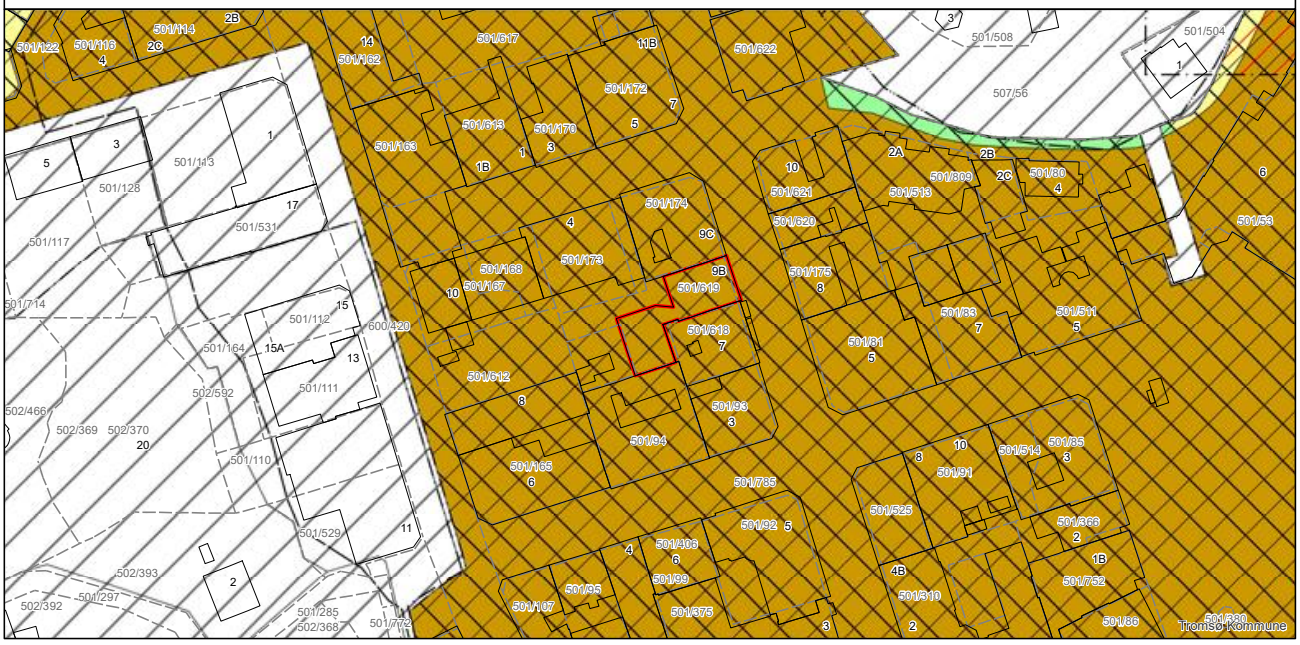
Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8
Planident: 42032022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: Kommuneplan Arendal (2023 - 2033)
Bestemmelser: https://kartjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

Hensynssone: Kp Angitt hensynssone, Kp Støysone

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-18

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ARENDAL TELEHUS M.V.
(matr.nr.167, 168, 173, 166 B) samt delvis 174C og 165/166A Arendal krets.

§1

Det regulerte område er vist med sort stiplet strek på plan i mål 1:1000. Innen denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2

På området for offentlig bebyggelse kan oppføres bygg i 4 etasjer med gesimshøyde på opptil kote + max 30,25 m. Bygget er trukket min. 1,7 meter tilbake fra Vestregate og 2 m. fra Nygaten. Nygaten blir derved 14. m. bred ved biblioteket. 4. etasje er trukket 4 meter tilbake fra nabo langsetter matr.nr. 174A.

§3

På matr.nr. 165/166A "Hestgården" oppføres forretningsbygg i 3 etasjer med gesimshøyde max + 20,50 m. Bygget kan krages ut ca. 50 cm over fortau fra underkant av 2. etg. og opp.

§4

Planen tilrettelegger med felles avkjørsel fra Nygaten for Televerket og matr.nr. 174C, til 23 oppstillingsplasser for biler til Televerket. Denne avkjørsel, som mot Nygaten blir over-bygget av Televerket fra 2. etasje av, gir dessuten adkomst til 5 private oppstillingsplasser på matr.nr. 174C.

§5

Et lavereliggende overdekket parkeringsplan på ca. kote + 6 m. med plass til ca. 20 oppstillingsplasser for biler, får felles avkjørsel med matr.nr. 165/166A, med adkomst fra Torvgaten. Denne felles avkjørsel som er en fortsettelse av nåværende private avkjørsel for 165/166A, kan i sin helhet overbygges fra 2. etasje av.

§6

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Rettet i bygningsrådet 6. april 1978.

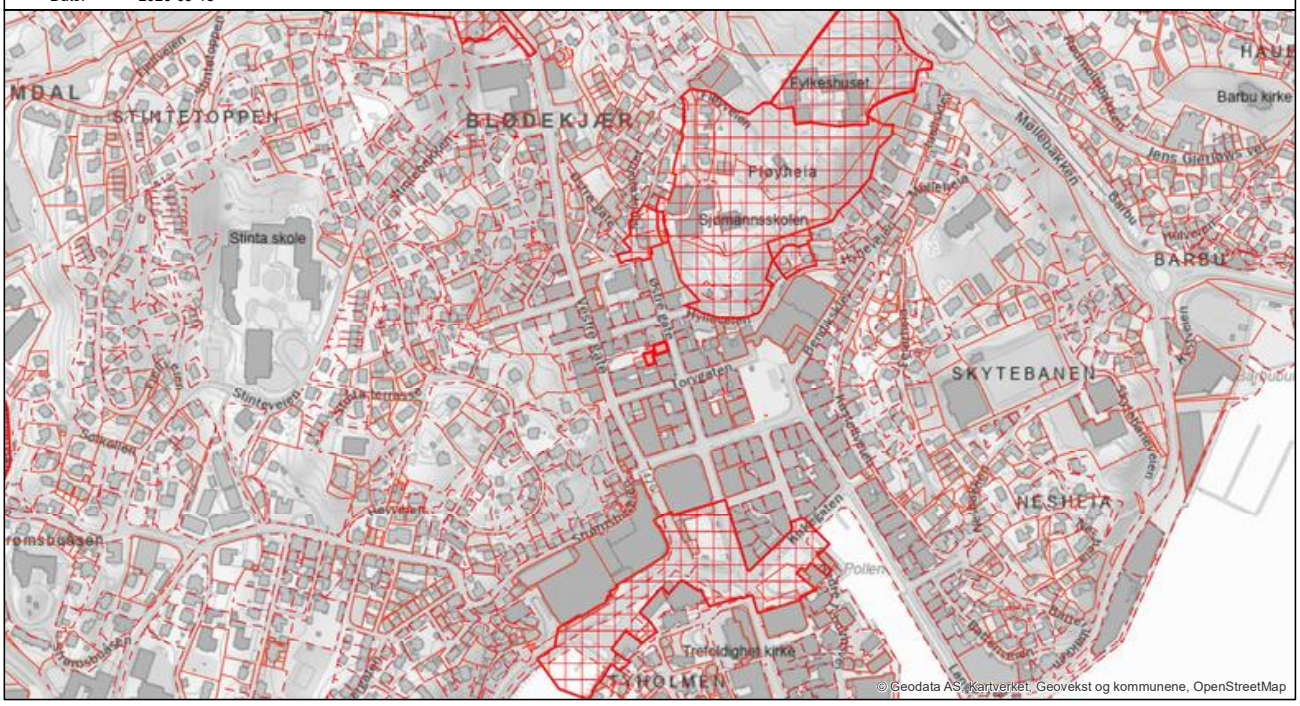
Arealplaner under arbeid

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8
Planident: 42032022-18, ,42032022-21,42032023-2,42032023-8
Plannavn: <plannavn
Målestokk: 1:0
Dato: 2026-03-18

ARENDAL KOMMUNE

>

N



asplan
viak

I hht mottakerliste

Arendal, 31.03.2023
Vår ref. 620719-03

Varsel om oppstart - Detaljregulering av kanal i Arendal sentrum

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-9 og 17-4 varsles det om oppstart av detaljregulering, høring av planprogram og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stiftelsen Kanal2023, som har som formål å få realisert en kanal fra Kittelsbukt til Pollen, i samarbeid med Arendal kommune. Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan som skal sikre areal til kanal og nødvendige sideareal. Bredden på tilgrensende areal vil variere etter behovet for arealavklaring. Ut over byggetiltak som er nødvendig for selve kanalen, vil planen vurdere plassering av utforming av brokryssinger, gatebruk o.l. langs kanalen.



Forslag til planavgrensing

Planforslaget skal konsekvensutredes for temaene kulturmiljø og forurensing, i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2.2, siden dette er et større infrastrukturprosjekt/ byutviklingsprosjekt.

Asplan Viak AS
Org. nr. 910 209 205

Kranveien 62 A, 4950 Risør

asplan
viak

Program for planarbeidet legges nå ut til høring og offentlig ettersyn. Planprogrammet beskriver hvordan planprosessen for reguleringsplanen for kanal i Arendal skal gjennomføres: Hvilke tema skal utredes, utredningsomfang, medvirkningsopplegg og framdriftsplan, i tråd med plan- og bygningslovens § 12-9.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i henhold til plan- og bygningsloven § 17-4 første ledd. Utbyggingsavtalen vil i hovedsak omhandle gjennomføring av tiltak knyttet til offentlig veg samt vann- og avløpsanlegg i området. Framforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig ettersyn før den vedtas av Arendal bystyre.

Alle plandokumenter kan sees på Arendal kommunes hjemmesider:
www.arendal.kommune.no/ (reguleringsplan under arbeid)

Innspill til planarbeidet og evt. kommentarer til planprogram sendes til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal, eller Sigrid Hellerdal Garthe, e-post: sigrid.garthe@asplanviak.no.

Spørsmål kan rettes til Asplan Viak v/Sigrid Hellerdal Garthe eller til Stiftelsen Kanal2023 v/Cecilie Helberg (480 90 619)

Frist for å sende innspill er 21. mai 2023

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS

Sigrid Hellerdal Garthe
Samfunnsplanlegger/arealplanlegger

Telefon 93815929
E-post sigrid.garthe@asplanviak.no

Mottakerliste

Firma	Adresselinje 1	Poststed	E-postadresse
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809 ARENDAL	postmottak@agderfk.no
ALTI ARENDAL AS	Dravegen 4	6650 SURNADAL	
ARENA PARK 1 BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENA PARK II ARENDAL BORETTSLAG	Vestre gate 2	4836 ARENDAL	
ARENDAL KOMMUNE	Postboks 123	4891 GRIMSTAD	postmottak@arendal.kommune.no
Eiendominvest AS	Barbudalen 44	4846	
FISKEBRYGGA AS	Nedre Tyholmsvei 1	4836 ARENDAL	
HAMMER ARENDAL AS	Tollbodgaten 1	4836 ARENDAL	
HELLERUD HELENE BIRGITTE	TORVET 2	4876 GRIMSTAD	
KANALGÅRDEN AS	Postboks 5556 Torgarden	7484 TRONDHEIM	
KLEM KNUT HENNING	BERGLJOTS VEI 21	4633 KRISTIANSAND S	
MARKUSSEN SIGURD	ARKENVEIEN 2	4836 ARENDAL	
MECHLENBORG ANITA ARDAL	ARKENVEIEN 8	4836 ARENDAL	
Moe Steinar Eiendom AS	Sverres gate 14	0652 OSLO	
MYHREN ÅSE	ARKENVEIEN 4	4836 ARENDAL	
NYVOLD OLAV	SØMSVEIEN 3	4870 FEVIK	
PER HALL AS	Eiklandveien 141	4920 SAUBO	
SPAREBANKEN SØR	Postboks 200	4662 KRISTIANSAND S	
STATENS VEGVESEN	Postboks 723 Stoa	4808 ARENDAL	firmapost@vegvesen.no
STIFTELSEN ARENDAL BYSELSKAP	Postboks 416	4804 ARENDAL	
SYLTE GUDRUN URD	TORDENSKJOLDS GATE 25	5011 BERGEN	
SYLTE SIGRID ELISE	FINNBERGÅSEN 69	5063 BERGEN	
SYLTE TORBJØRN	DYRGRAVVEIEN 23 A	3617 KONGSBERG	
SYRDALEN ANNE	PEDER THOMASSONS GATE 2	4836 ARENDAL	
SYRDALEN PEDER	MEVERGATEN 7	4836 ARENDAL	
THOMMESEN CELINE LUISE	KIRKEGATEN 5	4836 ARENDAL	
THOMMESEN JENS THOMAS	MARKALLEEN 17A	1368 STABEKK	
THOMMESEN NILS ANDREAS	HÅKON HÅKONSONS GATE 13A	7052 TRONDHEIM	
THOMMESEN OLE THOMAS	CARL KJELSENS VEI 32	0874 OSLO	
TORGERSEN PER OLAV	ARKENVEIEN 12	4836 ARENDAL	
TYHOLMEN P HUS AS	Postboks 41	4801 ARENDAL	
Tyholmen beboerforening v/Eduard Irgens	Øvre Tyholmsvei 9	4836 ARENDAL	
Arendal kommune, nettsider, varsel om oppstart			lisbeth.gulbrandsen@arendal.kommune.no
Statsforvalteren i Agder			sfaggpost@statsforvalteren.no
Direktoratet for mineralforvaltning			post@dirmin.no
Direktoratet for samfunnssikkerhet			postmottak@dsb.no
Fiskeridirektoratet Region Sør			postmottak@fiskeridir.no
Forsvarsbygg			postmottak@forsvarsbygg.no
Mattilsynet, Regionkontoret Rogaland og Agder			postmottak@mattilsynet.no
Kystverket			post@kystverket.no
NVE			nl@nve.no
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com
Norsk Maritimt Museum			fellespost@marmuseum.no
Kirkevergen			post@agderkirken.no
Politiet			post.agder@politiet.no
Opplysningsvesenets fond			ovf@ovf.no
Eldrerådet i Arendal v/Stein Torgersen			stitorge2@online.no
Rådet for funksjonshemmede i Arendal v/Mariann Olsen			mariann.olsen@arendal.kommune.no
Arendal havnevesen KF v/Rune Hvass			post@arendalhavn.no
Arendal Brannvesen v/Ingeborg Wormli Rømyr			ingeborg.wormli.romyr@arendal.kommune.no
Agder renovasjon v/Hilde Hvoslef			hilde.hvoslef@agderrenovasjon.no
Agder Energi Nett AS			nett@ae.no; firmapost@ae.no
iTaxi			post@itaxi.no
Aust-Agder fortidsminnefrening.			aust-agder@fortidsminneforeningen.no
Arendal By AS v/Sverre Knutsen			post@arendal-by.no
Forum for natur og friluftsliv Agder			agder@frif-nett.no
Naturvernforbundet i Arendal			arendal@naturvernforbundet.no
Naturvernforbundet i Agder			agder@naturvernforbundet.no
Arendal Natur og ungdom v/Vilde Holtet			vildealiceholtet@outlook.com
Norges handikapforbund v/Celina Hagen			celina.hagen@nhf.no
Agder Arkitektforening			aaf@arkitektur.no
Stinta skole v/Reidun Pihlman			reidun.pihlman@arendal.kommune.no
Enhet Hjemmebaserte tjenester v/Per Øyvind Larsen			per.oyvind.larsen@arendal.kommune.no
Arendal næringsforening v/Morten Haakstad			morten@arendalchamber.no

Naboer
Gjenboere
Offentlige instanser

Grimstad 20. November 2022

Nabovarsel - Oppstart detaljregulering av Østre gate 18 og Munkejordet 2.

Grunneiere for Østre gate 18 og Munkejordet 2 ønsker å ta nevnte eiendommer opp til regulering for etablering av et leilighetsbygg med underliggende parkering i kjeller.

I denne forbindelse er det meldt inn et Planinitiativ til Arendal kommune September 2022 og oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 11.10.22. Dokumenter i forhold til Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte følger vedlagt denne forsendelse.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for aktuelle eiendommer gis dere som naboer, gjenboere og offentlige instanser anledning til å spille inn deres merknader og synspunkter slik at disse kan vurderes og medtas videre av planlegger ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen.

Frist for innspill og merknader er i hht Plan- og bygningsloven min. 6 uker. Siden det er julehøytid og nyttår settes merknadsfristen til fredag 13. januar 2023.

Innspill og merknader sendes til:
Tomstad AS, Storgaten 33, 4876 Grimstad eller på mail ***svein@tomstad.no***

Vedlagt materiale og beskrivelser viser intensjonen med detaljreguleringen. Men for nærmere avklaringer og info vil grunneier med planlegger og representant fra planavdelingen i Arendal kommune stille opp til et ″Drop-in″ / åpent kontor møte for dialog, ***Onsdag 14. desember kl 17 til 19.*** Dette blir i lokale på Munkehaugen (Munkegaten 4).

Skulle det være spørsmål knyttet til denne forsendelse eller regulering bes undertegnede kontaktes på mail eller tlf (enklest å nå på mail).

Med vennlig hilsen

Svein Erik Tomstad

Svein Erik Tomstad
Saksbehandler
svein@tomstad.no
Mob 90779920

Oversiktskart

ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 539 m²
Dato: 2026-03-18



Matrikkelkart

ARENDAL KOMMUNE

N

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8

Beregnet areal: 539 m²
Målestokk: 1:1,000
Dato: 2026-03-18

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 : 18.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480135.65134	486240.884388	Ikke spesifisert	11.32	Hushjørne		Totalstasjon	10	0
2	6480146.43293	486237.482665	Ikke spesifisert	12.12	Annen detalj		Totalstasjon	10	0
3	6480142.61635	486225.986456	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Beregnet	10	0
4	6480148.54649	486224.152071	Ikke spesifisert	17.44	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
5	6480153.12897	486240.952434	Ikke spesifisert	2.25	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
6	6480153.7245	486243.124369	Ikke spesifisert	2.16	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
7	6480155.81051	486242.576624	Ikke spesifisert	17.81	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
8	6480161.01279	486259.582081	Ikke spesifisert	10.58	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
9	6480150.91406	486262.662008	Ikke spesifisert	15.71	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
10	6480146.51732	486247.599171	Ikke spesifisert	8.39	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0
11	6480138.53353	486250.118735	Ikke spesifisert	9.69	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	36	0

Grunnkart

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8

Målestokk: 1:1,000
Areal: 539 m²
Dato: 2026-03-18

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

Eiendomsgrense

Usikker eiendomsgrense

Ledningskart

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8

Målestokk: 1:1,000
Areal: 539 m²
Dato: 2026-03-18

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp felles ledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

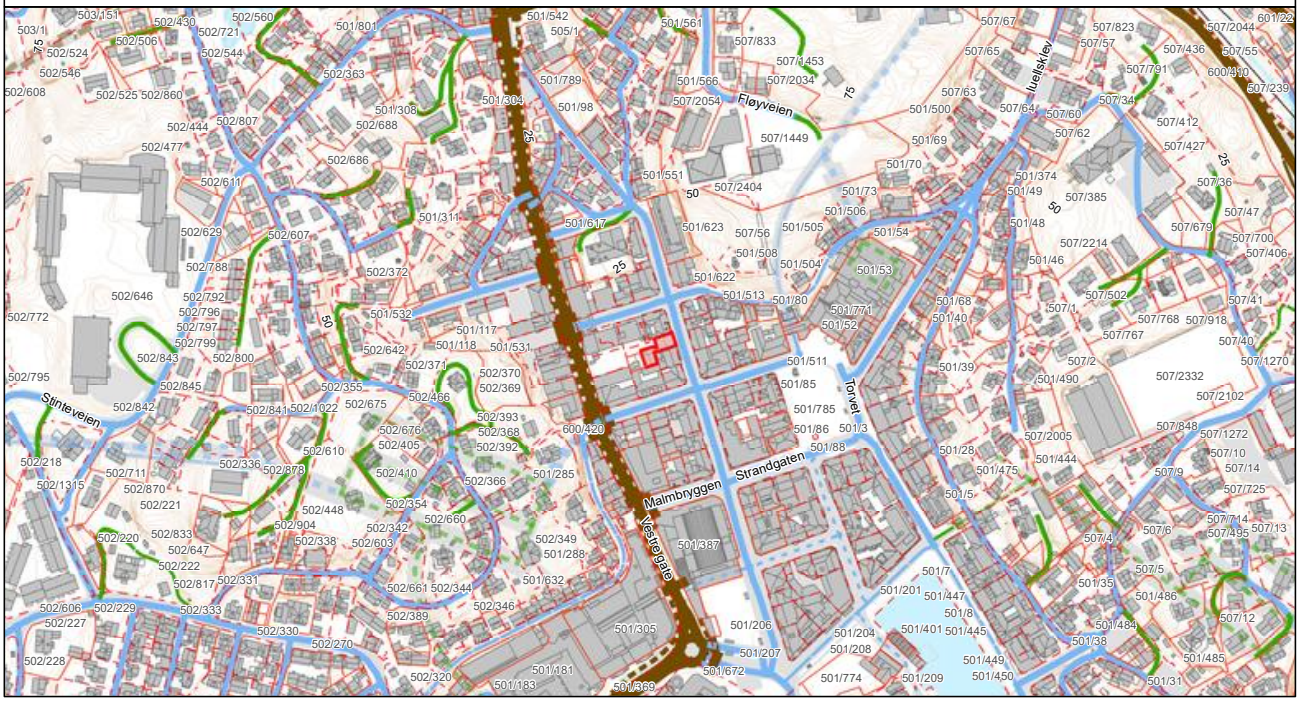
Veikart

Adresse: Østre gate 9A, 4838 ARENDAL
Gnr/Bnr: 501/619/0/8

Målestokk: 1:3,500
Areal: 539 m²
Dato: 2026-03-18

ARENDAL KOMMUNE

N



Tegnforklaring - Veikart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM

- Europaveg
- Europaveg - Tunnel
- Riksveg
- Fylkesveg
- Fylkesveg - Tunnel
- Kommuneveg
- Kommuneveg - Tunnel
- Privat veg
- Privat veg - Tunnel
- Skogsveg
- Skogsveg - Tunnel

Ikke bilveg

VEGKATEGORI,MEDIUM,TYPEVEG

- Europa - gangOgSykkelveg
- Fylke - fortau
- Fylke - gang- og sykkel
- Fylke - gangogsykkel- tunnel
- Kommune - fortau
- Kommune - gang- og sykkel
- Kommune - gågate
- Kommune - trapp
- Kommune - tunnel
- Privat - gang- og sykkel
- Privat - tunnel

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-501/619/0

Bruksnavn	ØSTREGATE	Beregnet areal	401.6
Etablert dato	11.03.1899	Historisk oppgitt areal	512.2
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

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

Kontaktinstanser

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	26.03.2013	26.03.2013	2012/9991	
SE - Seksjonering	26.03.2013	02.04.2013	2012/9991	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
NM - Nymatrikulering	11.03.1899			

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
☑	☐	☐	☐	☐		401.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	■
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	■

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Østre gate	9B		4838 ARENDAL
Østre gate	9A		4838 ARENDAL

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-501/619/0/8

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	04.04.2013	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JENNY KRISTINA HOLMENES		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	26.03.2013	02.04.2013	2012/9991	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
166988225	0	322 - Butikk/forretningsbygning	TB - Tatt i bruk

Bygning 166988225: 322 - Butikk/forretningsbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	608.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	200.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	808.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2008
DO - Data fra bygningsendring overført	19.12.2025	19.12.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	85.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	3	211.0	0.0	211.0	0.0
H01	0	101.0	110.0	211.0	0.0
H04	1	85.0	0.0	85.0	0.0
H02	3	211.0	0.0	211.0	0.0
U01	0	0.0	90.0	90.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166988225-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	15.06.2020

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	28.03.2011	19.11.2012
FA - Ferdigattest	16.11.2012	19.11.2012

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
166988225-4	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	19.12.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	101.0	- 101.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	101.0	- 114.0	- 13.0	0.0	0.0	0.0
H03	1	101.0	- 114.0	- 13.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	08.06.2021	10.06.2021
FA - Ferdigattest	19.12.2025	19.12.2025

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Østre gate	9A		4838 ARENDAL

Skatteetaten

Dato
18.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TURID MJAASUND
SANDSMYRA 27 H0101
4790 LILLESAND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4203 ARENDAL

Gnr 501 Bnr 619 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Østre gate 9A, 4838 ARENDAL

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 550 000
Som sekundærbolig:	kr 2 200 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskriftsdato: 18.03.2026

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.**	501	**Bruksnr.**	619	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Østre gate 9A, 4838 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	4 818,60 kr
Sum	**4 818,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Nedgravd Standard Abonnement (fast del)	25%	1 stk	1532.31	1/1	0 %	1 532,31 kr	383,07 kr
Restavfallsgebyr Nedgravd	25%	1 stk	3575.39	1/1	0 %	3 575,39 kr	893,85 kr
					Sum	**5 107,70 kr**	**1 276,92 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.

22. desember 1978.

Dagboknr. 10138/1978.

A V T A L E

Mellom Othilie Larsen, personnr. [redacted] v/Olav Fosse, personnr. [redacted] som eier av eiendommen matr.nr. 174 C, Arendal krets, og Den norske stat v/Televerket, som eier av matr.nr. 173, Arendal krets, er det inngått slik avtale om felles adkomst til de to eiendommene fra Nygata i Arendal:

1. Matr.nr. 174 C's adkomst fra Nygata som matr.nr. 173 har brukerett til, utvides med et areal av matr.nr. 173, slik at den blir tilstrekkelig bred for to-veistrafikk, min. 5 m. Eiendomsforholdene endres ikke.

2. Matr.nr. 174 C's gårdsplass og matr.nr. 173's parkeringsplass opparbeides på samme nivå - ca. cote 9,5.

3. Televerket får rett til adkomst til sin eiendom fra "nedkjørselen" over matr.nr. 174 C's gårdsplass til parkeringsplassen på matr.nr. 173.

4. Matr.nr. 174 C skal ha 3 merkede parkeringsplasser på eiendommen matr.nr. 173.

5. Televerket kan ikke parkere på eiendommen matr.nr. 174 C. Dette reguleres ved merking.

6. Televerket opparbeider ny nedkjørsel, asfalterer matr.nr. 174 C's gårdsplass og egen parkeringsplass samtidig med at første byggetrinn i utbyggingen av telehuset gjennomføres. Likeens rives skur mot naboeiendom. Eventuelle utbedringer av vegg bak skur, utbedres. Samtlige arbeider kostes av Televerket.

7. Snøbrøyting med maskiner administreres og bekostes av Televerket. Televerket avgjør brøytehyppigheten.

8. Televerket kan eventuelt bygge over nedkjørselen, helt inn til grensen mot matr.nr. 174 A. Der må være normal lastebilhøyde i nedkjørselen.

9. Eiendommen matr.nr. 174 C, kan bebygges helt fram til grensen mot matr.nr.173 såfremt det ikke reduserer trafikkarealet.
Matr. nr. 174 C har vindusrett mot Televerkets eiendom, matr.nr. 173.

10. Eieren av matr.nr. 174 C skal ikke være ansvarlig for skader på Televerkets eiendom, personale el.a. i forbindelse med evt. ansras.

11. Partene er innforstått med at parkering på eiendommene blir umulig i anleggsperioden.

12. Partene kan tinglyse denne avtalen.

13. Denne avtalen, som er opprettet med to eksemplarer, er ikke bindende for Televerket før den er godkjent av Teledirektoratet.

Verdien av rettighetene etter denne avtale settes til kr.4000,-.

Arendal, den 25/5-78.

For eieren av matr.nr. 174 C
iflg. fullmakt:

.....
(eier av matr.nr. 174 C)

DISTRIKTSDIREKTØR SØR TELEDISTRIKT ARENDAL

.....
P. Hvalryg
140813 [redacted]

Godkjent
TELEDIREKTORATET, OSLO 5/78
For Generaldirektøren
J.Baltzersen
R.Rotstad

Dagboknr. 10139/1978: Slettet dagboknr. 2736/1966 sål.:
Kan slettes. Arendal den 21/12-78.
Aust-Agder Sparebankæ A. Liltved
iflg. spesialfullmakt.K.Valle.
Dagboknr. 10140/1978: Slettet dagboknr.1230/1949 som foran.
Dagboknr. 10141/1978: Slettet dagboknr. 1674/1961 som foran.
Dagboknr. 10142/1978: Slettet dagboknr. 693/1967 som foran.
Dagboknr. 10143/1978: Se ptb. B.

7nr. 371/12 Ref. nr. 0050

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601436925
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940493021	ARENDAL KOMMUNE	Postboks 780 Stoa, 4809 ARENDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
993917222	PAA EIENDOMSUTVIKLING AS		Tybakken 88, 4818 FÆRVIK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0906	501	619

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0906	501	619	0	1	78 / 658	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	2	79 / 658	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	3	11 / 658	Næringseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	4	40 / 658	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	5	50 / 658	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	6	40 / 658	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	7	50 / 658	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	8	96 / 658	Boligseksjon	Nei	Nei
0906	501	619	0	9	214 / 658	Næringseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 265531 Tinglyst: 04.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

02.04.2013 11.22

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/265531/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-18 14:03

Ref.nr.0050 FNR.371/12

Begjæring om ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering PE 8/42

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Eiendomsmegler Knut Fossen As	
Adresse: Postboks 224	
Postnr. 4802 / Poststed Arendal	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 932,787,849 / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0906	ARENDAL	501	619		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
993917222	PAA EIENDOMSUTVIKLING AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	78		13				25				37				49			
2	N	79		14				26				38				50			
3	N	11		15				27				39				51			
4	B	40		16				28				40				52			
5	B	50		17				29				41				53			
6	B	40		18				30				42				54			
7	B	50		19				31				43				55			
8	B	96		20				32				44				56			
9	N	214	G	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 658 = nevner: 658

4. Supplerende tekst 7)

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

Dagboknr. 10138 tgl. 22.12.1978 Erklæring / avtale. Rett til 3 parkeringsplasser på gnr. 501 bnr. 173 Arendal kommune skal forframtiden følge gnr. 501 bnr. 619 snr. 9 Arendal kommune

Dato	Utstederens underskrift
1/3 2013	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
ARENDAL DEN 1/3.2013		PAA EIENDOMSUTVIKLING AS V/PETTER A. ANDERSEN

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
501	619			ARENDAL

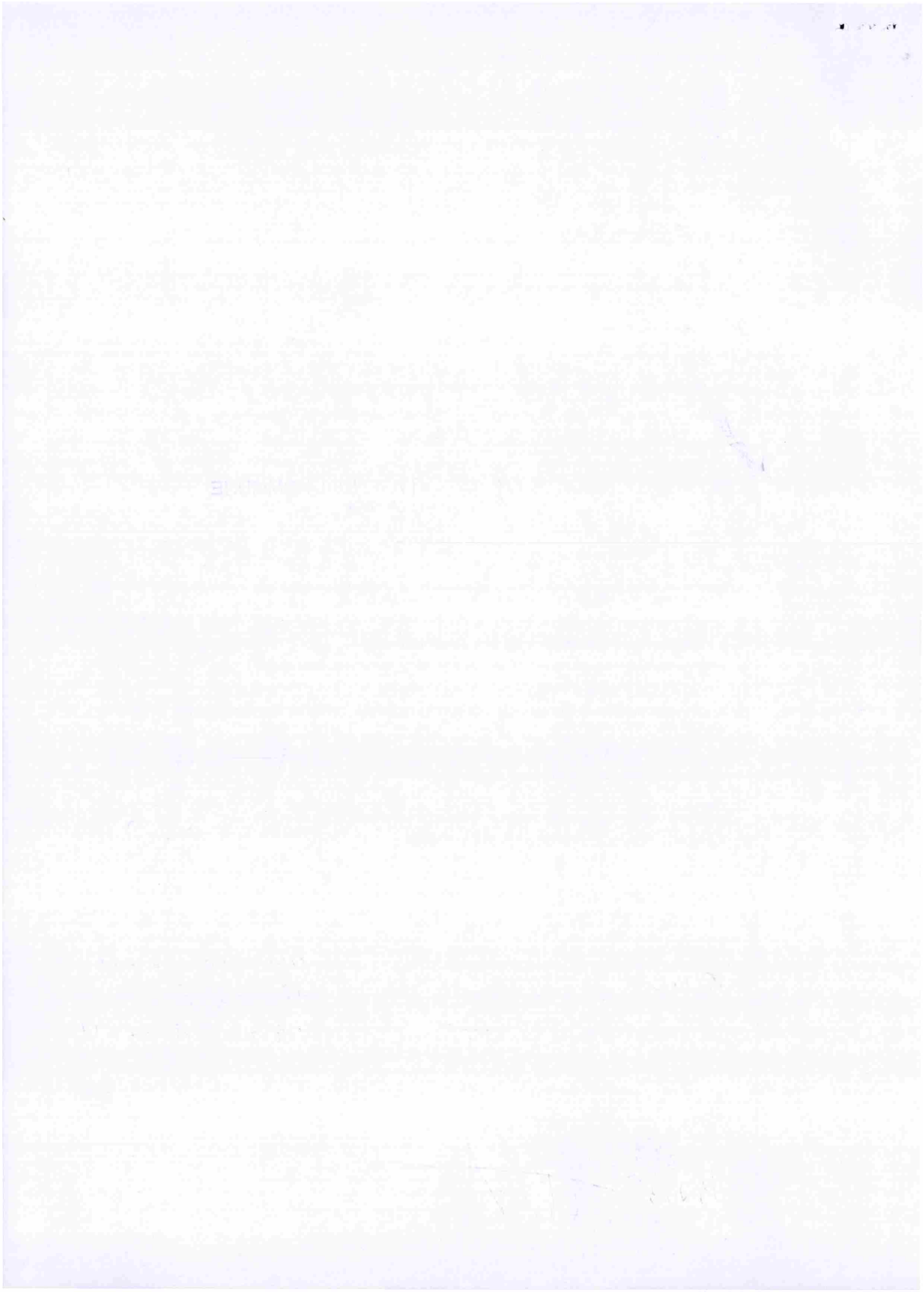
Dato	Stempel og underskrift
26/3 -13	ARENDAL KOMMUNE geodata

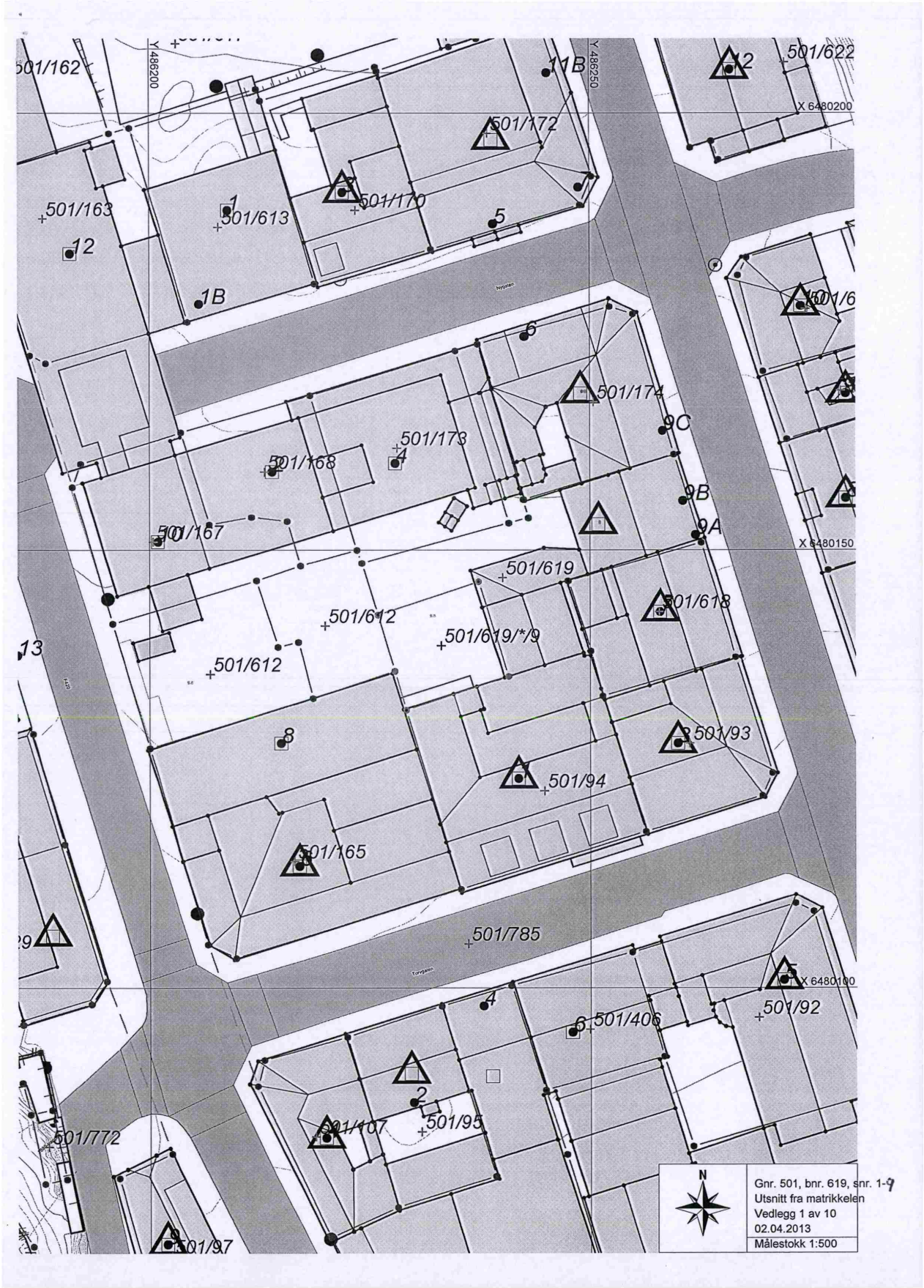
Noter:

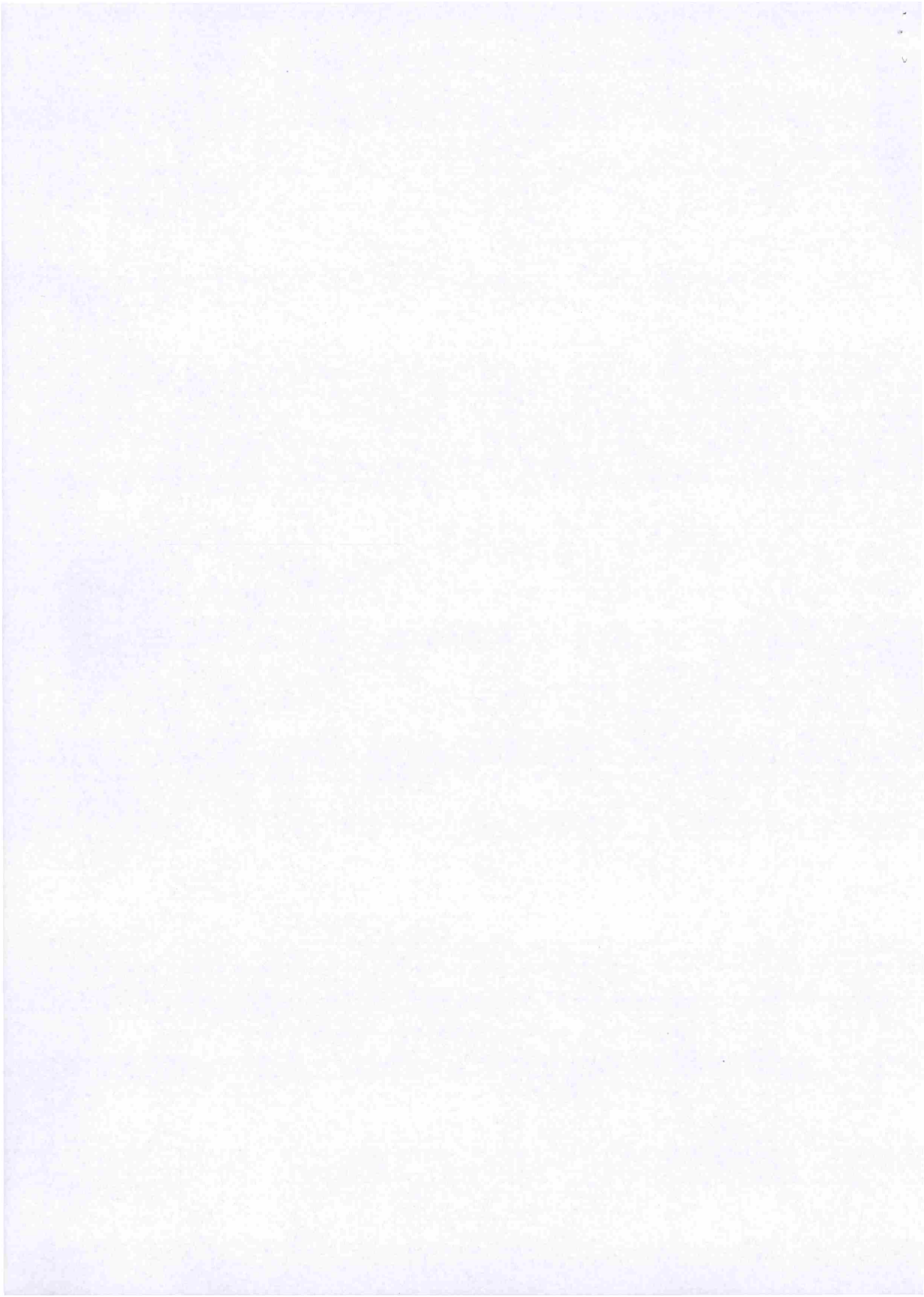
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

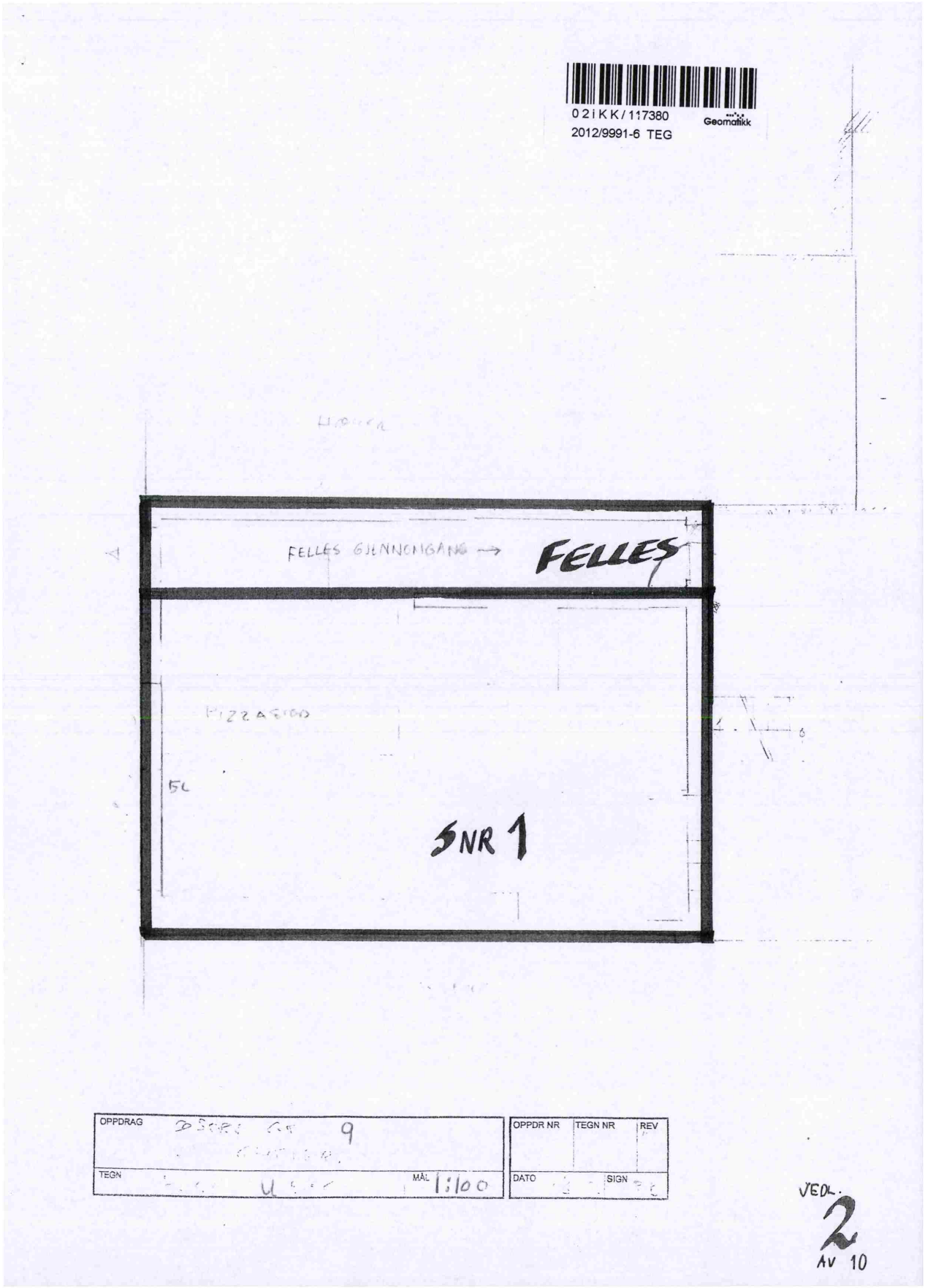
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

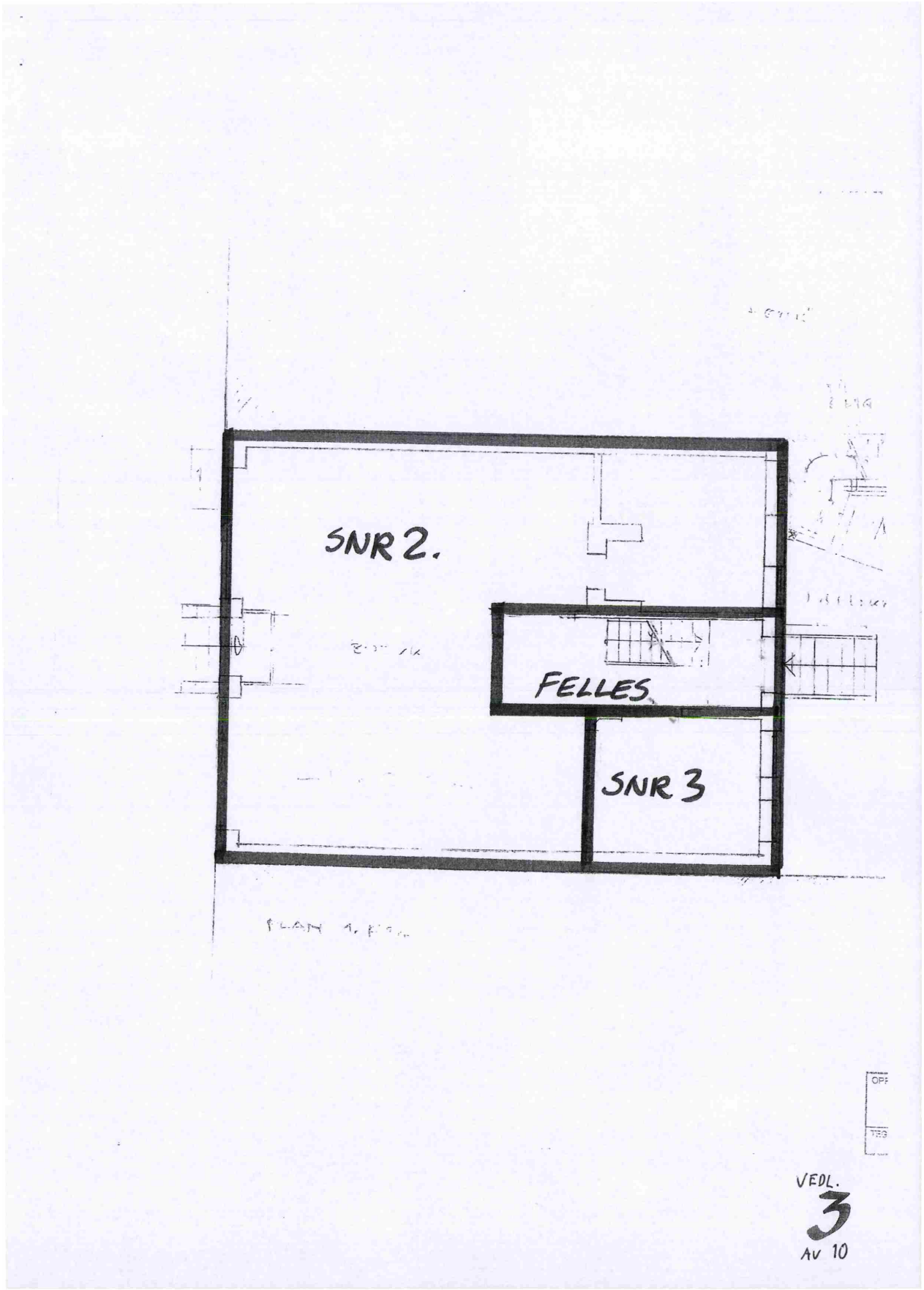
Dato	Utstederens underskrift
1/3.2013	

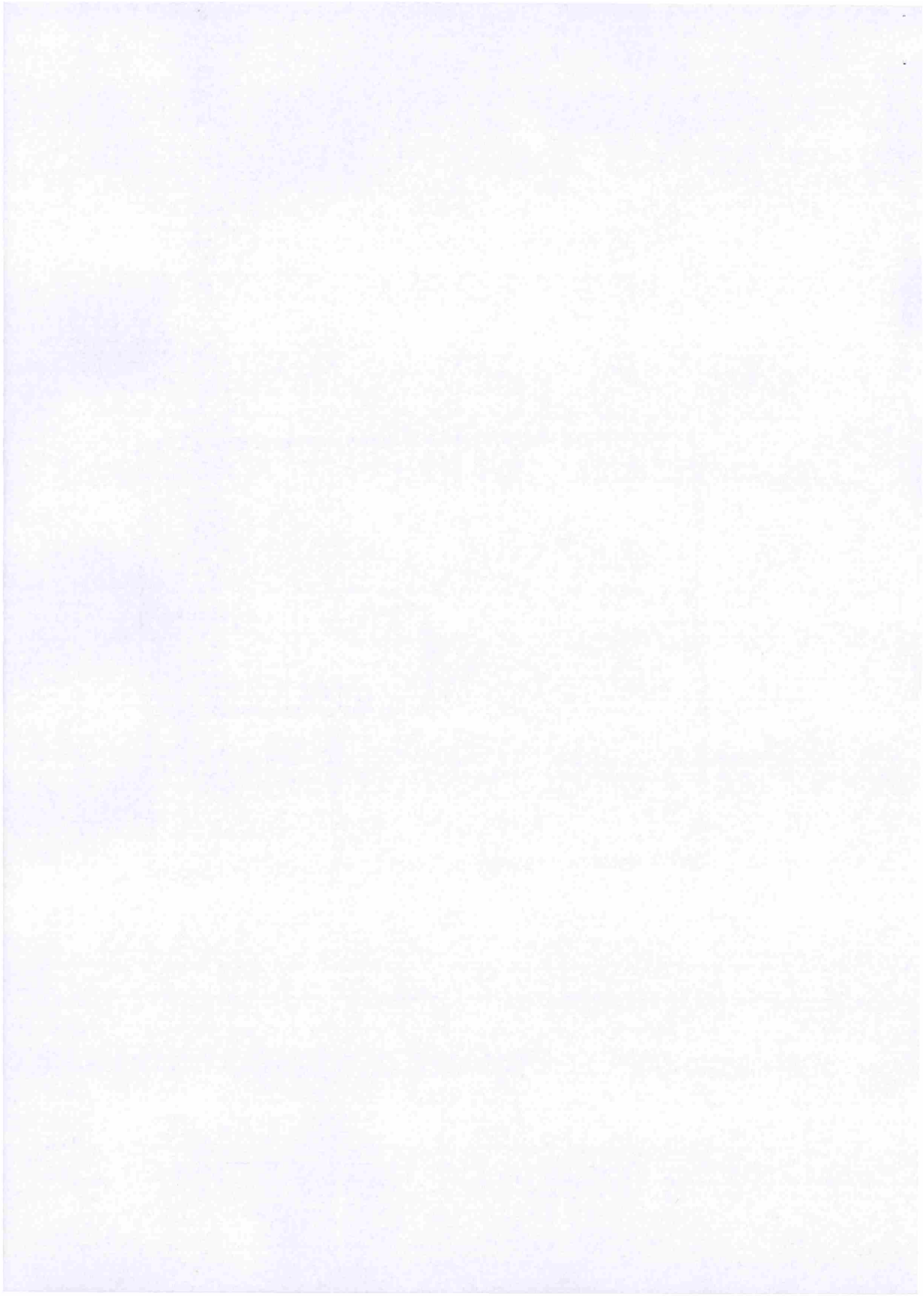


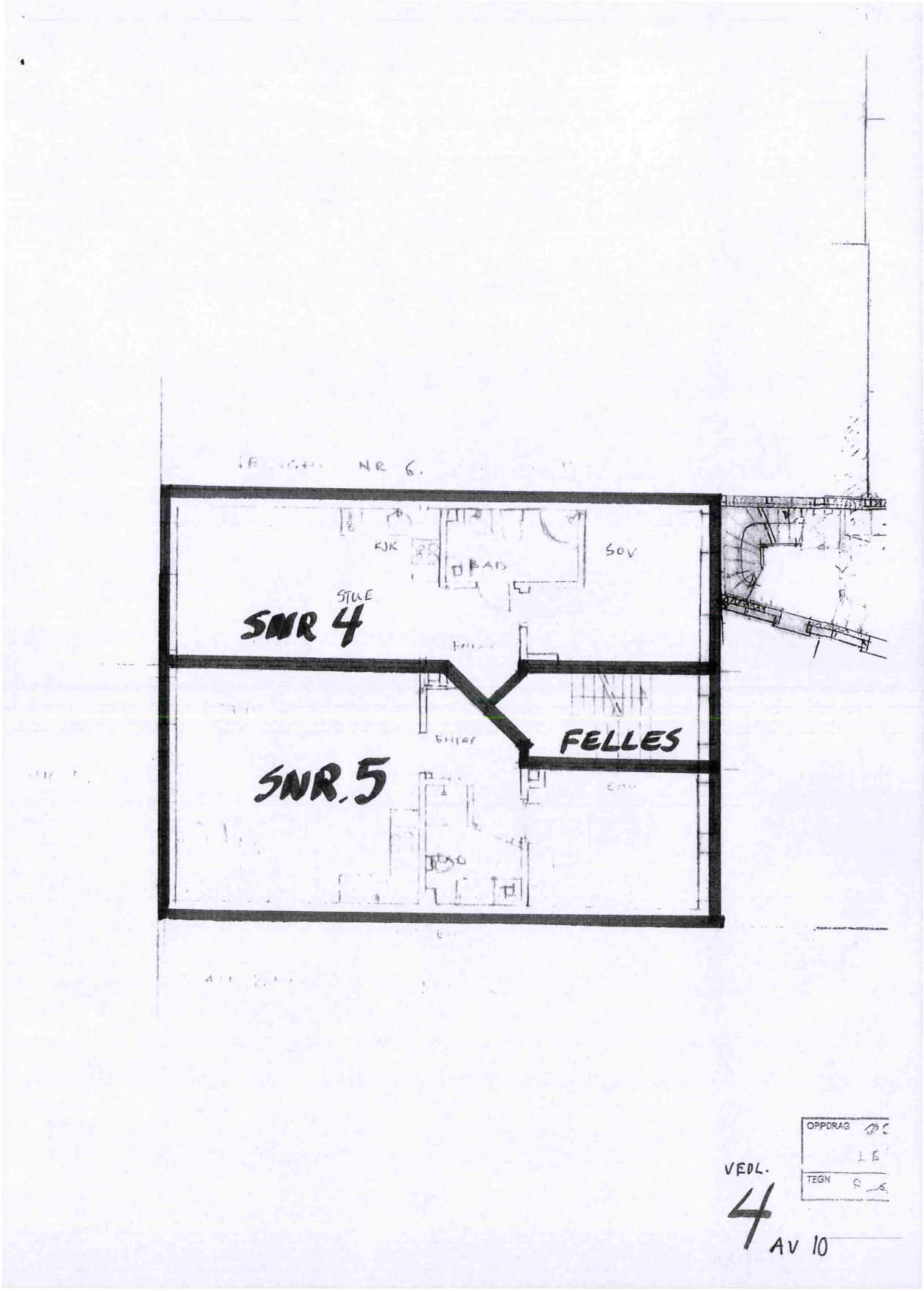

501/162
Y 486200
Y 486250
11B
501/622
X 6480200
501/172
501/163
501/613
501/170
12
1B
6
501/174
501/173
501/168
9C
9B
9A
501/167
X 6480150
501/619
501/618
501/612
501/619/*9
501/612
13
8
501/93
501/94
501/165
501/785
X 6480100
501/92
501/406
4
2
501/95
501/772
501/97
N
Gnr. 501, bnr. 619, snr. 1-9
Utsnitt fra matrikkelen
Vedlegg 1 av 10
02.04.2013
Målestokk 1:500

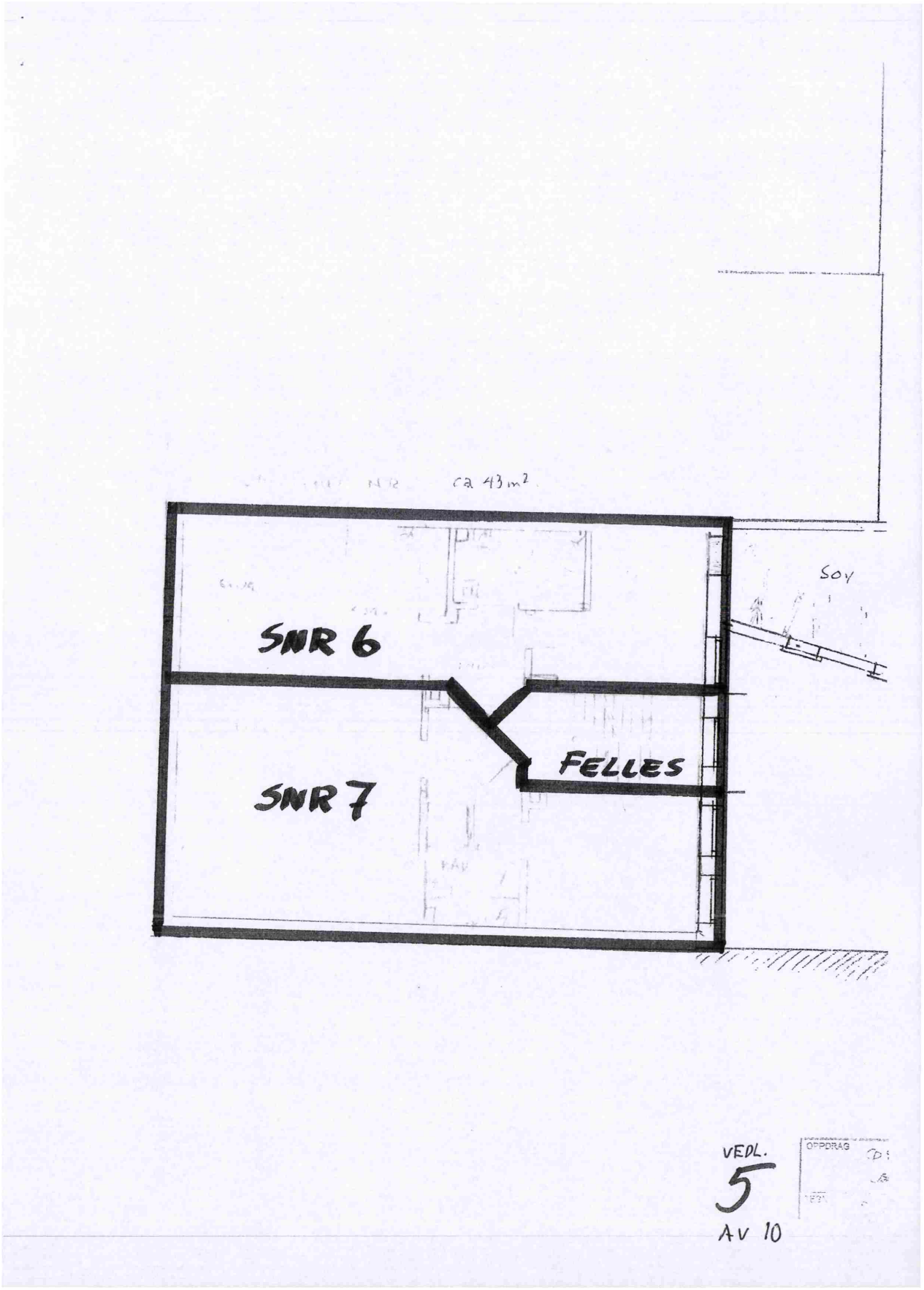


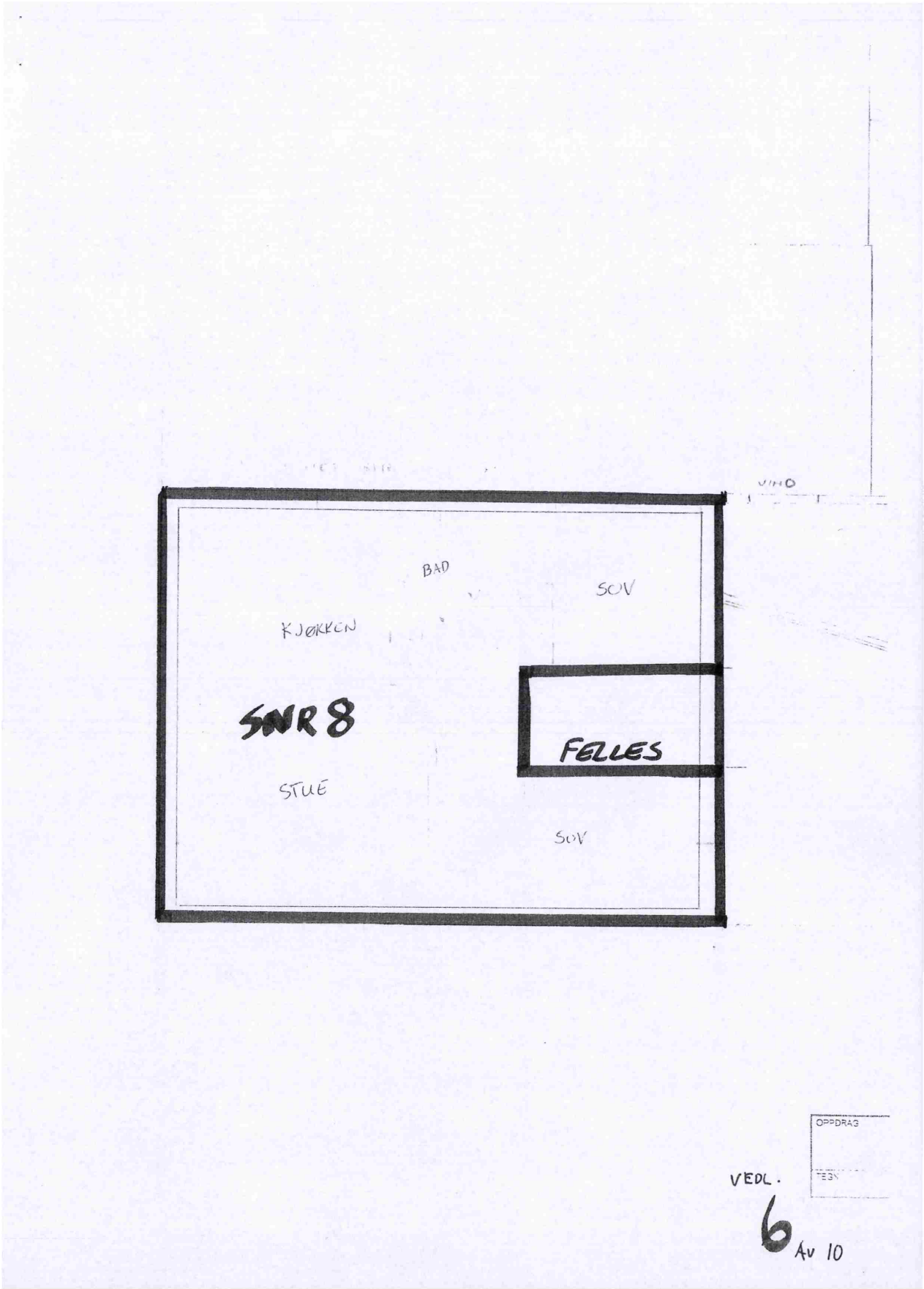

02iKK/117380
Geomatikk
2012/9991-6 TEG
FELLES GJENNOMGANG →
FELLES
PIZZAERIA
SNR 1
OPPDRAG
TEGN
MÅL 1:100
OPPDR NR
TEGN NR
REV
DATO
SIGN
VEDL. 2 AV 10

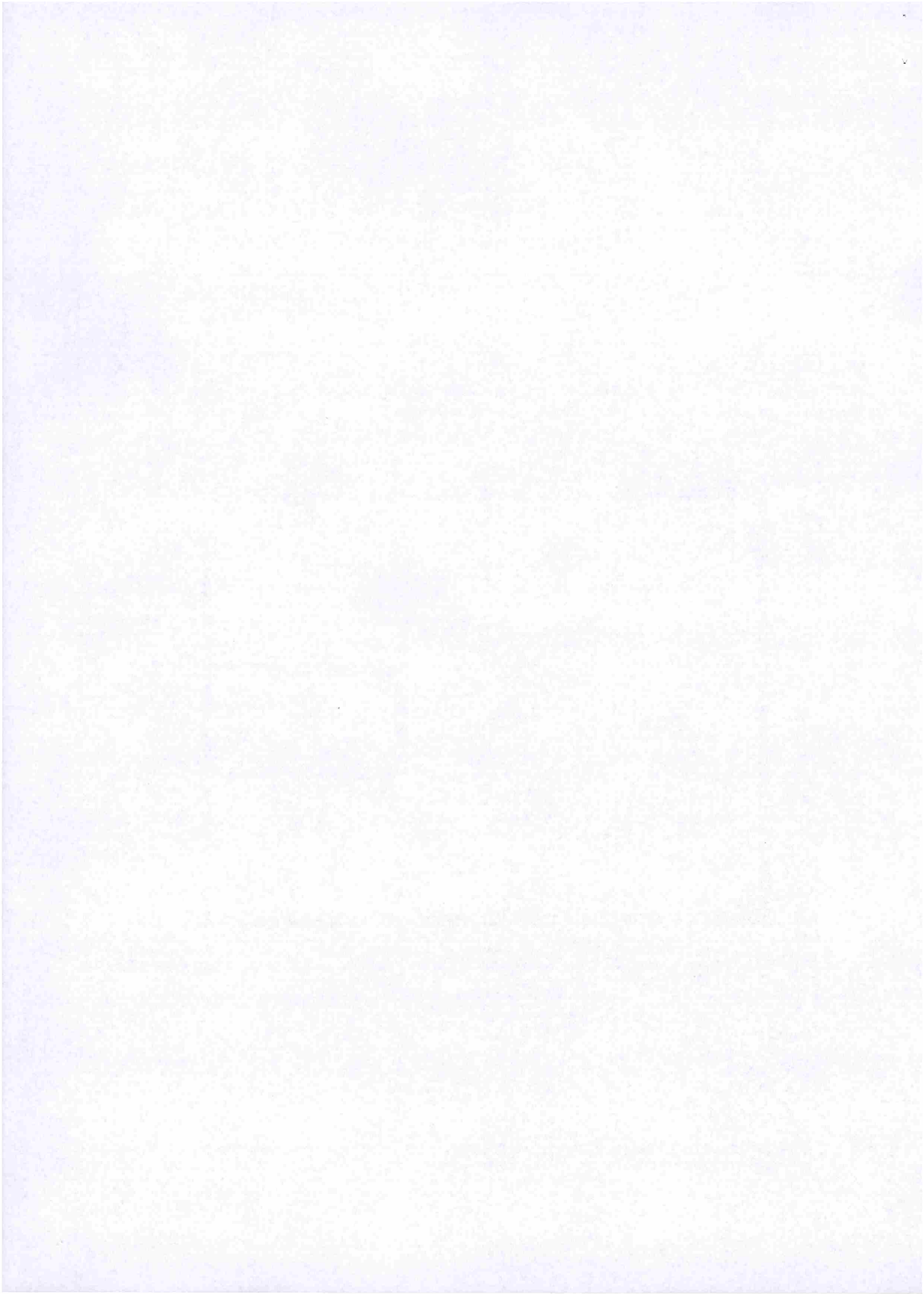

SNR 2.
FELLES
SNR 3
VEDL.
3
AV 10

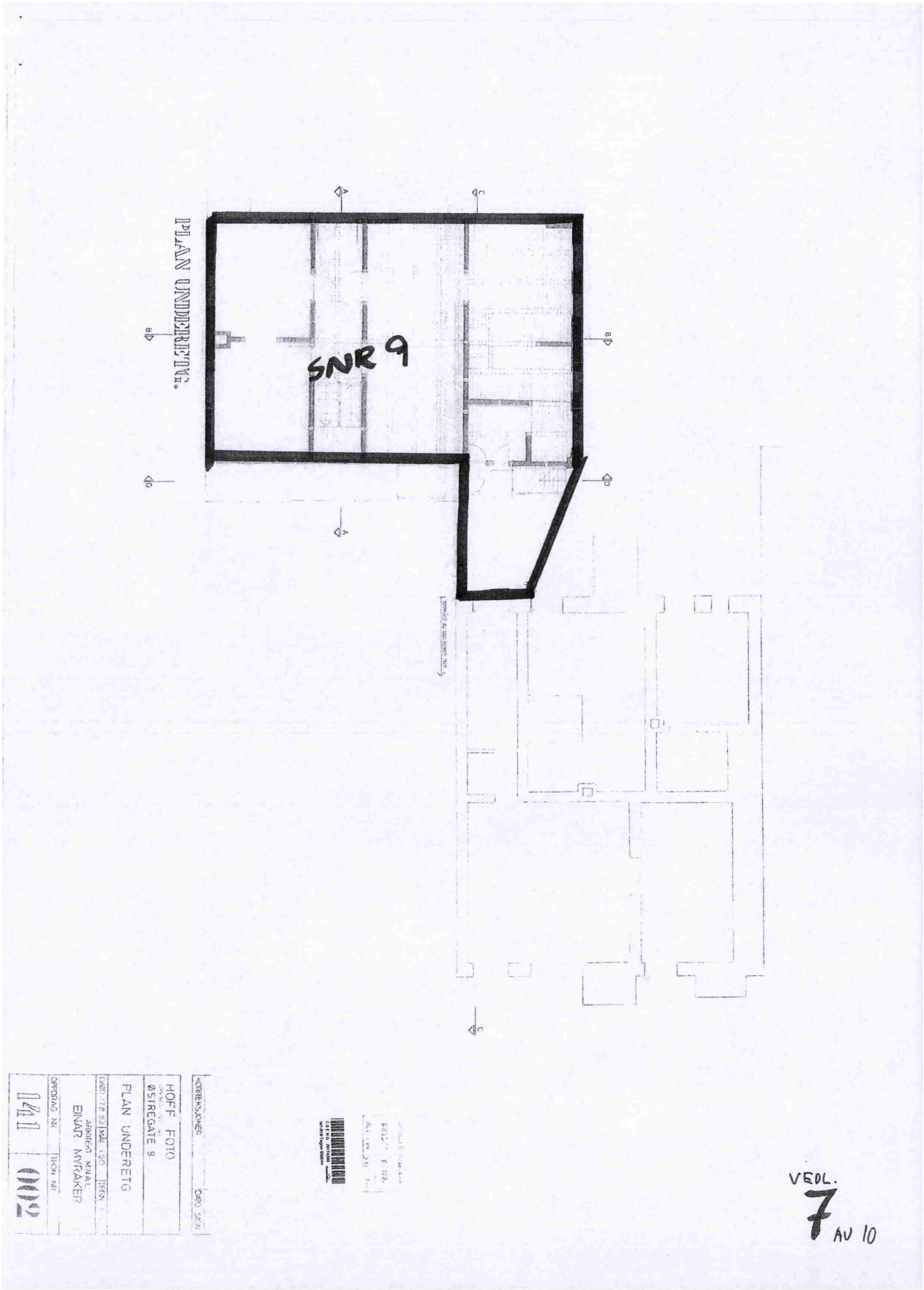


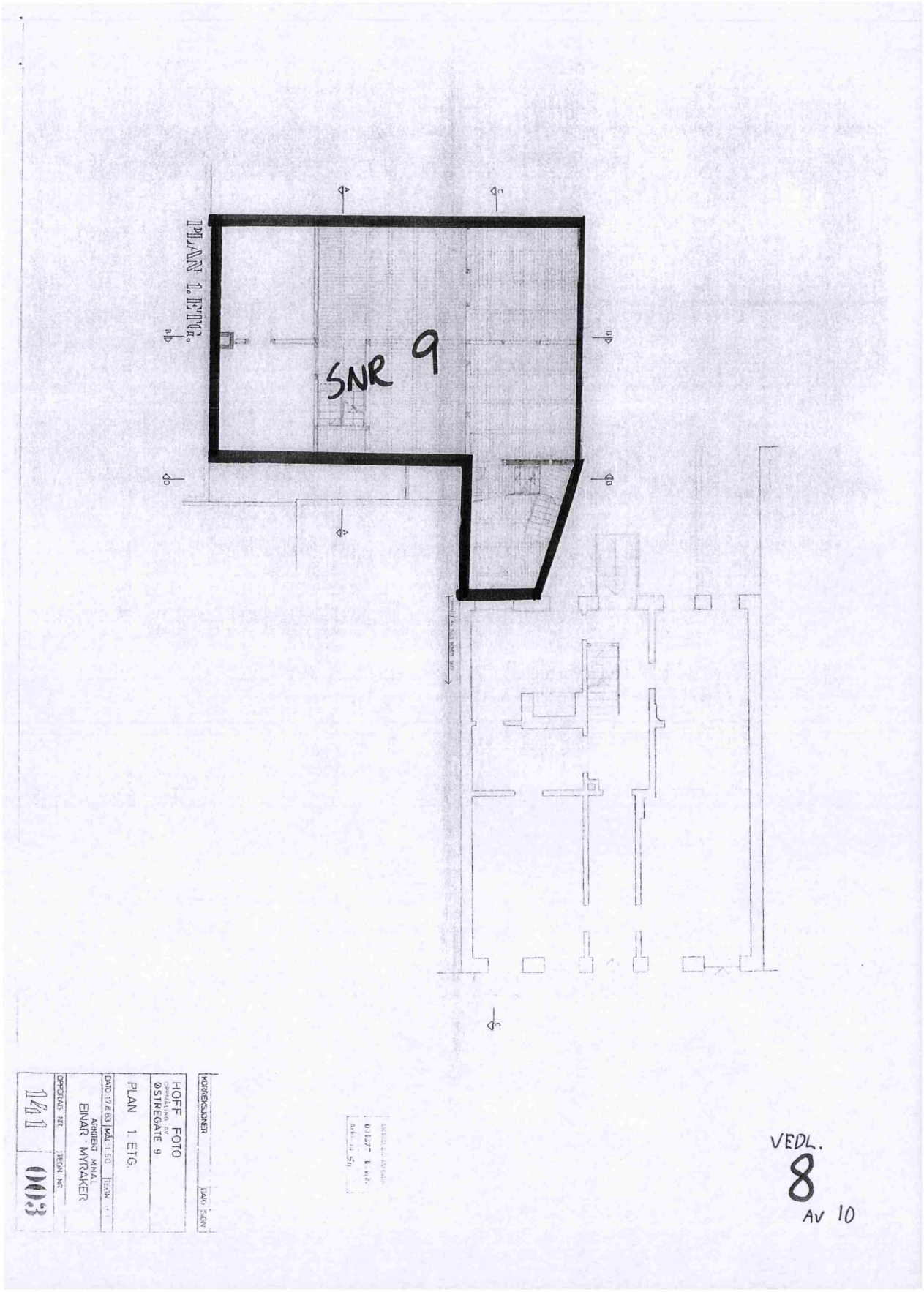

NR 6.
KJK
BAD
SOV
STUE
SNR 4
FELLES
SNR. 5
OPPDRAG
TEGN
VEDL.
4
AV 10

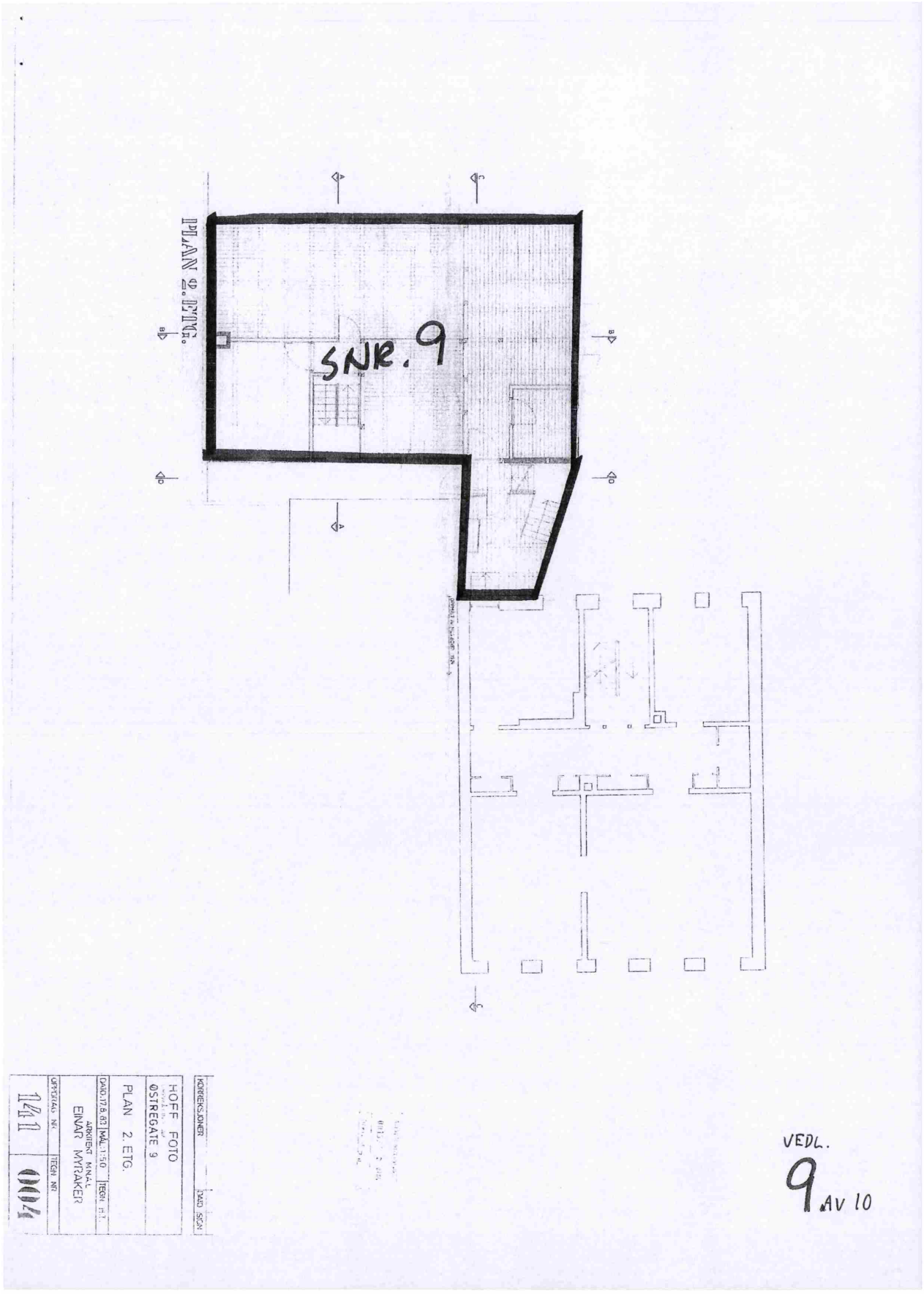

ca 43 m²
SNR 6
SNR 7
FELLES
SOY
VEDL.
5
AV 10
OPPDRAG

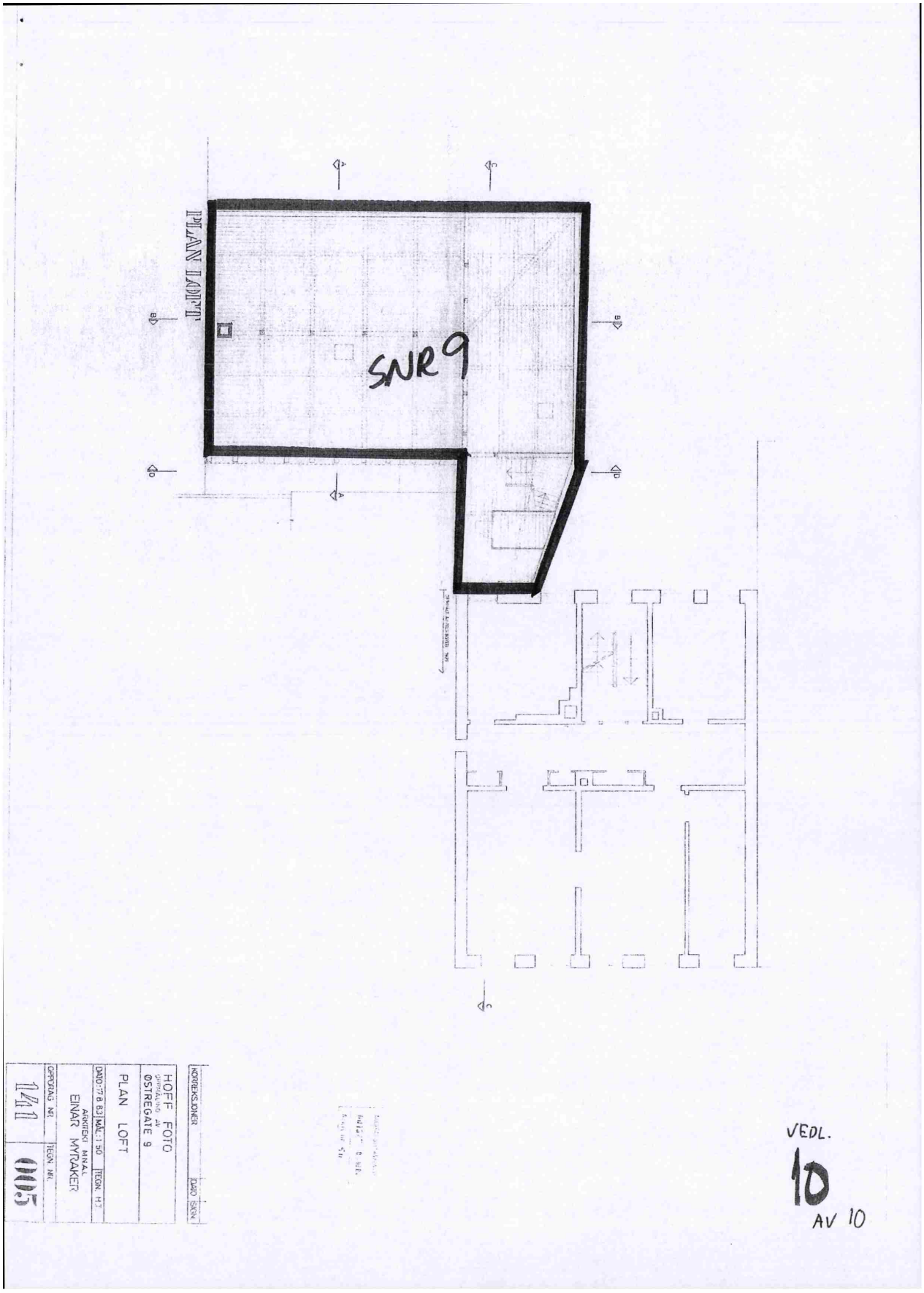

VIND
BAD
SOV
KJØKKEN
SNR 8
FELLES
STUE
SOV
OPPDRAG
TEGN
VEDL.
6
Av 10




PLAN UNDERETG.
SNR 9
HOFF FOTO
Ø SIREGATE 9
PLAN UNDERETG
EINAR MYRÅKER
141
0092
VEDL.
7
AV 10


PLAN 1. ETG.
SNR 9
HOFF FOTO
ØSTREGATE 9
PLAN 1. ETG.
ARKITEKT MNAL
EINAR MYRAKER
1:50
17.8.83
141
003
VEDL.
8
AV 10

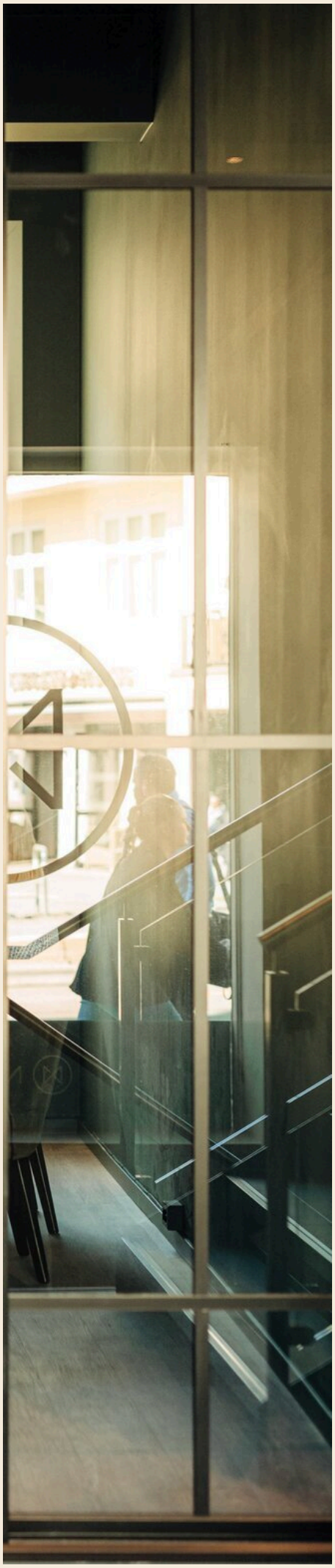

PLAN 2. ETG.
SNR. 9
HOFF FOTO
ØSTREGATE 9
PLAN 2. ETG.
EINAR MYRAKER
VEDL.
9 AV 10


PLAN LOFT
SNR 9
HOFF FOTO
ØSTREGATE 9
PLAN LOFT
EINAR MYRAKER
1411
0005
VEDL.
10
AV 10

Velkommen til

Nordvik Arendal

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 39-0059/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Østre gate 9A 4838 ARENDAL
Matrikkel: Gnr 501, bnr 619, snr 8 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