

Sven Oftedals vei 1A



Velkommen til

Sven Oftedals vei 1A



Salgsoppgaven produsert 7. august 2025

Barbugårdsjordet

Oppgradert leilighet i populært område med garasje og bod – sentral og skjermet beliggenhet nær Arendal sentrum

Prisantydning	2 190 000,-
Omkostninger	56 100,-
Totalpris	2 246 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 300,-
BRA-i	89 kvm
Totalt BRA	114 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988
Megler	Even Guttormsen
Telefon	404 08 024
E-post	e.guttormsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Innholdsrik og lys leilighet over to plan, beliggende i 2. etasje i et rolig og sentralt område nær Arendal sentrum. Leiligheten har en praktisk planløsning med god romfølelse og fine lysforhold. Det medfølger egen parkeringsplass i garasje samt sportsbod for ekstra lagringsplass. Boligen ligger i gangavstand til sentrum med butikker, restauranter, kulturtilbud og kollektivtransport. Her bor du sentralt, men skjermet fra støy, i et godt etablert og trivelig nabolag. En flott bolig for deg som ønsker en lettstelt, romslig og praktisk leilighet med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

- Kort vei til butikk
- Barnehage rett i nærheten
- Kort vei til skole
- Turområder i umiddelbar nærhet
- Parkering i garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	89 kvm
BRA-e:	25 kvm
Totalt BRA:	114 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. 2. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 21 kvm. 2. etasje: Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. 3. etasje: Gang, WC, alkove og soverom.
Total BRA: 21 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. 1. etasje. Garasjeplass og bodrom.
Total BRA: 25 kvm.








Electrolux





























Informasjon

Sven Oftedals vei 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
39-0074/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr 507, bnr 2209, snr 1 i Arendal kommune

Selger
Monica Di Lorenzo

Kjøpesum og omkostninger
2 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
54 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
68 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 246 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 258 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 25 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. 2. etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 21 kvm. 2. etasje: Terrasse.

3. etasje:
BRA-i: 21 kvm. 3. etasje: Gang, WC, alkove og soverom.
Total BRA: 21 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. 1. etasje. Garasjeplass og bodrom.
Total BRA: 25 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.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Deler av gang og alkove 3. etasje er ikke målbare pga. liten takhøyde.
Her følger også med en utvendig bod på 3m2 i egen bygning.

Innhold

1 etasje: Garasjeplass og bodrom og utvendig bod.
2 etasje: Gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad
3 etasje: Gang, WC, alkove og soverom

Standard

1 etasje
Halvpart av dobbel garasje med bod og utvendig bod.

2 etasje

Gang
Lys og innbydende gang som ønsker deg velkommen med en gang du trer inn i boligen. Et godt førsteinntrykk og en naturlig overgang til resten av hjemmet. Stor skyvedørsgarderobe med speil som gir god plass til å henge fra seg uteklær.

Stue
Trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lun atmosfære. Peisovn som gir både varme og stemning på kalde dager, i tillegg til ny varmepumpe fra 2024. Perfekt rom for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkken
Funksjonelt og innholdsrikt kjøkken med god benkeplass og praktisk planløsning. Gulvet er lagt med laminatparkett, og veggene har tapetserte plater med fliser mellom over- og underskap - noe som gir et rent og pent uttrykk. Utstyrt med ventilator, oppvaskmaskin, komfyr og kombiskap.

Soverom
Stort og elegant hovedsoverom med plass til dobbeltseng og romslig skyvedørsgarderobe. Fra soverommet er det direkte utgang til en koselig solrik veranda.

Vaskerom
Romslig og praktisk vaskerom med belegg på gulvet og vegger med plater. Himlingen er med takess. God plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet har også varmtvannsbereder. Et funksjonelt rom som gjør klesvasken til en smidig del av hverdagen.

Bad
Lyst og stilrent bad som er oppgradert med moderne løsninger. Her finner du både dusj og innfliset badekar, flislagt gulv og vegger med baderomsplater. Baderomsinnredningen består av servantskap og speil med belysning, klosett, innfliset badekar, dusjkabinett og avtrekksvifte. Himlingen er med takess. Et behagelig rom for både raske morgenrutiner og avslappende kveldsbad.

3 etasje

Gang
Fin gang som binder rommene sammen med trapp fra hovedetasje.

Kott
Det er kott under skråtak som funker perfekt til lagringsplass.

WC
Lyst og praktisk WC med belegg på gulv, tapetserte plater på veggene og malt panel i himlingen. Elektrisk vifte er montert i taket for god ventilasjon. En funksjonell og grei løsning som dekker familiens behov.

Diverse
Stoppekran i vaskerommet.
Varmepumpe i fra 2024.
Innlagt strøm i bod og garasje.
Vaske av fellessang/trapp hver 4. uke.
sameie disponerer snøfreser sammen med nabo i Sven Oftedals Vei 3.

Parkering

Seksjon nummer 1 har i henhold til vedtektene og seksjoneringen rett til bruk av halvpart av en dobbelgarasje med tilhørende bod. Derav har seksjonen ingen parkeringsplass på utearealet.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Om eierskapet
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? september 2016
Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: SP 496360.13.2
Forsikret i: If

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I 2016, nye plater på vegg, fliser gulv, innbygd badekar, nytt dusjkabinett, nytt speil med belysning.
2. 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Se over
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: Installert ny peisovn via mitt anbud i

2016. Husker ikke navn på firma.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ikke kjent. Ble utført rett før kjøp av leilighet. Leiligheten ligger over bakkeplan i andre etasje pluss loft.
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: Richard Andersen elektro utførte arbeid i forbindelse med kontroll av el anlegg i 2024. Byttet de fleste taklamper til led i 2023.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2024. Se over
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal kommune byttet offentlig vann og avløpsledning i ca. 2017-2018.
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Ny varmepumpe vår/sommer 2024 av Stoa elektronikk.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye takvinduer ble montert av Tromøy bygg i 2022-2023. Malt bygning utvendig 2024

Feil og mangler
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) Ja
Beskriv: Ja, se over vedrørende drenering.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Noe fukt i garasje/bod.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Nei
Eventuell kommentar: Se kommentar over.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Har forekommet sukkermaur på kjøkken.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Se over vedrørende ny varmepumpe.

Offentlige og private forhold
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Garasjedør bør skiftes og automatisk portåpner virker ikke. Renner noe vann ned fra fjell bak bygningen, men det har ikke forekommet fukt inn i bygning.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
Vurdering / Avvik
Terrengforhold
Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.
Konsekvens: Kan lede vann mot mur.
Anbefalt tiltak: Lage fall ut i fra mur.

Yttervegg
Vurdering / Avvik
Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Flere kledningsbord er byttet den senere tid. Kledning malt i 2024. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjonsfeil.
Konsekvens: Kan forkorte levetiden.
Anbefalt tiltak: Lage spalteåpninger i bunnen av veggene.

Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering / Avvik
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
På terrasse side syd bør det monteres en understøtte ved ende øst av bærebjelker. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende støtte.
Konsekvens: Litt svikt.
Anbefalt tiltak: Montere manglende støtte.

Renner, nedløp og beslag
Vurdering / Avvik
Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør, er bend mangler ved hjørne syd-øst. Fallforhold er ikke sjekket.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende bend.
Konsekvens: Kan fukte på vegg.
Anbefalt tiltak: Montere manglende bend.

Bad 2. etasje
Beskrivelse: Renovert i 2016.
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Kun lokalt fall ved sluk under kar.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjons feil.
Konsekvens: Vann vil ikke ledes til sluk.
Anbefalt tiltak: Rettes når rommet oppgraderes.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran ser ut til å være opprinnelig belegg.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Er nå gått ut på dato.
Anbefalt tiltak: Ny membran monteres når rommet oppgraderes.

Vaskerom 2. etasje
Vurdering / Avvik
Overflater - Gulv
Gulvet er med belegg, har oppkant ved dør. Gulvet er flatt.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Feil konstruksjon.
Konsekvens: Vann ledes ikke til sluk.
Anbefalt tiltak: Eventuelt rettes når nytt belegg monteres.

Radon
Vurdering / Avvik
Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.
Anbefalt tiltak: Radonmåling anbefales utført.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Fellesareal
Beskrivelse: Tilstandsrapport/fellesareal.
Vurdering / Avvik
Fellesareal: Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.
Anbefalt tiltak: For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vaskerom 2. etasje
Vurdering / Avvik
Ventilasjon
Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.
Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende utlufting.
Konsekvens: Liten luft utskifting.
Anbefalt tiltak: Montere EL. vifte.
Estimert kostnad: 15 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Drenering
Vurdering / Avvik
Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger, mangler topplist. Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Loft (innredet og uinnredet)
Vurdering / Avvik
Konstruksjonsoppbygging
Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.
Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.
Inne i kotter ved langvegger er det side øst litt mugg på enkelte undertaksplater, er uten betydning.

Elektrisk anlegg
Beskrivelse
Sikringsskap med skrusikeringer montert i felles gang 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 6 kurser.
Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.
Sjekkliste for det elektriske anlegget
Spørsmål til eier eller eiers representant

4. Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)? 2015
kommentar: Bad.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser? Ja 2024
kommentar: Ingen dokumentasjon fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.) Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer? Ja

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

10. Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning? 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
kommentar: Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

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

Branntekniske forhold
Sjekkliste for det branntekniske anlegget
Boligen generelt

1. Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav? Ja

2. Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav? Ja

4. Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht.

forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan. Ja

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

7. Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav?
Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus- rømning iht. forskrift. Ja

8. Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ? Nei

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

Innbo og løsøre

Komfyr og kombiskap på kjøkken medfølger.
Vaskemaskin kan medfølge, merk at denne er av eldre årgang.

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen er tillatt forutsett at leietaker gjøres kjent med ordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje

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

Oppvarming

Elektrisk og ved. Det er installert varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 300,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, vedlikehold, styre honorar og kontingent huseierne.

Kommunale avgifter

Kr 13 085,-pr. 2023

Inkluderer: Renovasjon for 2023 og vann og avløp for 2024.

Eiendomsskatt

Kr 2 779,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Arendal kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 472 500,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 1 795 500,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet

boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

TV/Internett/Bredbånd

Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET SVEN OFTEDALSVEI 1, orgnr. 993 401 773

Om sameiet

Sameiet består av 5 seksjoner med vedtatt sameierbrøk. Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal og evt. tilleggsareal.

Alt areal som ikke inngår i seksjonens eksklusive areal er fellesareal. Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk. Endring i bruk av fellesareal skal godkjennes av flertall i sameiermøte som avholdes hvert år. Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøte.

Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter.

Styreleder velges av sameiermøtet. Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Hver seksjon har rett til en parkeringsplass på fastsatte plasser på sameiets grunn. det er i tillegg avsatt gjesteparkeringsplasser.

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mars mnd. Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøte uavhengig av eierbrøk.
Sameiermøte velger sameierstyre på sameiermøte hvert år. Styreleder velges av sameiermøtet.

Utleie av seksjonen er tillatt forutsett at leietaker gjøres kjent med ordensregler.

Hver seksjon har rett til en parkeringsplass på fastsatte plasser på sameiets grunn.
Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
Seksjons nummer 1 og 2 har iht seksjoneringen rett til bruk av hver sin del av dobbelgarasje med tilhørende bod, derav ingen parkeringsplass på uteareal.

Forretningsfører

SAMEIET SVEN OFTEDALSVEI 1

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke styregodkjennelse i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld pr i dag.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Referat fra årsmøte 2025 ligger vedlagt i salgsoppgavene.
Ifølge styreleder er det pr i dag ingen stadfestede planer som vil tilsi økte kostander. Sameiet har oppsparte midler til fremtidig vedlikehold.
Sameiet fører regnskap selv og det er ingen eierskiftegebyr.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes 2 dugnader i året for sameiet. Det kreves at hver seksjonseier deltar på dugnaden. Dersom man ikke kan stille til fastsatt dugnad, må man skaffe stedfortreder, ellers kan styret kreve kompensasjon for uteblivelse.

Seksjonen er ansvarlig for vask av ganger og trapper hver 4 uke. I 1. etasje henger det vaskelister og det kvitteres ut for utført vask.

Dyrehold

Det er ingen restriksjoner vedrørende hund, katt og/eller andre husdyr, men man må passe at dyrehold ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjon.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 200 kvm (Eiertomt)
Felles tomt.

Adkomst

Kjør til Barbugårdsjordet, ta inn veien ved fotballløkka og følg denne ca. 100 m. Huset ligger på venstre side. Leiligheten ligger i 1. etasje høyre side

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 ligger i rolig boligområde med kort vei til sentrum. Her er det gangavstand til sentrum via snarvei ned Hansebakken, kort vei til dagligvarebutikk med post i butikk på Nyli eller på Birkenlund. Fantastiske turområder med lysløype inn fra Ribbervann. Birkenlund skole med SFO, svømmehall og fjellhall. Flere barnehager i området.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass, Løvold - linje N110,111 - ca. 7 minutter i gåavstand.
Arendal stasjon - linje R50 - ca. 11 minutter i gåavstand.
Kristiansand Kjevik - ca. 53 minutter i kjøreavstand.

Skoler og barnehager

Barnehager
Nyli Barnehage (0-5år) - ca. 13 ,imxtter i gåavstand.
Steinerbarnehagen Stjerneglimt (1-5år) - ca. 23 minutter i gåavstand.
St Franciskus barnehage (0-5år) - ca. 25 minutter i gåavstand.

Skoler

St. Franciskus skole (1-10kl.) - ca. 25 minutter i gåavstand.
Stinta skole (1-10kl.) - ca. 27 minutter i gåavstand.
Birkenlund skole (1-10kl.) - ca. 26 minutter i gåavstand.
Steinerskolen i Arendal (1-10kl.) - ca. 5 minutter i kjøreavstand.
Arendal vgs - Mølleheia - ca. 15 minutter i gåavstand.
Arendal videregående skole - ca. 25 minutter i gåavstand
Sam Eyde videregående skole - ca. 9 minutter i kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert, 24.08.1989

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

Det finnes ikke ferdigattest for vann og avløp.

Tegningene viser ikke loft, i ferdigattest sies det eksplisitt at loftet aldri kan godkjennes som oppholdsrom. I opprinnelige tegninger er det ikke innsatt trapp og det finnes ikke tegniner av loftsetasje.

Innsetning av trapp er søknadspliktig tiltak som krever ansvarlig søker. Bruk av 2. etasje som rom for varig opphold krever søknad om bruksendring. Det er uvisst om bruksendring vil medføre krav om ytterligere brannsikring. Selger tar forbehold om dette, og kjøper overtar ethvert ansvar for videre bruk, samt eventuell søknad til kommunen og kostnader forbundet med dette samt eventuelle nødvendige tiltak på eiendommen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan - Planid: 2116r2,2116r3 - Plannavn: Melkedammen, Bjørkeli og nordre del av barbugårdsjordet - Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Privat vei.
Reguleirngsbestemmer i tilknytning til reguleringsplan for Bjørkeli og Nordre del av barbugårdsjordet i Arendal kommune.
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til regulering samt endret regulering av Melkedammen, Arendal kommune.

Kommuneplan Planid: 2022-8

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:

4203/507/2209/1:
14.10.1987 - Dokumentnr: 8862 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4203 Gnr:507 Bnr:2104
Gjelder denne registerenheten med flere
Betyr: Gir veirett for gnr. 7 med vilkår.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

24.04.1989 - Dokumentnr: 4175 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/0
Betyr: Søknad om å dele opp et større bygg i flere enheter.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

05.06.1989 - Dokumentnr: 5635 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 1
Formål: Uoppgitt
Sameiebrøk: 97/390
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER
Betyr: Ny oppdeling.
Se vedlagt servitutt for utfyllende informasjon.

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

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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. Ønskelig overtagelse for selger er 01.10.2025, tidligere hvis leietaker kan flytte ut før.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar inkludert kr. 0,-

Utlegg:

Infoland - Kommunale opplysninger kr. 110,-
Infoland - Seksjonering med vedtekter ca. kr. 446,-
Kommunale opplysninger ca. kr. 2 390,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto faktureres direkte av fotograf kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 90 609,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sven Oftedals vei 1A

Sven Oftedals vei 1A

Nabolaget Hauene/Barbugård - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

St. Franciskus skole (1-10 kl....	**25 min**
197 elever, 13 klasser	1.6 km
Stinta skole (1-10 kl.)	**27 min**
553 elever, 32 klasser	1.7 km
Birkenlund skole (1-10 kl.)	**26 min**
440 elever, 23 klasser	1.9 km
Steinerskolen i Arendal (1-10 ...	**5 min**
150 elever, 15 klasser	2.5 km
Arendal vgs - Mølleheia	**15 min**
Arendal videregående skole	**25 min**
880 elever, 30 klasser	1.6 km

Offentlig transport

Løvold	**7 min**
Linje N110, 111	0.5 km
Arendal stasjon	**11 min**
Linje R50	0.7 km
Kristiansand Kjevik	**53 min**

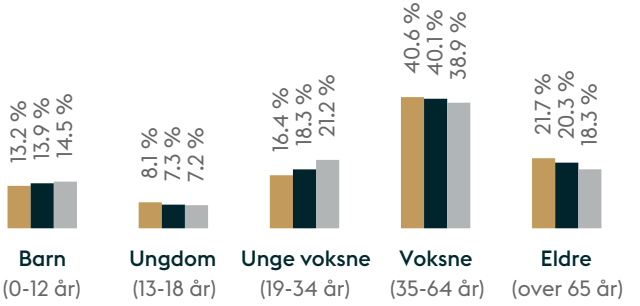
Barnehager

Nyli barnehage (0-5 år)	**13 min**
44 barn	1 km
Steinerbarnehagen Stjerneglimt...	**23 min**
31 barn	1.6 km
St Franciskus barnehage (0-5 å...	**25 min**
27 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Nyli	**16 min**
Bunnpris Arendal	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauene/Barbugård	1 006	495
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Nyli gård	12 min
Graså̊sen nærmiljøa. balløkke	18 min
Arendal Sport og Fitnessenter	5 min
Aktiv Trening Arendal	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport - NS 3600

Sven Oftedals vei 1A

4844 Arendal

Gnr: **507** Bnr: **2209** Snr: **1**



Bygningssakkyndig
Erik Sørensen

Rapport kode: *423235*
Opprettet: *29.06.2025*
Utskrift: *01.07.2025*

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

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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

Tilstandsgrader

TG 0 — **Ingen avvik**

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

TG 1 — **Mindre eller moderate avvik**

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

TG 2 — **Vesentlige avvik**

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

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

TG 3 — **Store eller alvorlige avvik**

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

TG IU — **Ikke undersøkt**

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

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

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

Bygningsansvarlig

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

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

Godkjenningsmerker / logoer

Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

Forutsetninger

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
4 stk

Bad - 2. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Vaskerom - 2. etasje
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Geologiske forhold
Skredfare
Flomfare

TG 1
38 stk

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

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Vinduer og ytterdører
Vinduer og ytterdører
Takkonstruksjon
Takkonstruksjon
Yttertak
Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak
Skorsteiner over tak
Renner, nedløp og beslag
Beslag
Bad - 2. etasje
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vaskerom - 2. etasje
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Toalett (ikke våtrom) - 3. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken - 2. etasje
Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning
Innvendige trapper
Innvendige trapper
Ildsteder og skorsteiner
Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

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

TG 2
9 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker
- Terrengforhold

Yttervegg
- Kledning

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

Renner, nedløp og beslag
- Renner og nedløp

Bad - 2. etasje
- Overflater - Gulv
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Vaskerom - 2. etasje
- Overflater - Gulv

Radon
- Radon

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

TG 3
1 stk

Vaskerom - 2. etasje

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

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

TG IU
2 stk

Drenering
- Drenering og fuktsikring

Loft (innredet og uinnredet)
- Konstruksjonsoppbygging

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet i firemannsbolig som går over 2 etasjer. Her følger også med halvparten av en garasje og er utvendig bod i egen bygning.

Utvendig har bygningen vanlig elde mht. alder og her går vedlikehold på sameiet.

Innvendig er flere av rommene over tid oppgradert. Her må en være obs på kommentarer til membran på badet og så må vaskerommet utluftes.

Garasje er med egne kommentarer.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Monica Di Lorenzo	**Rekvirert dato:**	26.06.2025

Besiktigelse

Til stede:	Takstingeniør Erik Sørensen B. G.	**Besiktigelsesdato:**	26.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 Arendal **Kommunnr:** 4203 **Kommune:** Arendal

Gnr	Bnr	Snr
507	2209	1

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Monica Di Lorenzo

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.		

Tomteopplysninger

Tomten

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

Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og sentral. Tomt er opparbeidet med plen, bed, busker etc.

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår
1988

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

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	TBA
2. etasje		68	21
3. etasje		21	
	Sum:	**89**	**21**
	Sum BRA:	**89**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etasje	**BRA-i:** Gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bad. **TBA:** Terrasse.
3. etasje	**BRA-i:** Gang, WC, kott, soverom.

Garasje

Arealskjema

Etasje	BRA-e
1. etasje	25
Sum BRA:	**25**

Romfordeling

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

Kommentar til arealopplysninger

Leilighet:
Bruksareal: 89m2.
P- rom: 85m2.
S- rom: 4m2.

Deler av gang og kott 3. etasje er ikke målbare pga. liten takhøyde.
Her følger også med en utvendig bod på 3m2 i egen bygning.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Terrengforhold.

Konsekvens: Kan lede vann mot mur.

Anbefalt tiltak:
Lage fall ut i fra mur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Vann og avløp er i plast fra 2017-2018. Vann og kloakk er offentlig tilkoblet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn
Byggegrunn er ukjent.

TG 1

Grunnmur
Grunnmur består av betong, har vanlig elde mht. alder.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring
Grunnmursplate montert på tilbakefylte vegger, mangler topplist. Utvendig drenering får ingen innvirkning for selve leiligheten som ligger i 2. etasje.

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

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

TG 2

Kledning
Kledning er av type liggende, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Her er på flere av veggene liten avtrapping på endeskjøter, er kun estetisk. Flere kledningsbord er byttet den senere tid. Kledning malt i 2024. Kledning mangler luftespalte i bunnen av veggene.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjonsfeil.

Konsekvens: Kan forkorte levetiden.

Anbefalt tiltak:
Lage spalteåpninger i bunnen av veggene.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører
Vinduene og ytterdører er i tre med isolerglass, har vanlig elde mht. alder. Takvinduer er av nyere dato.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)
På terrasse side syd bør det monteres en understøtte ved ende øst av bærebjelker. Her er dårlig valgt løsning på feste i vegg for senere vedlikehold av kledning.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende støtte.

Konsekvens: Litt svikt.

Anbefalt tiltak:
Montere manglende støtte.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av prefabrikerte takstoler. Isolasjon lagt ut. Konstruksjonen er kun besiktiget i fra kotter. Luftespalte i skråtak med papp har begrenset effekt. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Tekking er med betongtakstein, undertak er med sutaksplater. Tekkingen er i fra byggeår og har vanlig elde mht. alder. Halve brukstiden på tekkingen er nå passert.

TG 1

Utstyr på tak
Stigetrinn montert.

TG 1

Skorsteiner over tak
Pipe er helbeslått over tak.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp
Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder. Nedløp blir ledet i rør, er bend mangler ved hjørne syd-øst. Fallforhold er ikke sjekket.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende bend.

Konsekvens: Kan fukte på vegg.

Anbefalt tiltak:
Montere manglende bend.

TG 1

Beslag
Beslag over tak virker ok på utforming.

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Renovert i 2016.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Gulvet er med fliser, har oppkant ved dør. Kun lokalt fall ved sluk under kar.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Konstruksjons feil.

Konsekvens: Vann vil ikke ledes til sluk.

Anbefalt tiltak:
Rettes når rommet oppgraderes.

TG 1

Overflater - Vegger
Veggene er med baderomsplater.

TG 1

Overflater - Himling
Himling er med takess.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Membran ser ut til å være opprinnelig belegg.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Alder.

Konsekvens: Er nå gått ut på dato.

Anbefalt tiltak:
Ny membran monteres når rommet oppgraderes.

TG 1

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

TG 1

Ventilasjon
EL. vifte i yttervegg.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Vanlig standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kar og kabinett.

TG 0

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

Hulltaking er bort valgt pga. rør til kabinett går mot nabo leilighet.

Vaskerom 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg, har oppkant ved dør. Gulvet er flatt.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Feil konstruksjon.

Konsekvens: Vann ledes ikke til sluk.

Anbefalt tiltak:
Eventuelt rettes når nytt belegg monteres.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med takess.

TG 1 **Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**
Belegg utgjør tettesjikt og går ned i sluk.

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

TG 3 **Ventilasjon**
Ingen utlufting av rommet, skal iht. NS-3600 være mekanisk på våtrom.

Årsak / Konsekvens:
Årsak: Manglende utlufting.

Konsekvens: Liten luft utskifting.

Anbefalt tiltak:
Montere EL. vifte.
Estimert kostnad:
15 000,-

TG 1 **Sanitærutstyr / armaturer og innredning**
Enkel standard på innredning som består av avløp til vaskemaskin.

TG 0 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen.

Hulltaking er bort valgt pga. ingen kum montert.

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Toalett (ikke våtrom) 3. etasje

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med belegg.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med malt panel.

TG 1 **Ventilasjon**
EL. vifte i himling.

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**
Vanlig standard på innredning.

Kjøkken 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1 **Overflater - Gulv**
Gulvet er med laminatparkett.

TG 1 **Overflater - Vegger**
Veggene er med plater som er tapetsert. Det er fliser mellom over- og underskap på vegger.

TG 1 **Overflater - Himling**
Himling er med takess.

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

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

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

Innvendige trapper — NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper
Trapp mellom 2. og 3. etasje er av type repo, har små inntrinn.

Ildsteder og skorsteiner — NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Peisovn i stue.

TG 1

Skorsteiner inne i huset
Pipe er i element.

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

Vurdering / Avvik

TG IU

Konstruksjonsoppbygging
Hele 3. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen.

Kun kaldt øverloft uten tilgang, luke til inspeksjon må monteres.

Inne i kotter ved langvegger er det side øst litt mugg på enkelte undertaksplater, er uten betydning.

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.

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025

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

Radon — NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon
Radonmåling er ikke utført.
Standarden gir automatisk TG2 når måling ikke er utført.

Anbefalt tiltak:
Radonmåling anbefales utført.

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) Fellesareal — NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Tilstandsrapport/fellesareal.

Vurdering / Avvik

TG 2

Fellesareal:
Ingen tilstandsrapport fremlagt for fellesarealer.

Anbefalt tiltak:
For å lukke avviket iht. NS-3600 må det fremskaffes tilstandsrapport for fellesarealer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg — NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Vannrør er i plast og kobber. Stoppekran i vaskerommet, 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 1989 modell montert i vaskerommet. TG er pga. alder på bereder iht. NS-3600.

TG 1 **Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**
Ventiler i toppen av vinduer.

TG 1 **Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)**
Varmepumpe i fra 2023.

Frittstående byggverk Garasje — NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

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

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

Drenering:
Ingen fuktsikring utført utvendig på tilbakefylte sider av grunnmur.

Dør/port:
Port trenger utbedringer.

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

Takkonstruksjon:
Taket er av type pulttak. Konstruksjonen består av åser med dim. 2"x8".

Taktekking:
Taket er tekket med papp, har enkel utførelse på avslutning side nord. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder. Port trenger utbedringer.

Elektrisk anlegg — NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikeringer montert i felles gang 1. etasje på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 6 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?		

Sven Oftedals vei 1A
4844 Arendal
Gnr.: 507 Bnr.: 2209 Snr.: 1

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen
Opprettet: 29.06.2025
Utskrift: 01.07.2025
Erik Sørensen AS
Foretaksnr.: 979205996
Adresse: Lindtveit 35, 4821 Rykene
E-post: post@eriksorensen.no
Telefon: 90635160

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2015	Bad.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2024	Ingen dokumentasjon fremlagt.
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	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.

Vurdering / Avvik

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

Bilder



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslokkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

Signatur

Signatur

Rykene - 01.07.2025
Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Di Lorenzo, Monica	9578-5993-4-2434669	2025-07-01 18:51:22

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
1. jul. 2025

Oppdragsnummer
39-0074/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL

Meglerfirma
Nordvik Arendal

Selgere
Monica Di Lorenzo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. oktober 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP 496360.13.2
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: I 2016, nye plater på vegg, fliser gulv, innbygd badekar, nytt dusjkabinett, nytt speil med belysning.

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

Arbeid som er utført: Se over

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: Installert ny peisovn via mitt anbud i 2016. Husker ikke navn på firma.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma ikke kjent. Ble utført rett før kjøp av leilighet. Leiligheten ligger over bakkeplan i andre etasje pluss loft.

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: Richard Andersen elektro utførte arbeid i forbindelse med kontroll av el anlegg i 2024. Byttet de fleste taklamper til led i 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024. Se over

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arendal kommune byttet offentlig vann og avløpsledning i ca. 2017-2018.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ny varmepumpe vår/sommer 2024 av Stoa elektronikk.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye takvinduer ble montert av Tromøy bygg i 2022-2023. Malt bygning utvendig 2024

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)

Ja

Beskriv: Ja, se over vedrørende drenering.

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

Ja

Beskriv: Noe fukt i garasje/bod.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se kommentar over.

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

Nei

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

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

Beskriv: Har forekommet sukkermaur på kjøkken.

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

Eventuell kommentar: Se over vedrørende ny varmepumpe.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Garasjedør bør skiftes og automatisk portåpner virker ikke. Renner noe vann ned fra fjell bak bygningen, men det har ikke forekommet fukt inn i bygning.

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: 39-0074/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Di Lorenzo, Monica	**2025-07-01**

Identifikasjon

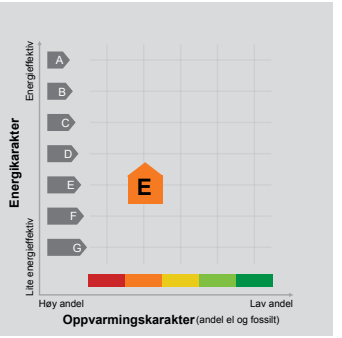
bankID Di Lorenzo, Monica

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sven Oftedals vei 1A
Postnummer	4844
Sted	ARENDAL
Kommunenavn	Arendal
Gårdsnummer	507
Bruksnummer	2209
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8715653
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145272
Dato	10.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SVEN OFTEDALS VEI 1

§1

Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, ikke volder støy, ubehag eller ulempe for noen. Bråk på fellesareal må unngås.

§2

Det skal være ro i og utenfor leiligheter, i garasjer/boder og på fellesareal fra kl. 22.00 til kl. 07.00 på hverdager, og fra kl. 23.00 til kl. 08.00 i helgene. Ved fest, store sammenkomster eller mye trafikk til og fra leilighetene etter normal tid, skal naboene varsles i god tid - senest en dag i forveien.

§3

Bruk av drill, slipemaskin, hammer og annet verktøy som sjenerer naboene skal ikke forekomme fra kl. 22.00 til kl. 08.00 alle dager.

§4

Utleie av seksjonen er tillatt, under forutsetning av at leietaker tiltrer utleiers plikter, og gjøres kjent med vedtatte vedtekter og ordensregler.

§5

Veranda/uteplass, garasjer og boder, samt uteareal tilknyttet den enkelte seksjon er seksjonseieres ansvar med tanke på vedlikehold og ryddighet.

§6

Avfall sorteres og legges i riktig dunk på fellesarealet. Kun husholdningsavfall, dunkene skal ikke benyttes til søppel ifbm. rydding av boder, ved flytting o.l. Matavfall pakkes godt inn i matavfallsposen for mest mulig å unngå lukt og søl. Pappkartonger må brettes godt sammen eller rives opp, slik at de får plass i dunken. Det tillates ikke at det settes pappkartonger eller annet søppel utenfor dunkene. Alle har et ansvar for å holde orden i søppelsorteringen, og sørge for at det ikke flyter over av søppel.
Det er ikke tillatt å plassere/lagre søppel på utsiden av leiligheten eller på uteplass/balkong. Det forventes at hver beboer holder inngangspartiet utenfor sin dør ryddig og rent.
Fellesgang og trapper for seksjonene 1-4 skal vaskes iht. fastsatt plan.

§8

Parkering skal skje på fastsatte plasser for sameiet. Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til permanent parkering for seksjonene.
Sykler, barnevogner og andre personlige effekter må ikke plasseres på fellesarealene foran leilighetene slik at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§9

Alle rom i leiligheten må holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå at vannrør/kloakkrør fryser.
Sluk/avløpsrør på bad må rengjøres slik at de ikke går tette.

§10

Ingen restriksjoner vedr hund, katt og/eller andre husdyr, men man må påse at dyrehold ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere.

§11

Det arrangeres felles dugnad for sameiet 2 ganger i året. Det kreves at hver seksjonseier deltar på dugnaden. Dersom man ikke kan stille til fastsatt dugnad må man skaffe stedfortreder, ellers kan styret kreve kompensasjon for uteblivelse.

Vedtekter vedtatt av styret 10 / 03 2021

Anne Bergsdal
(Sign)

VEDTEKTER FOR
Sameiet Sven Oftedals vei 1
Gnr. 507, Bnr. 2209 i Arendal kommune

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

Følgende vedtekter gjelder for sameiet **Sven Oftedals vei 1**

1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.

a) Sameiets navn er **Sven Oftedals vei 1** og omfatter samtlige seksjoner på Gnr. 507, Bnr. 2209 i Arendal Kommune.

b) Sameiet består av 5 seksjoner med vedtatt sameierbrøk. Sven Oftedals vei 1 A (seksjon 1-4) og Sven Oftedals vei 1B (seksjon 5).

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal og evt. tilleggsareal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

f) Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

g) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2) Sameiermøte og sameiestyre

a) Sameiermøte skal avholdes hvert år inne utgangen av mars måned.

b) Hver seksjonseier har en stemme på sameiermøtet uavhengig av eierbrøk.

c) **Sameiermøtets myndighet og oppgaver:**

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter Sameielovens § 9.
- Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto gjennom styret.
- Sameiermøtet kan bestemme at det skal oppnevnes forretningsfører som skal forvalte sameiets økonomi og disponere sameiets driftskonto.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
- Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
- Sameiermøtet velger et sameiestyre på sameiermøtet hvert år.
- Sameiestyrets størrelse fastsettes av sameiermøtet, men skal minimum bestå av 2 medlemmer.
- Styreleder velges av sameiermøtet.

d) **Styrets myndighet og oppgaver:**

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
- Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.

  (1) Det kreves ikke at regnskapet er revidert men hvis en av sameierne krever revisjon av regnskapet skal regnskapet revideres og kostnadene dekkes som felleskostnad.

  (2) Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal **revidert** regnskap legges frem for sameiermøtet.
- Styret kan på vegne av sameiet inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av sameiermøtet. Dersom det er oppnevnt forretningsfører skal styret oversende slike avtaler til forretningsfører så snart avtalen er underskrevet.
- Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
- Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet. og sørger for innkreving av disse når det ikke er fastsatt at det skal være forretningsfører for sameiet.
- Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameiepartcr om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
- Styret skal innkalle til sameiermøte når forhold som nevnt i § 1 g) og § 2 c) oppstår.

e) **Sameiernes plikter:**

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
- Ovenfor tredjemann er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.

f) **Om tvistemål i sameiet:**

- Tvistemål i sameieforholdet mellom sameierne etter denne lov avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

g) **Andre bestemmelser:**

- Hver seksjon har rett til en parkeringsplass på fastsatte plasser på sameiets grunn. Det er i tillegg avsatt gjesteparkeringsplasser. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
- Seksjon 1 og 2 har iht. seksjoneringen rett til bruk av hver sin del av dobbelgarasje med tilhørende bod, og derav ingen parkeringsplass på uteareal.
- For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 (sist endret 4. desember 2020 nr. 137) og - i lov om sameige (Sameigelova) av 18. juni 1965 nr. 6 (sist endret 4. september 2015 nr. 19).

Vedtatt: 9 / 04 2021

Monica Di Lorenzo (Snr. 1) Marianne Gilhus (Snr. 2)

Anne Bergene (Snr. 3) _____ (Snr. 4)

Hanne Johnsen (Snr. 5)

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Org.nr. 993 401 773

Agenda årsmøte 2025

Møtedato: 19/3 2025 kl. 17:30 – møtet avholdes hos Marianne Githmark.

Lovpålagte saker til behandling:

- Valg av referent.
- Gjennomgang og godkjennelse av regnskap for 2024.
- Budsjett 2025
- Valg av styre – Monica ønsker å trekke seg som styreleder – forslag og valg av ny leder.
- Forslag til signering av protokoll – Monica, Marianne og Gøran

Saker til behandling:

- Situasjonen i sameiet – Beboernes uttalelse vedr. bråk gjentatt ganger, brudd på vedtekter/ordensregler, ferdsel til og fra leilighetene m.m. Hvilke tiltak skal iverksettes?
- Vask av fellesareal.
- Dugnad 2025 – finne tidspunkt for dugnad våren 2025.
- Øvrige saker – bes innmeldt snarest og i god tid før møtet avholdes.

Hver boenhet har en stemme. Ved avstemming vanlig flertall – for endringer i vedtekter eller ordensregler kreves 2/3 flertall.

Resultatregnskap 2024

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Driftsinntekter

Innbetalinger av felleskostnad	kr.	67 476,-
Kundeutbytte Sparebanken Sør	kr.	265,-
Renteinntekter	kr.	24,54
Sum Inntekter	**kr.**	**67 765,54**

Kostnader

Forsikring	kr.	33 009,-
Vedlikehold – Maling (Fargerike)	kr.	15 427,80
Utbetaling av overskudd til sameiere til eget vedlikehold	kr.	60 000,-
Øvrige utlegg (Dørvrider, p-skilt, bensin)	kr.	909,-
Medlemskontingent Huseierne	kr.	2 130,-
Gebyrer – betalingsformidling	kr.	46,-
Sum kostnader	**kr.**	**111 521,80**

Resultat (underskudd) **- kr. 43 756,26**

Balanse 2024

Eiendeler	**2024**	**2023**
Fordringer	kr. 1 032,-	Kr. 0,-
Bankinnskudd	kr. 27 958,34	Kr. 71 714,60
Sum eiendeler	**kr. 28 990,34**	**kr. 79 778,51**

Egenkapital og gjeld

Egenkapital	kr. 28 990,34	Kr. 71 714,60
Gjeld	kr. 0,-	Kr. 0,-
Sum egenkapital og gjeld	**kr. 28 990,34**	**Kr. 71 714,60**

Budsjett 2025

Sameiet Sven Oftedals vei 1

Driftsinntekter

Innbetalinger av felleskostnad	kr. 73 008,-
Renteinntekt/kundeutbytte Sparebanken Sør	kr. 300,-
Sum Inntekter	**kr. 73 308,-**

Kostnader

Forsikring	kr. 35 000,-
Styrehonorar til styreleder (6 000 -> 2024 / 6 000 ->2025)	Kr. 12 000,-
Vedlikehold (uforutsette skader)	kr. 10 000,-
Service/drift av snøfreser	kr. 7 500,-
Utlegg ifbm. dugnad, årsmøte m.m.	kr. 2 500,-
Medlemskontingent Huseierne	kr. 2 500,-
Sum kostnader	**kr. 69 500,-**
Resultat (overskudd)	**kr. 3 808,-**

Årsmøte Sameiet Sven Oftedals vei 1 – Org nr. 993 401 773
PROTOKOLL

Møtedato | klokkeslett *19.03.2025* | *17:30* | Møtested *Hos Marianne Githmark*

Møte innkalt av	Styreleder
Møtetype	Årsmøte i sameiet
Tilrettelegger	Monica Di Lorenzo
Referent	Hanne Johnsen

Deltakere:
Monica Di Lorenzo
Marianne Githmark
Bjørn Gøran Løvli
Daniel Hauge etter fullmakt
Hanne Johnsen

LOVPÅLAGTE SAKER:

- Utdeling og gjennomgang av regnskap for 2024 – vedtatt
- Budsjett 2025 – Korrigeres, vedtatt at det utbetales et årlig honorar til styreleder på kr. 6 000,-*
- Valg av styre:
  Monica ønsket å trekke seg som styreleder, men det ble vedtatt at hun blir sittende som leder inntil hun selger sin leilighet, eller ved ny avstemning på ekstraordinært møte.
- Protokoll signeres av styreleder og 2 styremedlemmer.

*Etter dagens møte ble det bestemt at styreleder skal honoreres med kr 6000 pr år. Dette tilsvarer en økning på månedlig innbetaling på kr 125 pr de 4 resterende enhetene, gjeldende fra 01.04.2024. Monica sitter som styreleder frem til eventuelt salg, eller ved ny avstemning. Det ble også avtalt at hun overfører 6000kr fra felleskonto til seg selv for året 2024.

SAKER TIL BEHANDLING:

- Situasjonen i sameiet:
  Angående bråk i og ubudne gjester på uønskede tidspunkt på døgnet skal Daniel ta tak i dette da dette heller ikke er ønskelig fra hans side.
  Det står tidvis vann bak huset, Marianne tar bilder av dette når problemet oppstår på ny så kan Hanne se på det.
- Vask av fellesareal:
  Vask av gang og frapper må innskjerpes, de som bor i Monicas leilighet får beskjed om å følge oppsatt plan. Daniel bekrefter at han skal innskjerpe sin rutine for vask.
- Dugnad 2025:
  Da det er vanskelig å finne en dato som passer for alle prøver vi forskjellige datoer og eventuelt fordeling av type oppgaver. Det er ønskelig med etter påske og før 1. Mai.
  - Det som må gjøres er bl.a. spyle alle yttervegger (dette ble anbefalt av maler - vannslange er nok) Feie veien, sprøyte parkeringsplassen ved søpla og rundt garasjene, stelle litt på hekkene på utsiden mm. Kom gjerne med forslag.
- Ingen øvrige saker innmeldt.

Møte avsluttet 19.03.2025 kl. 18:00.

Signeres av styreleder og 2 styremedlemmer.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

ARENDAL BYPLANKONTOR
Mottatt 10 12 87
J.nr. 2515
Arkiv nr. 511 GNR

Til bygningsrådet i ARENDAL

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Evt. underf.nr.
BJØRKELIVEIEN 7				

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
MESTERHUS AUST-AGDER A/L	BJØRKELIVEIEN 22 4800 ARENDAL	23107

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv) .....

ETTER BEHANDLING 23. 01. 88

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Bygningen brukes nå til .....

G0HJF/26896587 Geomatikk
507/2209 8715653 1987-12-10 Søk

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51:1 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

ARKIVEKSEMPLAR

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☒ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

ARENDAL Sted den 7/12 1987

MESTERHUS AUST-AGDER A/L
Søker/Byggherres underskrift — Adresse — Telefon

4801 ARENDAL . TLF. (041) 24 859

Anmelders underskrift — Adresse — Telefon

K-blankett 5102
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN — 2

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-23 / Bl. § 63 — **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81 / F.del. 3 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense 4 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. § 70 / F.del 3 — **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²

Sum bebygget grunnareal 203 m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 5

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse 346,5 m²

Bl. § 66 — **Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er ☒ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 — **Vann**

Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg ☐ annen måte

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning

Bl. § 66.2 — **Kloakk**

Kloakkavløp tilknyttes

☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg ☐ Det skal installeres vannklosett

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

F.del 3 / F.kap. 47 — **Brannvern**

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ seksjonering ☐ bygningsdelers brannteknikske klasse ☐ dørenes brannteknikske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon

Trapp er: ☒ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

F.kap. 46:2 / 47, 49 / Bl. § 106 — **Særskilt søknad innsendes for**

☐ heisanlegg ☐ oljefyringsanlegg ☐ ventilasjonsanlegg

F.kap. 14:11 / 14:14 — **Krav til søknadstegninger:**

Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle brannteknikske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m. v. etter kap. 49.
Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Tilleggsopplysninger:

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

29. 01. 88

Bygningsrådet i
Arendal kommune

10 12 87
2515
511

ARKIVEKSEMPLAR

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Arendal

(Sett kryss)	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 X Søknad om byggetillatelse	Fra Nybygg	Til Bolig
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring		
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg	Anleggets art	

Byggeplass: Bjørkeliveien 1 — Registernr. (Gnr./bnr./evt. festenr./evt. seksjonsnr.): 7/2209

Byggherrens navn: MESTERHUS AUST-AGDER A/L — Adresse: BLØDEKJÆR, POSTBOKS 349 — Tlf.

Anmelders navn: TLF. (041) 24859 — Adresse — Tlf.

Bygningsvesenets kontoradresse: Tekn. etat. Arendal kommune — Tlf. 22980

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Arendal den 8/12 1987

MESTERHUS AUST-AGDER A/L
BLØDEKJÆR, POSTBOKS 349
4801 ARENDAL

Byggherrens/Anmelders underskrift

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2125
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-85

KVITTERING FOR NABOVARSEL

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER		PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL	POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens adresse og registernr. (Gnr./bnr./evt. festenr./evt. seksjonsnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
7/2104			Kåre Flushood Bjørkeliveien 3, Arendal	7494
7/1370			John Tore Vika Utsiktsveien 1, Arendal	7495
7/1369			Odd Longelm Utsiktsveien 3, Arendal	7496
7/1368			Vidar Lysaker Utsiktsveien 5, Arendal	7497
7/1367			Svein E. Hansen Vesterveien 7, Arendal	7498

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

09.12.87 4809

Sign.: .....

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

Antall totalt: 5

(Kommune) ARENDAL

FERDIGATTEST

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

Anmelder (navn, adresse): MESTERHUS A-ÅGDER A/L BJØRKER 22

Byggherre (navn, adresse): MESTERHUS A-ÅGDER A/L BJØRKER 22

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested: BJØRKEVEIEN 14 | Gnr. 7 | Bnr. 2209 | Festenr. | Seksjonsnr.

	Dato
Deres søknad	
Arbeidets art	07.12.1987
Bygnets art	BOLIGBYGG
Behandling/vedtak	BYGNINGSRÅDET
Vedtak dato	17.02.88
Saksnr.	3/88 R

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

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

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

Merknader

Evt. merknader:

- Gjelder bare leilighetene i 1. og 2. etasje.
Eventuell ferdigstillelse innredning av kott
rom under trappen må godkjennes av kontr.
- Antall leilig heter 4, stk.
- " " Pipeløp 2, "
- BRA 270 m²

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontrollen

UNDERSKRIFT

Sted: ARENDAL | Dato: 24.08.89 | Sign. / Stempel

Navn: Byggkontoret | Adresse

Navn: Brannsjefen | Adresse

Navn | Adresse

KOPI SENDT: ☒ andre | ☐ ansvarlig havende

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

235

198

(Kommune)
ARENDAL

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1965, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
MESTERHUS A/L
BLØDEKJÆR

Byggherre (navn, adresse)
MESTERHUS A-A A/L
BLØDEKJÆR

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
BJØRKELIVEIEN 1B	7	2209		

	Dato / Vedtak dato / Saksnr.
Deres søknad	07.12.1987
Arbeidets art	NYBYGG
Byggets art	BOLIGBYGG
Behandling/vedtak	BYGNINGSRÅDET — Vedtak dato 14.2.88 — Saksnr. 3188 R

Merknader

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

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

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

Evt. merknader: GJELDER IKKE HELE BOLIGEN, KUN 1. ETASJE

- ANTALL LEILIGHETER 1 STK.
- " " PIPELØP 1. "
- BRA 55 m²

ARENDAL KOMMUNE
Bygningskontoret

UNDERSKRIFT

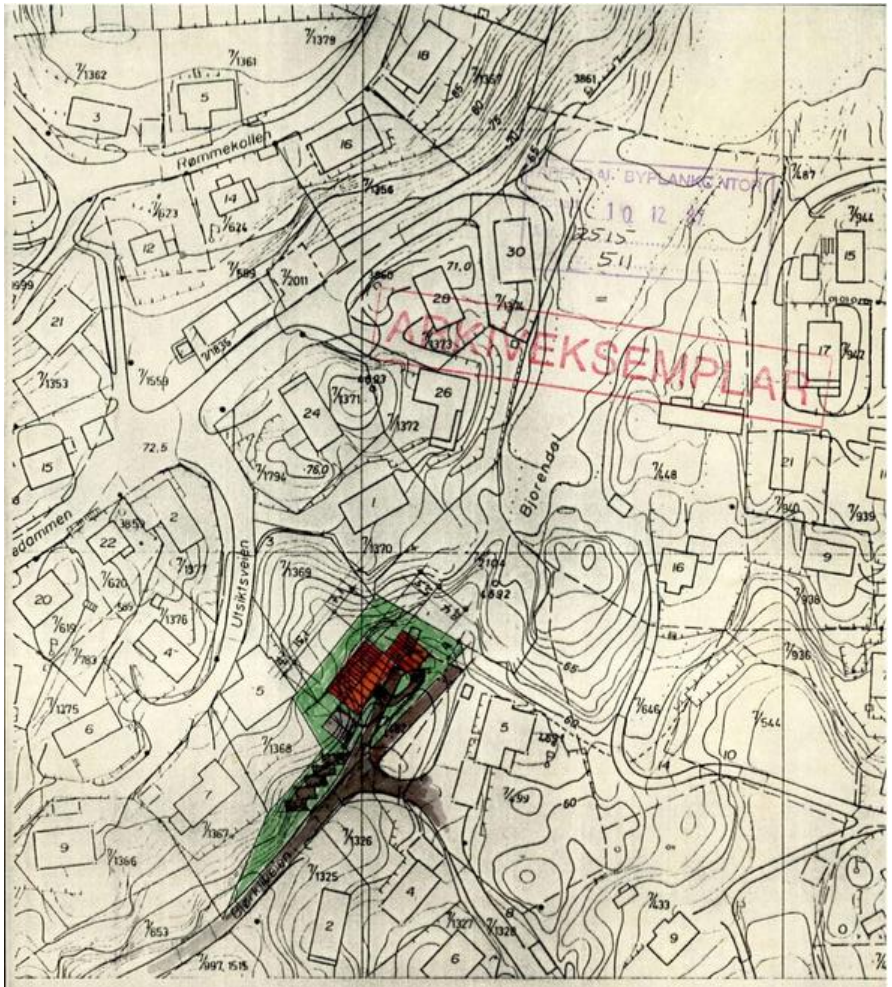
Sted	Dato	Sign. / Stempel
ARENDAL	13.06.89	Dagfinn Pfaff

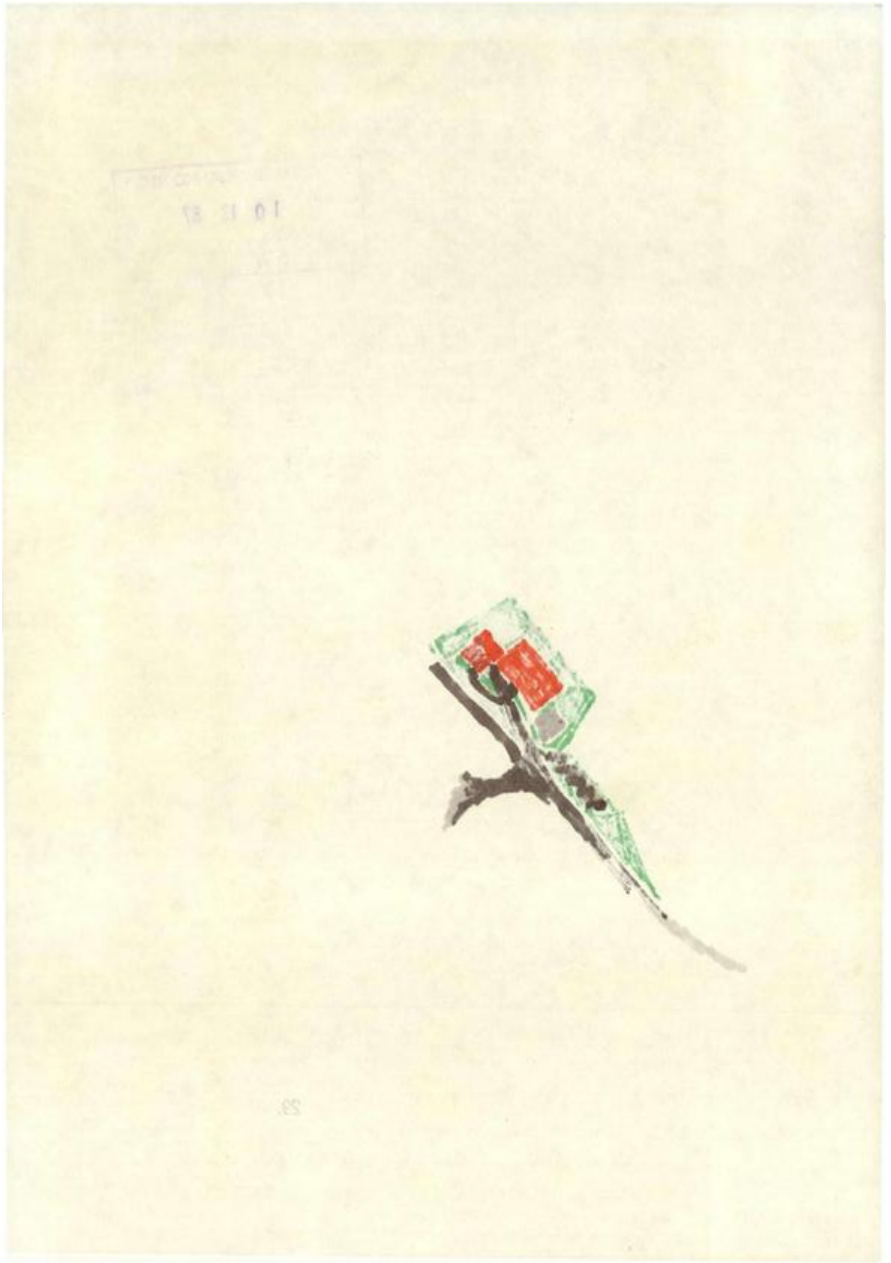
KOPI SENDT

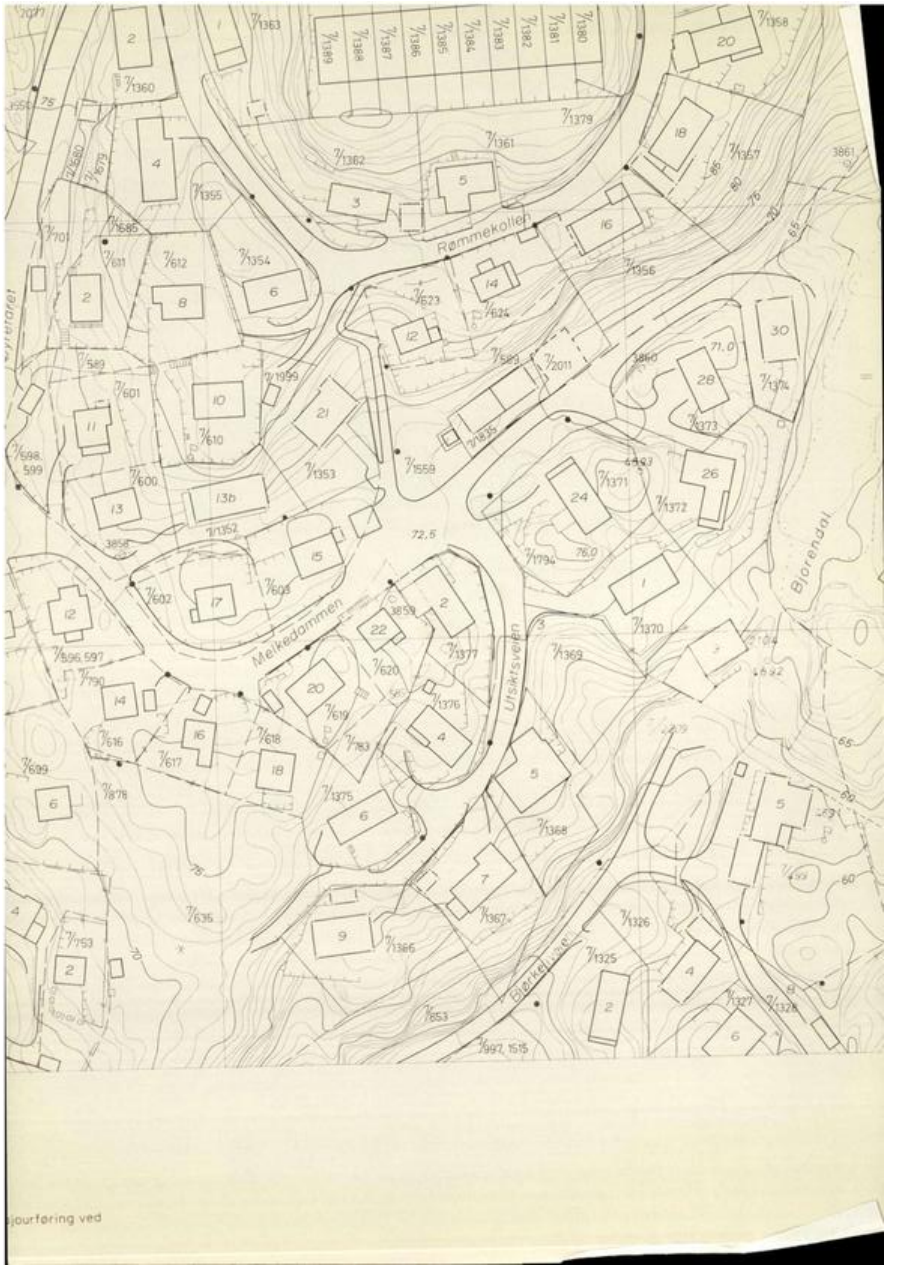
	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☒ andre		
	Byggmappe	

K-blankett 5139 Forlags-Sem & Stenersen A/S, Oslo 6.87

Kommunenes arkivnøkkel: 511






Rømmekollen
Meikedammen
Utsiktsveien
Bjørendal
Gjerkeliveien
Sjourføring ved

22. 12. 87
2563
Arkiv nr. 511

29. 01. 88

Odd Longum
Utsiktsveien 3.
4800 ARENDAL.

Arendal 22/12-1987.

ARKIVEKSEMPLAR

Tekn.etat Arendal kommune
4800 ARENDAL.

Merknader til søknad om byggetillatelse for eiendom gnr.7 bnr.2209 ,ø bruksnavn 7/1369
adresse Bjørkeliveien 1.

Jeg har mottatt nabovarsel for søknad om byggetillatelse av enebolig 12/2-1987.
Har studert MESTERHUS tegning av nybygget,funnet det for høyt med 2 fulle etasjer pluss 10ft foran mitt hus.

Var den 17/12-1987 på Tekn.etat og det ble da tatt en telefon til Mestsrhus og bedt dem sette opp stikker på tomten så en kunne se hvor høyt dette ville ruve. Det skulle Mesterhus gjøre med en gang.

Vi venter fremdeles på denne .

På grunn av tiden for denne nabovarsel må jeg innlegge protest mot oppføring av den meg forelagt tegning.

med hilsen

ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL 04.09.89
Postboks 235

Arkiv nr.: A.H.jnr. 235/89
Saksbeh.: Gustav A. Aspholm
Deres ref.:
Vår ref.:

FRITAKELSE FOR EIENDOMSSKATT ETTER LOV OM EIENDOMSSKATT TIL KOMMUNENE § 7C OG HUSBANKENS § 15.

I forbindelse med at Den Norske Stats Husbank har gitt konverteringstilsagn for lån til Deres byggeprosjekt:
Bjørkeliveien 1 A, gnr. 7, bnr. 2209
har banken satt som vilkår for lån at kommunen gir fritakelse for eiendomsskatt i samsvar med lov om eigedomsskatt til kommunane § 7c og Husbanklovens § 15. Kommunen er gitt anledning til selv å bestemme for hvor langt tidsrom man vil binde seg til fritakelsen.

De innvilges derfor i samsvar med gjeldende regler inntil videre fritakelse for eiendomsskatt, dog ikke lenger enn for et tidsrom av inntil ti - 10 - år fra boligen er ferdig.

Det tas forbehold om rett til når som helst å oppheve fritakelsen dersom bystyret fastsetter nye retningslinjer for fritakelse for eiendomsskatt.

AREXDAL HUSNEMND
Gustav A. Aspholm

Gjenpart til: Driftsjefen i Arendal
Kommunerevisjonen i Arendal.

Sendes gjennom Driftssjefen i Arendal.

I henhold til foranstående er fritakelse for eiendomsskatt gitt for inntil 10 år i tiden.
og inntil

DRIFTSJEFEN I ARENDAL

ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL, 19. juli 1989
Postboks 235

Arkiv nr.: A.H.jnr. 198/89
Saksbeh.: Gustav A. Aspholm
Deres ref.:
Vår ref.:

FRITAKELSE FOR EIENDOMSSKATT ETTER LOV OM EIENDOMSSKATT TIL KOMMUNENE § 7C OG HUSBANKENS § 15.

I forbindelse med at Den Norske Stats Husbank har gitt konverteringstilsagn for lån til Deres byggeprosjekt:

Bjørkeliveien 1 b, gnr. 7, bnr. 2209

har banken satt som vilkår for lån at kommunen gir fritakelse for eiendomsskatt i samsvar med lov om eigedomsskatt til kommunane § 7c og Husbanklovens § 15. Kommunen er gitt anledning til selv å bestemme for hvor langt tidsrom man vil binde seg til fritakelsen.

De innvilges derfor i samsvar med gjeldende regler inntil videre fritakelse for eiendomsskatt, dog ikke lenger enn for et tidsrom av inntil ti - 10 - år fra boligen er ferdig.

Det tas forbehold om rett til når som helst å oppheve fritakelsen dersom bystyret fastsetter nye retningslinjer for fritakelse for eiendomsskatt.

ARENDAL HUSNEMND

Gustav A. Aspholm

Gjenpart til: Driftsjefen i Arendal
Kommunerevisjonen i Arendal.

Sendes gjennom Driftssjefen i Arendal.

I henhold til forenstående er fritakelse for eiendomsskatt gitt for inntil 10 år i tiden.
og inntil

DRIFTSJEFEN I ARENDAL

ARENDAL KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Rådhusgaten 14
Tlf. (041) 22 980

4801 ARENDAL, 29.1.1988
Postboks 235

Arkiv nr.: 511/88
Saksbeh.: G.A.Aspholm
Deres ref.:
Vår ref.: GAA/KM

Mesterhus Aust-Agder A/L
Blødekjær 22

4800 ARENDAL

17

BYGNINGSRÅDETS SAK NR 3/88 TIL REFERAT FEBRUAR -88
VEDRØRENDE BJØRKELIVEIEN 1, GNR. 7, BNR. 2209
EIER: MESTERHUS AUST-AGDER A/L (MESTERHUS A/S)
OPPFØRING AV BOLIGHUS (5 HYBELLEILIGHETER)

Byggemelding datert 7.12.-87 bilagt 4 bl. tegninger og kvittering for nabovarsler er mottatt.

Det søkes om oppføring av bolighus i 1 + U-etg. med grunnflate 203 m² og BRA på 319 m².

Huset vil få 5 hybelleiligheter, hver på 2 rom + kjøkken, samt nødvendige birom.

Leilighetene i U-etg. er beregnet for funksjonshemmede (rullestolbrukere).

Antall viste parkeringsplasser er i henhold til vedtekter for reguleringsplan.

Odd Longum, Utsiktsveien 3, har ved brev av 22.12.-87 uttrykt bekymring over høyden på bygget, da han er redd for at det skal komme for høyt og ta utsikt og å være til sjenanse.

Mesterhus Aust-Agder A/L hadde før fristen for nabovarslene utløp ikke satt ut mønehøyde i terrenget. Dette er nå gjort og møne vil komme i underkant av veranda fra 1. etg. hos Longum og det har han sagt seg tilfreds med.

Utbygger av området har informert byplansjefen om at ved dimmensjonering av vannledningen var beregnet maks en 2-mannsbolig og er redd for at de øvrige boliger på området ikke vil få tilfredsstillende vannforsyning med økt antall boenheter enn forutsatt.

I henhold til delegert myndighet godkjenner byplansjefen anmeldelsen på vanlige vilkår.

Bygget må oppføres etter byggeforskriftenes kap. 30, 31 samt del 4 og 5.

Driftssjefen må påse at vannforsyningen til området blir tilstrekkelig.

Byggearbeidene må ikke igangsettes før:

1. Gebyr til bygningsrådet med kr. 2.000,- er blitt innbetalt til kemneren i Arendal. Giro vil bli ettersendt.
2. Vann- og kloakkanlegget er blitt anmeldt til og godkjent av driftssjefen.
3. Ansvarshavende for arbeidet er blitt godkjent.
4. Bygningskontrollen har kontrollert plassering av huset i terrenget.

Et sett anmeldesesdokumenter tilbakesendes vedlagt.

Med hilsen

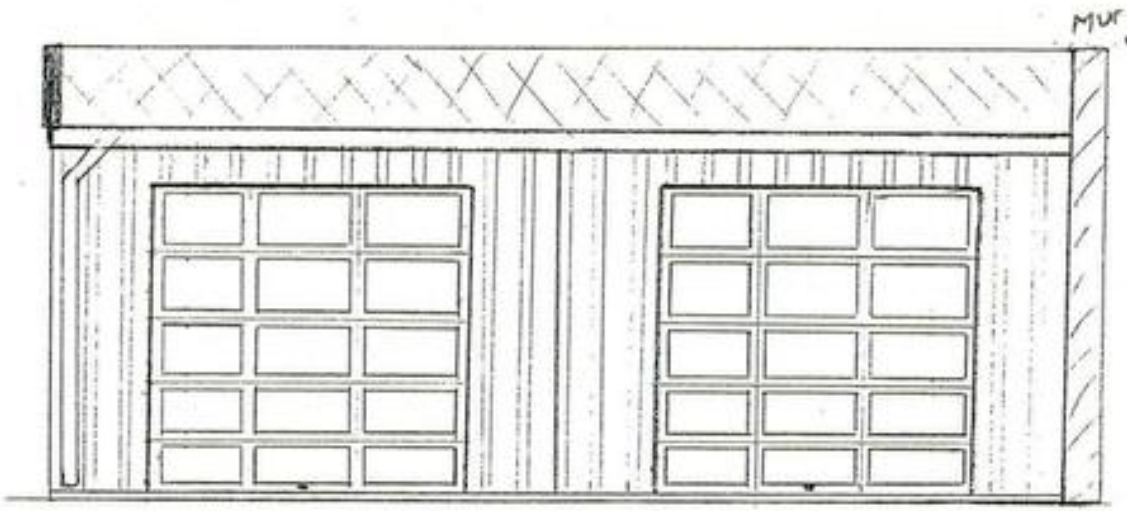
Kjell Sjøvaag
byplansjef

G. A. Aspholm
avd.ing.

Kopi til:
Odd Longum, Utsiktsveien 3, 4800 Arendal
Kemneren
Revisjonen
Driftssjefen
Bygningskontrollen v/ D. Pfaff

Skala 1:50

01 SEPT. 2004
SKANNET



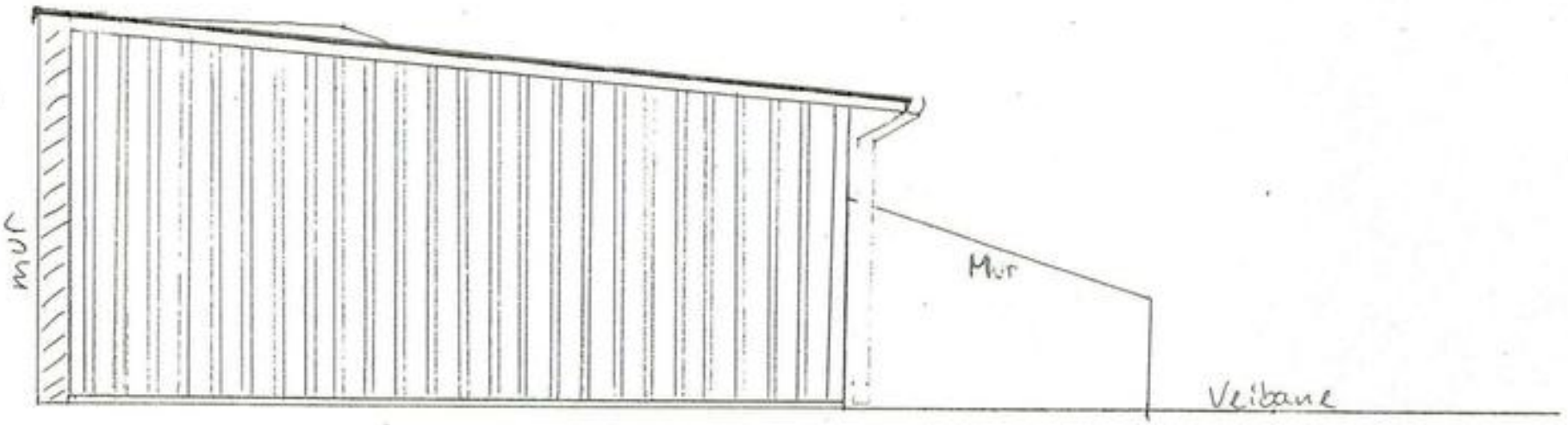
G0HJH/26896589 Geomatikk
507/2209/0/1 23243601 010904 Tegl

Garasje for Sven Oftedalsvei 1

fasade front.

SKALA 1:50

01 SEPT. 2004
SKANNET

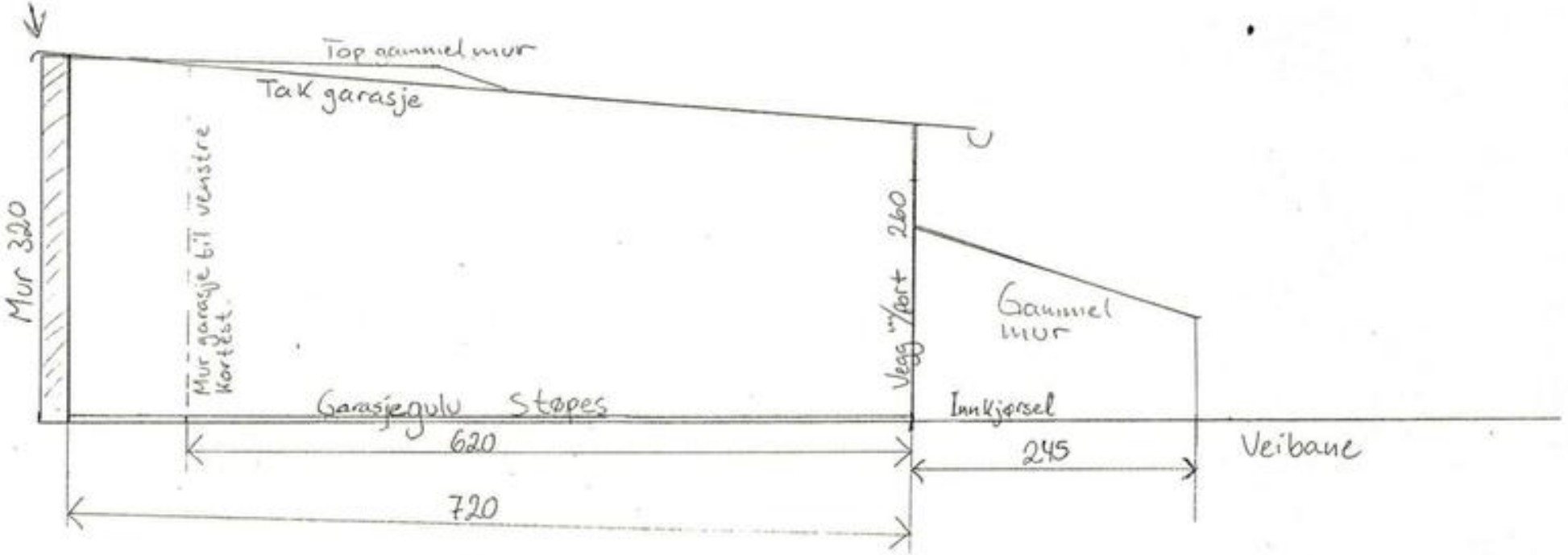


Garasje for Sven Oftedalsvei 1

Fasade fra siden

SKALA 1:50

Takpapp over mur,
og brettes ned



Garasje for Sven Oftedalsvei 1

Sett langs gammel parkeringsplass
mot tverrvegg gammel mur.

SKANNET

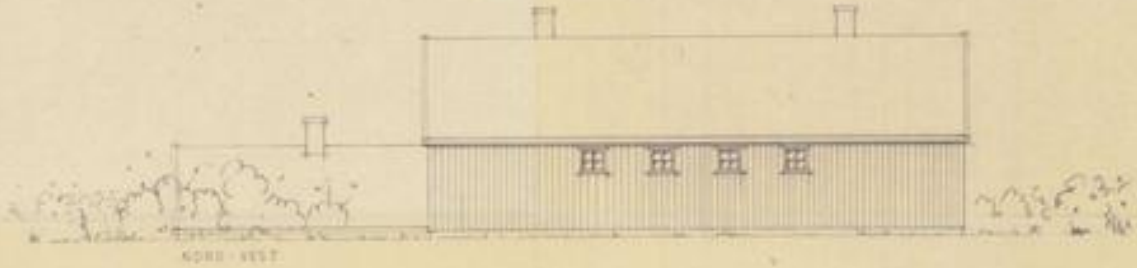
01 SEPT. 2004

SKANNET
01 SEPT. 2004



Garasjer for Sven Ottedalsvei 1. (H+B)

Skala : 1:100



NORD - VEST



SØR - VEST



SØR-ØST



NORD - ØST

ARKIVEKSEMPLAR

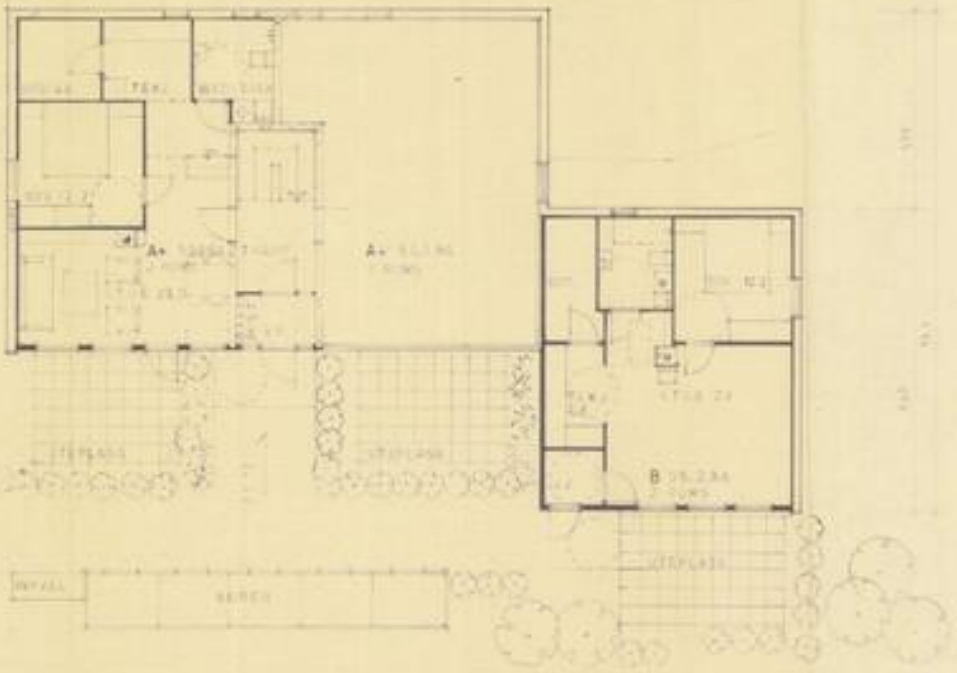
BYGNING: BJØRKELIVN 3 ARENDAL	DATO: 20.8.87	KONTROLLERES	BYGMESTER
	MÅL: 1:100		SAKSBEHANDLER
TEGNING: FASADER	SIGN: WJ		ARKITEKT

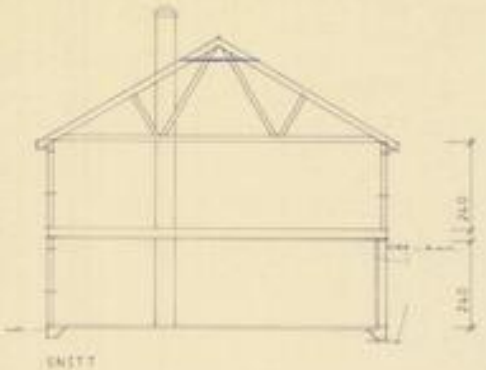
MESTER HUS

MESTERHUS

AUST AGDER A/L

POSTBOKS 349, BLEKEKJÆR 22, 4801 ARENDAL, TLF. (041) 20100 - 24859





ARENDAL BYPLANKONTOR
Innkom 10 11 87
2575
511

ARKIVEKSEMPLAR

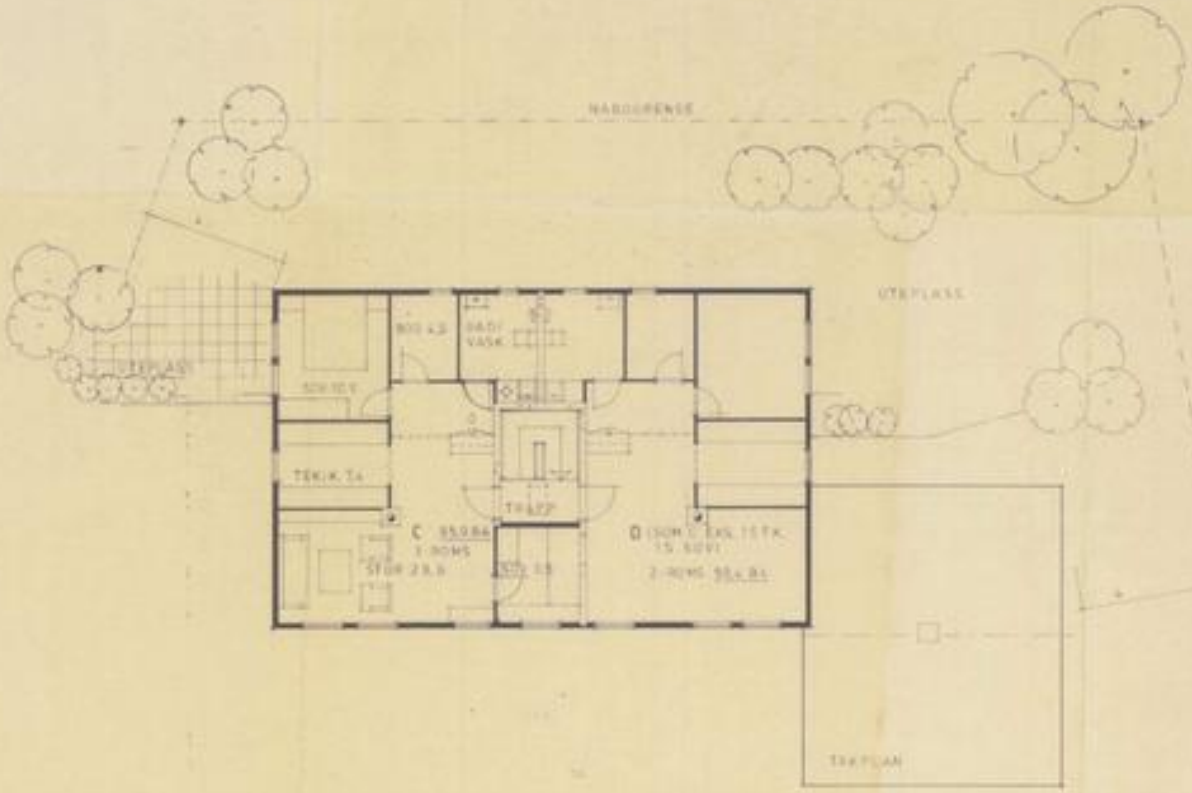
BJØRKELIVN 3 ARENDAL	DATO 20887	KORREKSJONER	BYGGMESTER
	MÅL 1:100		SAKSBEHANDLER
TEGNING PLAN 1 ETG., SNITT	SIGN. WJ		ARKITEKT W JACOBSEN

MESTER HUS

MESTERHUS

AUST AGDER A/L

POSTBOKS 545, BJØRKEJAER 22, 4801 ARENDAL, TLF. (041) 23107 - 34850



ARKIVEKSEMPLAR

BJØRKELIVN. 3 ARENDAL	DATO: 20.8.87	KORREKSJONER:	BYGGMESTER:
	MÅL: 1:100		SAKSBEHANDLER:
TEGNING: PLAN 2. ETG.	DEGN.: W.J		ARKITEKT: W. JACOBSEN

MESTER HUS

MESTERHUS

AUST AGDER A/L

POSTBOKS 546, BLØDEKJÆR 22, 4801 ARENDAL, TLF. (041) 22127 - 24828

Agder Renovasjon IKS – Restanse renovasjon

Kommunenr.	Kommune navn	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Snr:
4203	Arendal	507	2209		1

Adresse til bygningen	Sven Oftedals vei 1A, 4844 Arendal
Avtalenr.	81845
Kundenr.	101917

	JA	NEI
Restanse pr. dags dato på eiendom:		X
Beløp inkl. mva:		
Fakturakopi vedlagt:		X
Forfallsdato:		
	Måned	**Kvartal**
Siste fakturerte termin:	April - Juni	2.TERMIN
Antall terminer (valgt av kunde):		4

Kommentarer:

Dato: 13.05.2024

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

Med vennlig hilsen

Agder Renovasjons IKS

Dalenveien 347

4849 Arendal

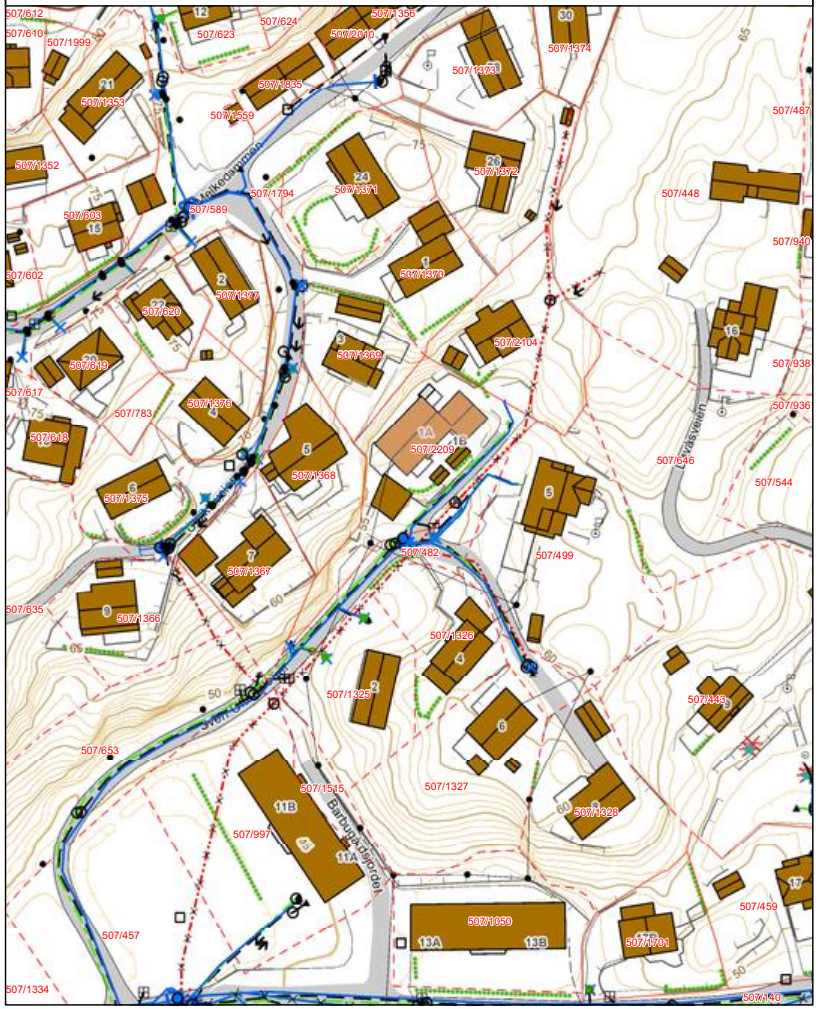
Ledningskart

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1200 m□
Dato: 2024-05-10

N



Tegnforklaring - Ledningskart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Vann og avløp

- Vannledning
- Avløp fellesledning
- Avløp spillvannsledning
- Overvannsledning
- Kum
- Planlagte vann- og avløps-anlegg

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERING SAMT ENDRET REGULERING AV MELKEDAMMEN, ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen og villamessig, med unntak av de på planen viste rekkehus. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn en etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal ikke overstige 3,5 m, takvinkelen må ikke overstige 34 °, og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. Bygningsrådet kan tillate bebyggelse i inntil 2 etasjer der forholdene tilsier det.

§ 3

Der terrenget gir anledning til det kan underetasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Garasjene skal fortrinnsvis legges i underetasje, eller hvor dette ikke er mulig, som tilbygg til våningshus. Garasjeanlegg kan oppføres der slike er vist på planen. På egen grunn skal det være parkeringsplass for minst 2 biler.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 7

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Arendal kommune.

---ooOoo---

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRKELI OG NORDRE DEL AV BARBUGÅRDSJORDET I ARENDAL KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen villamessig. Bebyggelsen skal ikke være høyere enn 1 etasje over ferdig planert terreng på den siden av huset hvor terrenget er høyest. Høyden til gesims fra ferdig planert terreng skal vanligvis ikke overstige 3,5 m . Takvinkelen må ikke overstige 34 °, og samme takvinkel bør søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus. I særlige tilfelle kan bygningsrådet tillate bebyggelse i 2 etasjer.

§ 3

Der terrenget gir anledning til det kan kjeller-etasje innredes til beboelse, såfremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4

Felles garasjeanlegg kan oppføres der slike er vist på planen. Hver tomt skal vanligvis gi parkeringsplass for minst 2 biler.

Garasjene kan legges i underetasje, som tilbygg til våningshus eller hvor dette ikke er mulig, som frittliggende garasje. Frittliggende garasje skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjens plassering fastsettes av bygningsrådet.

§ 5

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor bygningslovens og bygningsvedtektenes ramme.

---ooOoo---

Reguleringsplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

Planident: 2116r2,2116r3
Ikrafttredelsesdato: 2.2.1971,23.4.1970
Plannavn: Melkedammen, Bjørkeli og nordre del av barbugårdsjordet

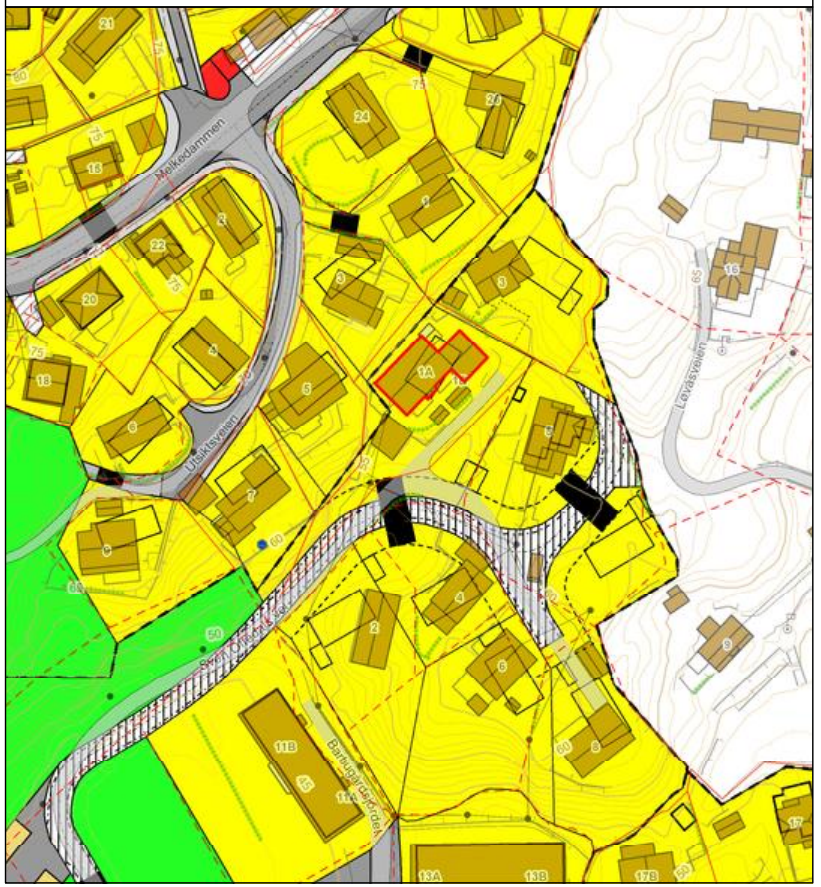
Formål: Områder for boliger m/tilhørende anlegg, Privat vei

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-10

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- <all other values>
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 510 - Høyspenningsanlegg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass
- FRIOMRÅDER
- Annet friområde
- Privat vei
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Tegnforklaring - Kommunedelplan

ARENDAL KOMMUNE

Samferdsel punkt

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselspunkt, Arealstatus, Vertikalnivå

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

Lokalruter

Status

Eksist
Framtidig

Hovedruter

Status

Eksist
Framtidig

Infrastruktur linjer

KPINFRASTRUKTURLINJE, AREALST

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

Samferdsel linjer

Ikke fullstendig klassifisert

Type samferdselslinje, Arealstatus, Vertikalnivå

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

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

Hensynssoneområder

Feil eller ingen verdi

OBJTYPE

Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastrukturs one
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone

Restriksjonsområder gammel lov

Oversiktsplanrestriksjon

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

Retningslinjeområder gammel lov

Oversiktsplanretningslinjer

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

Arealformålområder

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

Arealformålområder (Nye)

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

Retningslinjegrense gammel lov
Hensynssonegrense
Bestemmelsesgrense
Restriksjonsgrenser gammel lov
Arealformålsgrense
Kommunedelplangrense

Kommunedelplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

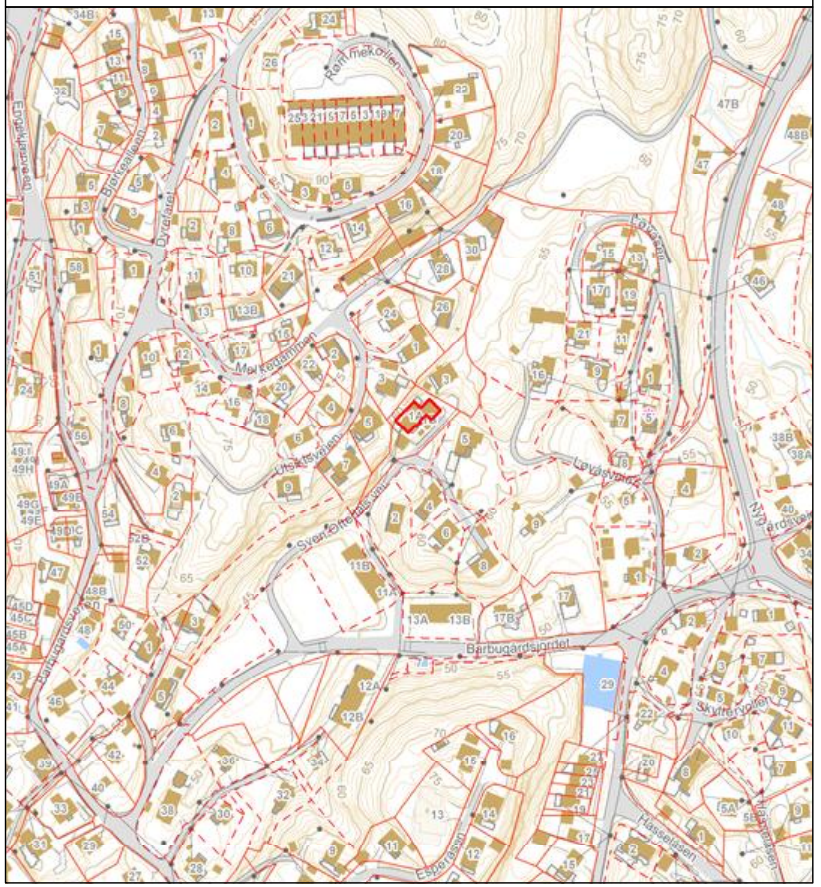
Formål:

Hensynssone:

ARENDAL KOMMUNE

N

Målestokk: 1:2,500
Dato: 2024-05-10



Kommuneplan

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

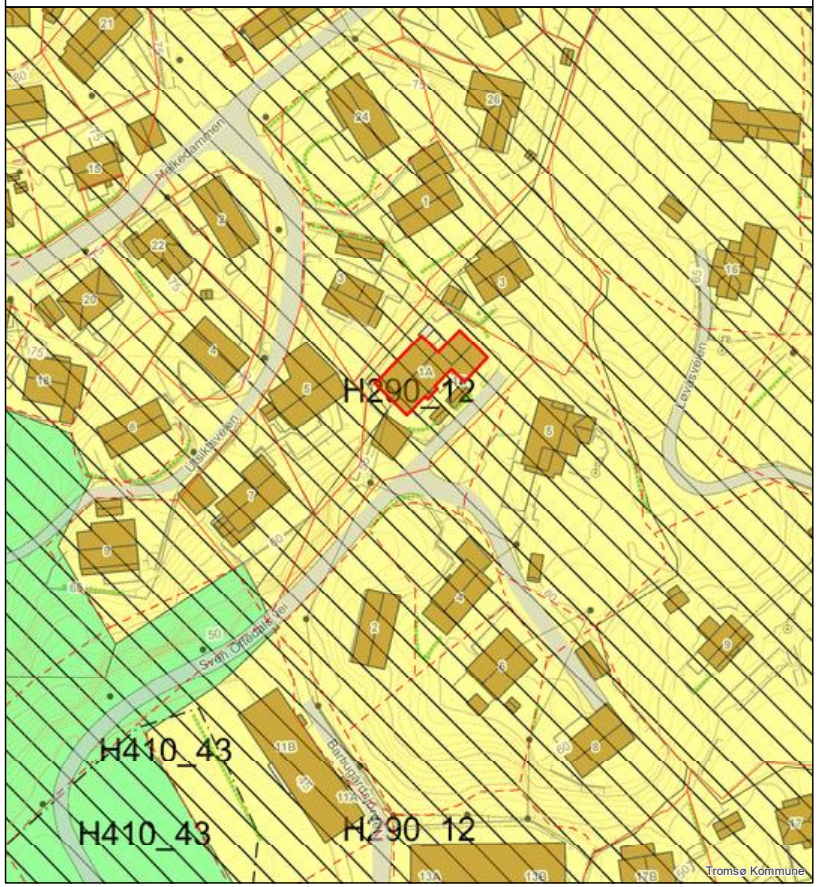
Planident: 2022-8
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2023
Plannavn: .
Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_arendal/?plan=0
Formål:

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Dato: 2024-05-10

N

Hensynssone: Kp Støysone



Tegnforklaring - Kommuneplan

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense
- E18 - Båndleggingssone

KpSamferdselLinje

KSL_Presentasjon

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

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

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

KpHensynssoneOmrade

OBJTYPE

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

KpArealformalOmrade

- KpOmrade

Matrikkelrapport for Grunneiendom 4203-507/2209/0

Bruksnavn	BJØRKELIVEIEN 1	Beregnet areal	1 200.0
Etablert dato	18.09.1987	Historisk oppgitt areal	1 192.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	06.11.2018	16.11.2018	18/13629	
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering	05.06.1989			
SE - Seksjonering	05.06.1989			
SE - Seksjonering	05.06.1989			
SE - Seksjonering	05.06.1989			
SE - Seksjonering	05.06.1989			
DL - Kart- og delingsforretning	18.09.1987			
DL - Kart- og delingsforretning	18.09.1987			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	03.03.1997	1 200.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23243601	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	MF - Meldingssak tiltak fullført
300773353	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300773354	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 23243601: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
MT - Meldingssak registrer tiltak	20.09.2004	15.04.2009
MF - Meldingssak tiltak fullført	01.06.2008	15.04.2009

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0

Bygning 300773353: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	9.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	9.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2019

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	9.0	9.0	0.0

Bygning 300773354: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		31.10.2019

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	6.0	6.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sven Oftedals vei	1A		4844 ARENDAL
Sven Oftedals vei	1B		4844 ARENDAL

Matrikkelrapport for Seksjon 4203-507/2209/0/1

Bruksnavn	SEKSJON 1 IDEELL ANDEL 97/390	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.06.1989	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	4203	Kommunenavn	ARENDAL

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MONICA DI LORENZO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1992			
SE - Seksjonering	05.06.1989			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
8715653	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 8715653: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	353.0
Antall boenheter	5	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	353.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.02.1988	17.02.1988
IG - Igangsettingstillatelse	11.08.1988	11.08.1988
TB - Tatt i bruk	25.08.1989	25.08.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	66.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	3	192.0	0.0	192.0	0.0
H01	2	136.0	0.0	136.0	0.0
L01	0	25.0	0.0	25.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sven Oftedals vei	1A		4844 ARENDAL

Oversiktskart

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1200 m□
Dato: 2024-05-10

N



Matrikkelkart

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

ARENDAL KOMMUNE

Målestokk: 1:1,000
Beregnet areal: 1200 m□
Dato: 2024-05-10

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 10.5.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1200.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6480967.70921	486690.955171	Ikke spesifisert	20.34	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6480986.32804	486699.060248	Fjell	16.05	Bolt		Terrengmålt	14	0
3	6480998.40762	486709.585597	Ikke spesifisert	6.57	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6481004.93928	486710.213263	Ikke spesifisert	0.42	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6481005.36317	486710.24545	Fjell	9.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6481014.32061	486711.096822	Fjell	4.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6481017.63111	486707.99352	Fjell	26.48	Bolt		Terrengmålt	14	0
8	6481038.05912	486724.767533	Ikke spesifisert	30.48	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6481022.95406	486751.180631	Ikke spesifisert	0.13	Umerket		Terrengmålt	14	0
10	6481022.84571	486751.0901	Fjell	9.55	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
11	6481016.08876	486744.36805	Ikke spesifisert	10.46	Ukjent		Terrengmålt	14	0
12	6481008.68364	486737.012427	Ikke spesifisert	15.85	Ukjent		Terrengmålt	14	0
13	6480997.45907	486725.849131	Jord	12.23	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
14	6480994.35597	486714.03836	Jord	23.27	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
15	6480976.57763	486699.091857	Fjell	12.05	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

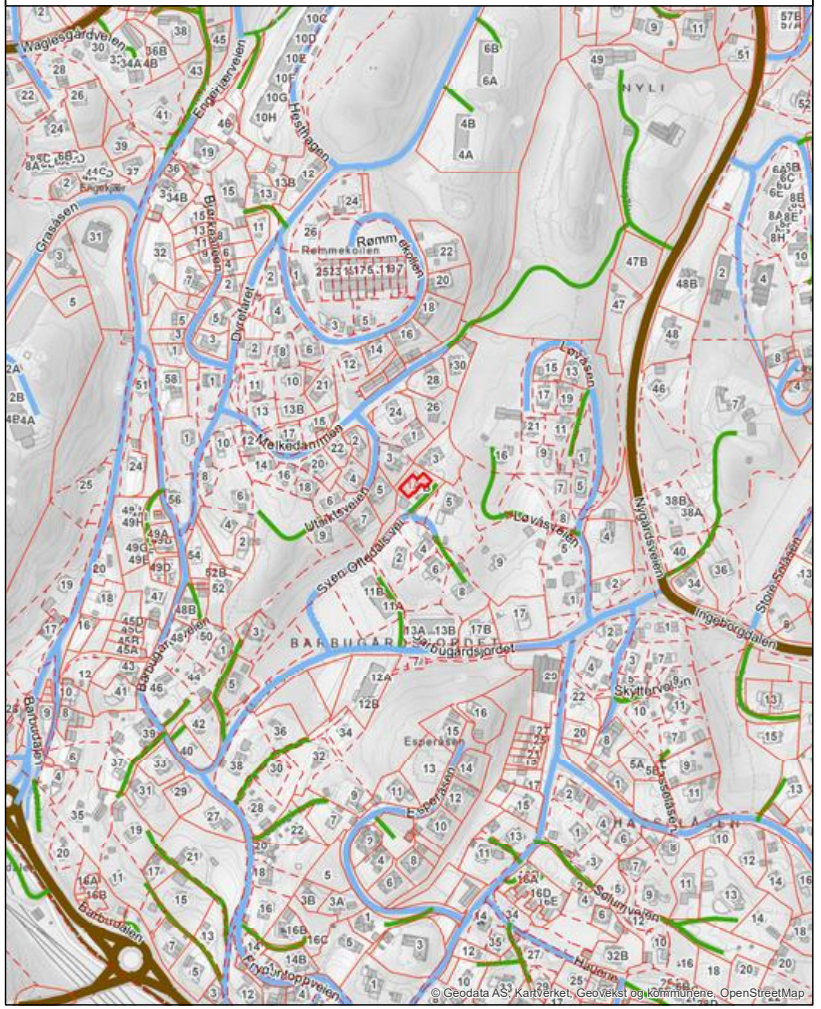
Veikart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

Målestokk: 1:3,500
Areal: 1200 m□
Dato: 2024-05-10

N


Waglesgardveien
Engerlærveien
Heathagen
Blærkeåsveien
Grassåsen
Dyrehuset
Rømmekollen
Rømmekollen
Kvikkedammen
Urtåkstveien
Sven Oftedalsvei
Barbudalen
Barbudalen
Barbudalen

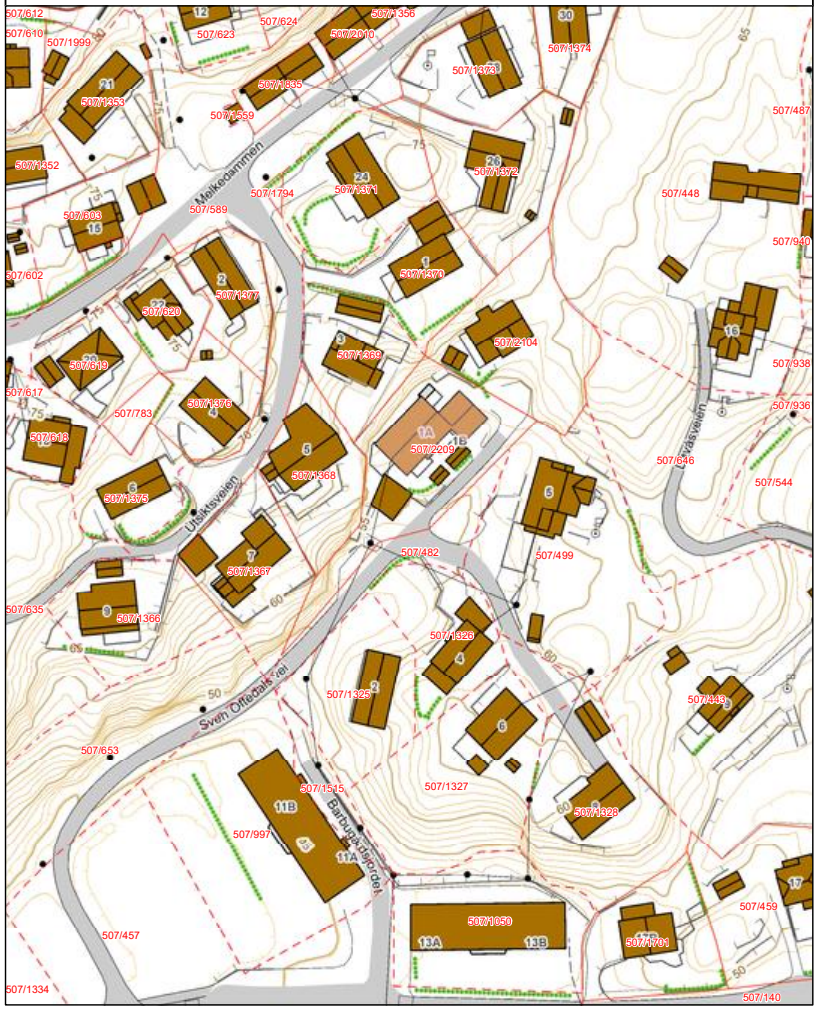
Grunnkart

ARENDAL KOMMUNE

Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1

Målestokk: 1:1,000
Areal: 1200 m□
Dato: 2024-05-10

N



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Arealplaner under arbeid

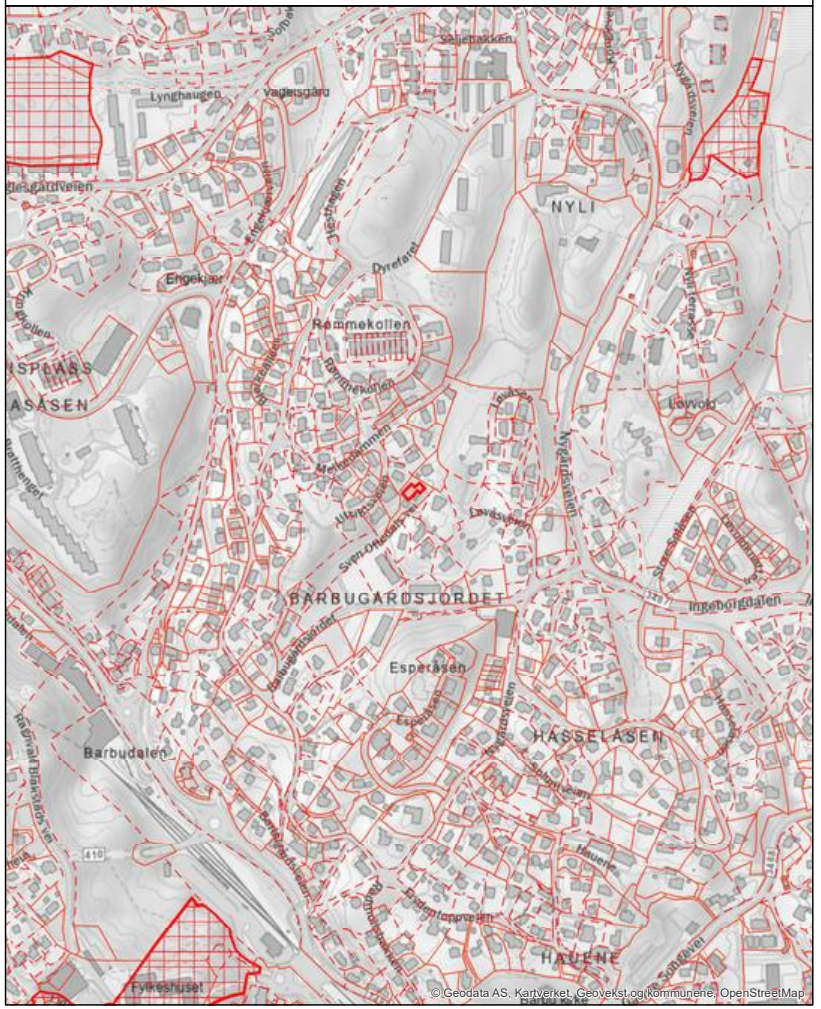
Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Gnr/Bnr: 507/2209/0/1
Planident:
Plannavn:

Målestokk: 1:5,000
Dato: 2024-05-10

ARENDAL KOMMUNE

N

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



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

Utskriftsdato: 10.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	4203	**Gårdsnr.**	507	**Bruksnr.**	2209	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Renovasjon	3 579,96 kr
Sum	**3 579,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Delt Abonnement (fast del)	5 stk	1 445,58 kr	1/5	0 %	1 445,58 kr	722,80 kr
Restavfallsgebyr (variabel del)	480 liter	24,09 kr	1/5	0 %	2 312,40 kr	1 156,20 kr
				Sum	**3 757,98 kr**	**1 879,00 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Arendal kommune
Adresse Postboks 123, 4891
Telefon

Utskriftsdato: 05.10.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt Kilde: Arendal kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4203 **Gårdsnr.:** 507 **Bruksnr.:** 2209 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Sven Oftedals vei 1A, 4844 ARENDAL
Referanse: 39-0074/24
Rapporten gjelder GBnr 507/2209/0/1 - SVEN OFTEDALS VEI 1 A

Mai 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 152,77
Ab.gebyr avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.05.2024	31.05.2024	kr 199,03
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 777,22

April 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 152,77
Ab.gebyr avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.04.2024	30.04.2024	kr 199,03
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 777,22

Mars 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 152,77
Ab.gebyr avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.03.2024	31.03.2024	kr 199,03
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 777,22

Februar 2024

Beskrivelse	Fra dato	Til dato	Fakturert beløp
Ab.gebyr vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 163,00
Forbruk vann bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 152,77
Ab.gebyr avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 262,42
Forbruk avløp bolig	01.02.2024	29.02.2024	kr 199,03
			Totalt fakturert terminbeløp: kr 777,22

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BZL4297
Matrikkel: 4203-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 507/2209/0/1



Hjemmelshavere:
Monica Di Lorenzo



Adresse:
Sven Oftedals Vei 1
A, 4844 ARENDAL

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
51039 - Rydde opp i installasjon under over.pdf	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2020-05-29
53025 - Ring kunde forst for infoFlytte l.pdf	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2020-08-08
54303 - Skifte taklampe paa bad diverse sm.pdf	RICHARD ANDERSEN ELEKTRO AS	ELFAG	2024-01-27

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ARENDAL KOMMUNE

Tips til deg som skal kjøpe hus med privat vann– og/eller avløpsløsning



Hus i Vanndal til salgs: Totalrenovert sjarmerende villa med 3 soverom i barnevennlig strøk. Stor, solfylt tomt med flott utsikt over Vesletjernet.

Ubrukelig drikkevann og dårlig avløpsløsning kan fort bli dyrt!

Private vannløsninger – hva bør du vite før du kjøper?

Vannkilden

Be om å få se den på visning.

- Hva slags vannkilde finnes?
- Hvis brønnen ligger på annenmanns grunn, eller den benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Vannets kvalitet

Du bør være oppmerksom på vannets lukt, smak og farge.

- Finnes det resultat av vannanalyser? Er disse av nyere dato?
- Har det vært problemer med vannkvaliteten tidligere?

Vannmengden

- Hvor mye vann kan hentes ut fra kilden hver dag og hvor mye vann trenger din familie daglig?
- Har brønnen gått tom noen gang?

Det tekniske

- Er brønnen tilstrekkelig sikret mot innsig av overflatevann?
- Har vannkilde/vannledning frosset noen gang?
- Er det etablert noen renseløsning mellom brønn og kran?
- Hva kreves av vedlikehold og til hvilken kostnad?

Private renseanlegg – hva bør du vite før du kjøper?

Avløpsrenseanlegget

- Hva slags avløpsrenseanlegg finnes? Be om å få se hele anlegget på visning.
- Hvis anlegget ligger på annenmanns grunn, eller det benyttes av flere, må du vite at rettighetene er sikret. Slike rettigheter bør tinglyses. Be om å få kopi av dokumenter.

Anleggets kvalitet

Det finnes mange ulike typer avløpsrenseanlegg og det er ofte vanskelig å se hvor godt det fungerer. Teknisk tilstand og alder vil kunne gi en pekepinn.

- Få kopi av alle relevante dokumenter fra kommunen, minimum utslippstillatelsen.
- Finnes det dokumenter fra servicepersonell, slamtømmer eller kommunen som sier noe om tilstanden?
- Har det tidligere vært problemer med anlegget, f.eks. hyppig tømming eller oppslag i kjeller?
- Be kommunen om veiledning om utslippstillatelse og gjeldende regelverk for det renseanlegget du har.

Dimensjonering

- Se i tillatelsen fra kommunen hvor mange personer/boenheter anlegget er bygget for. Passer det for dere?

Service og vedlikehold

- Hva kreves av service og vedlikehold, inkludert serviceavtale? Hva koster dette?

Hva sier loven om drikkevannskilder?

Plan- og bygningsloven § 27-1

Alle boliger skal ha adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.

Drikkevannsforskriften §§ 5 og 17

Eieren av en enkeltvannforsyning er ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Vannforsyning som gir drikkevann til mer enn en enkelt bolig eller fritidsbolig, skal registreres hos Mattilsynet.

Hva betyr dette for deg?

Har du din egen private drikkevannskilde, eller en kilde sammen med færre enn 20 andre husstander er det ingen godkjenningsplikt, men kravet om god kvalitet gjelder. Din drikkevannskilde er ditt ansvar!

Desember 2018

Hva sier loven om avløpsanlegg?

Plan- og bygningsloven § 27-2
Bortledning av avløpsvann skal være sikret i samsvar med forurensningsloven.

Forurensningsloven § 7
Det er ikke lov å forurense.

Forurensningsforskriften kapittel 12
Avløpsanlegg er søknadspliktige. Det er kommunen som gir tillatelse. Det er stilt en rekke sentrale krav til avløpsrenseanlegg i forskriften. Noen kommuner har også lokale krav.

Hva betyr dette for deg?
Du må sørge for å ha en gyldig utslippstillatelse og du må ivareta anlegget ditt på en slik måte at du ikke forurenser.

Trygt huskjøp

Ved kjøp av bolig med privat vann- og avløpsløsning er det viktig at du som huskjøper er klar over statusen på boligens anlegg. For å unngå fremtidige misforståelser og konflikter er det en fordel for både selger og kjøper at anleggenes tilstand er klarert. Dette er ofte ikke godt nok beskrevet i takst eller salgsoppgave. Som huskjøper blir det derfor din oppgave å stille de riktige og viktige spørsmålene.

Dyre løsninger

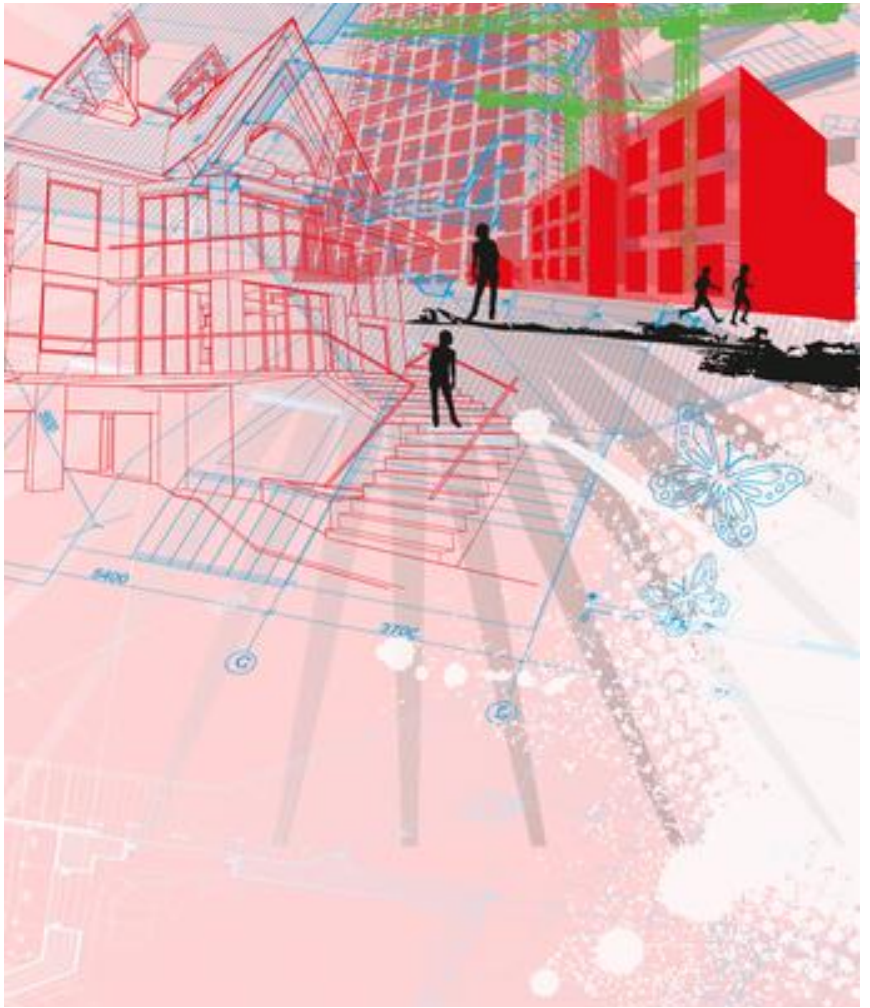
Kjøp og installasjon av et nytt vann- og avløpsanlegg er kostbart. Type anlegg og omfang av installasjon vil påvirke prisen. Det er huseier som får denne regninga. Det er derfor smart å gjøre grundig forarbeid før du kjøper drømmehuset!

Skaff deg nødvendig informasjon

Selger og megler/takstmann skal gi all den informasjonen de kjenner til om huset og tilhørende anlegg. De kan ha lite opplysninger. Det kan være lurt å kontakte en fagkyndig til hjelp i vurderingen. Kommunen kan også gi opplysninger og veiledning. Spør også hvilke krav som kan komme de nærmeste årene.

Aktuelle nettsider

• www.arendal.kommune.no/avlop
Arendal kommunes hjemmeside for private avløpsanlegg
• www.avlop.no
Informasjon om avløpsrenseanlegg
• www.ngu.no
Informasjon om drikkevannsbrønner.
• www.fhi.no
Veilederen «Stoffer i drikkevann»
• www.norskvann.no
Flere tilgjengelige brosjyrer, bl.a. «Hva bør du vite om ditt avløpsrenseanlegg?» og «Til deg med infiltrasjonsanlegg»



MEGLERPAKKEN
Kart - og eiendomsinformasjon

Arendal 2017

Meglerpakken – informasjon til eiendomsmeglere

Opplysningene i pakken er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen.

Produktene i leveransen:
Grunnkart: Produseres automatisk. Kart med eiendomsgrenser, veier og bygninger.
Ledningskart: Produseres automatisk. Grunnkart med vann- og avløpsledninger.
Veikart: Produseres automatisk. Grunnkart med veistatus.

Gjeldende arealplaner: Produseres automatisk. Viser plansituasjonen for eiendommen ved kartutsnitt av kommuneplanen, reguleringsplaner og bestemmelser for gjeldende reguleringsplan.

Arealplaner under arbeid: Produseres automatisk. Kart som informerer om det pågår regulering som berører eiendommen, enten på eiendommen eller i nærheten.

Matrikkelkart: Produseres automatisk. Detaljert eiendomskart med opplysninger hentet fra matrikkelen ved dags dato (kartdelen). Viser eiendomsgrenser for alle tilhørende teiger, grensens kvalitet og koordinatverdier.

Matrikkelrapport: Produseres automatisk. Rapport med opplysninger hentet fra matrikkelen (bokdelen). Viser aktuelle eiendoms- og bygningsopplysninger registrert ved dags dato. Opplysningene i rapporten er noe forenklet i forhold til det lovhjemlede matrikkelbrevet, men datagrunnlaget og kvaliteten er identisk.

ARENDAL KOMMUNE

Bygningstegninger:
Godkjente bygningstegninger som finnes i kommunens arkiv. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest leveres når det foreligger. Dersom ferdigattest ikke finnes, leveres midlertidig brukstillatelse om det foreligger. Dette gjøres manuelt av saksbehandler i kommunen. Normal leveringstid er innen 5 virkedager.

Kommunale avgifter og gebyrer:
Produseres automatisk. Viser siste to fakturerte terminer med kommunale avgifter og gebyrer. Tabellen gir nødvendig informasjon om det er offentlig vann og avløp tilknyttet eiendommen. For leiligheter i sameier og borettslag kan enkelte kommunale avgifter og gebyrer inngå i fellesutgifter.

Informasjon om kommunale pålegg:
Avløp: I henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 til § 27-3 skal eiendommer som ikke har en akseptabel avløpsløsning kobles til kommunalt avløpsnett der dette er mulig.
Vannmåler: Dersom eiendommen ikke har vannmåler pr. i dag, må en regne med at det kommer et pålegg om installering.

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål til denne leveransen, kan dere kontakte oss på
Telefon: 37 01 30 00 (kommunens sentralbord)
Epost: megleropplysninger@arendal.kommune.no

ARENDAL KOMMUNE

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0074/24
Vår referanse: 3478070/23990728
Bestilling: C3 2024-05-14 (2) 40

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5635	36	5.6.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	2209	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
05.06.89 05635
SORENSKRIVEREN I NEDENES

Endring eierforhold seksjonering Bjørkeliveien 10
gnr. 7 bnr. 2209 Arendal.

Seksjon 1, 2 og 5, bestående av loft over seksjonene får tillegg av dette.

Sameiebrøken for seksjonene er derfor endret til:

Seksjon 1	97/390
Seksjon 2	91/390
Seksjon 3	65/390
Seksjon 4	56/390
Seksjon 5	81/390

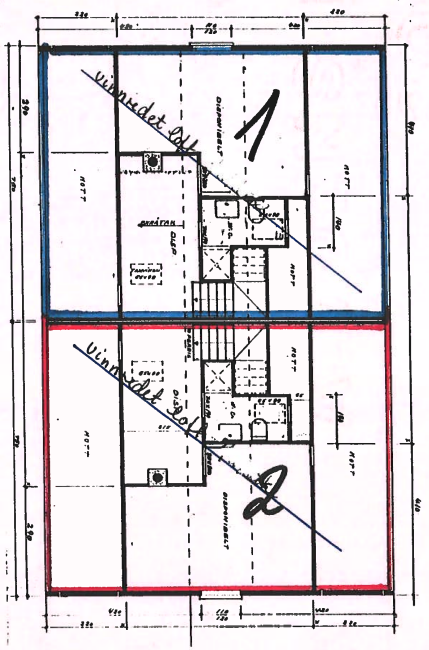
Arendal, den 2.06.89

MESTERSALG A/S

Arne M. Rønningen Einar R. Ruthjersen

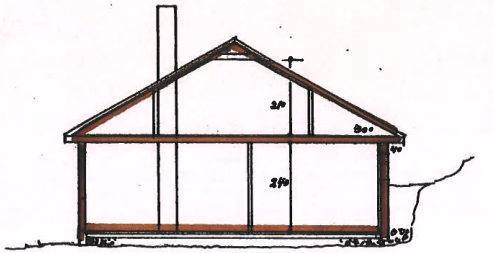
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/5635/36
Uthentet 2024-05-14 09:07

3. etg. Bjørkeliveien 1
gnr. 7 bnr. 2209 Seksjon 1 og 2 (loftetg.)

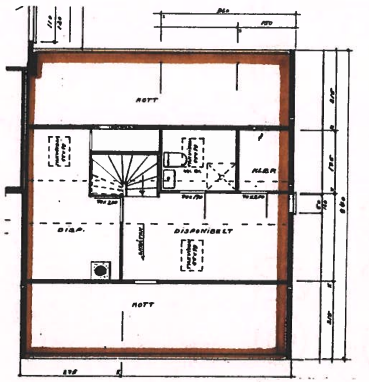


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/5635/36
Uthentet 2024-05-14 09:07

Snitt, Bjørkeliveien 1, seksjon 5
gnr. 7, bnr. 2209



SNITT
1:100



2.etg. seksjon 5, Bjørkeliveien 1

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0074/24
Vår referanse: 3478068/23990718
Bestilling: C3 2024-05-14 (2) 47

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8862	36	14.10.1987	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	2209	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les oriéntering side 4 før blanketten utfylles.

Rett avskrift:
ARENDAL OG OMEGNS SPAREKASSE

Skjøte[1]

DAGBOKFØRT
14.10.87 08862
SORENSKRIVEREN I
ARENDAL

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2]	Kommune
Bjørkeliveien 1	Arendal
gnr. 7 bnr. 2209	

OVERDRAS FRA

Navn — Fødselsnummer[3] Dag · mnd. · år · personnr

Torgeir Aamli
Bjørkeliveien 5
4800 Arendal

TIL

Navn — Fødselsnummer[3] Dag · mnd. · år · personnr

Mestersalg A/S
Dyvik
4800 Arendal

KJØPESUMMEN KR. 100.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

Nabotomten, gnr. 7 bnr. 2104, har vegrett over eiendommen i en bredde på 3 meter.
Vedlikehold og snørydding dekkes av den/de som benytter vegen.
Det vegkryss som fremkommer ved opparbeidelse av veg til bnr. 2209 kan også benyttes av bnr. 2104 til snuplass.
Alle kostnader vedr. overdragelse dekkes av kjøper.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/8862/36
Uthentet 2024-05-14 09:14

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Trondal — Sted
12/10-87 — Dato
Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift
Vitneunderskrift
Jørn H. Moum — Gjentas med blokkbokstaver
ANDERS KROGH — Gjentas med blokkbokstaver

√ Dagboknr. 8863/1987: Se ptb. B.

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:.....

Kartverket

ARENDAL EIENDOMSMEGLING AS
V/TURID MJAASUND
KIRKEGATEN 5
4836 ARENDAL

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 39-0074/24
Vår referanse: 3478069/23990723
Bestilling: C3 2024-05-14 (2) 45

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4175	36	24.4.1989	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4203 ARENDAL	507	2209	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
FORESKRIVEREN I
NEDSKRIVES

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Aust-Agder a.l. Postb. 349- 4801 Arendal 24859		

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
7	2209		Arendal

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
~~Mesterhus Aust-Agder a.l.~~ SMLG A/S	

Blødekjær 20
4800 Arendal

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	1/5		21				41			
2	B	1/5		22				42			
3	B	1/5		23				43			
4	B	1/5		24				44			
5	B	1/5		25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		5/5		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Dato: 21/4-89
Sted: Arendal

Hjemmelshaver(ne)s underskrift
SALG 4/5
MESTERHUS AUST-AGDER A/L
~~BLOMSTER~~ POSTBOKS 216
4801 ARENDAL - TLF. (041) 24 850

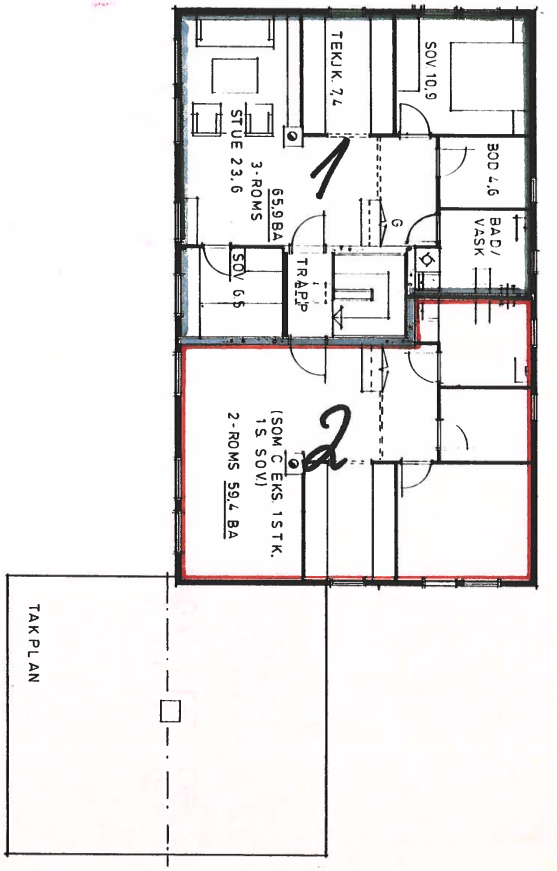
Tinglysingsstempel

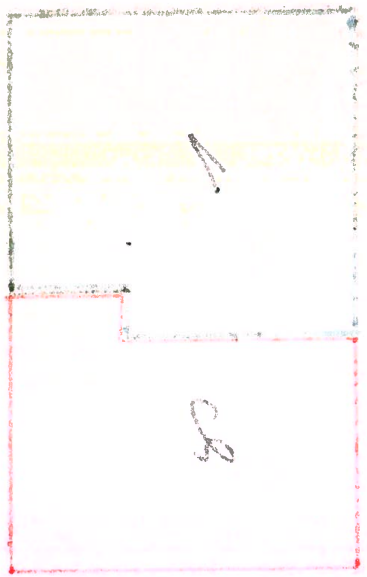
Bjørkeliveien 1, gnr. 7 bnr. 2209 i Arendal Kommune

2.etg. Seksjon 1 og 2

1:100

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
SORENSKRIVEREN I NEDENES



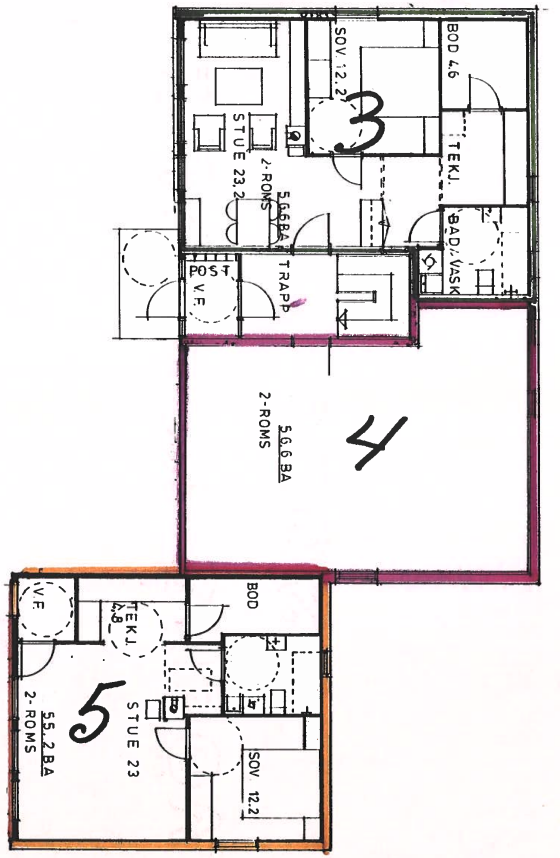


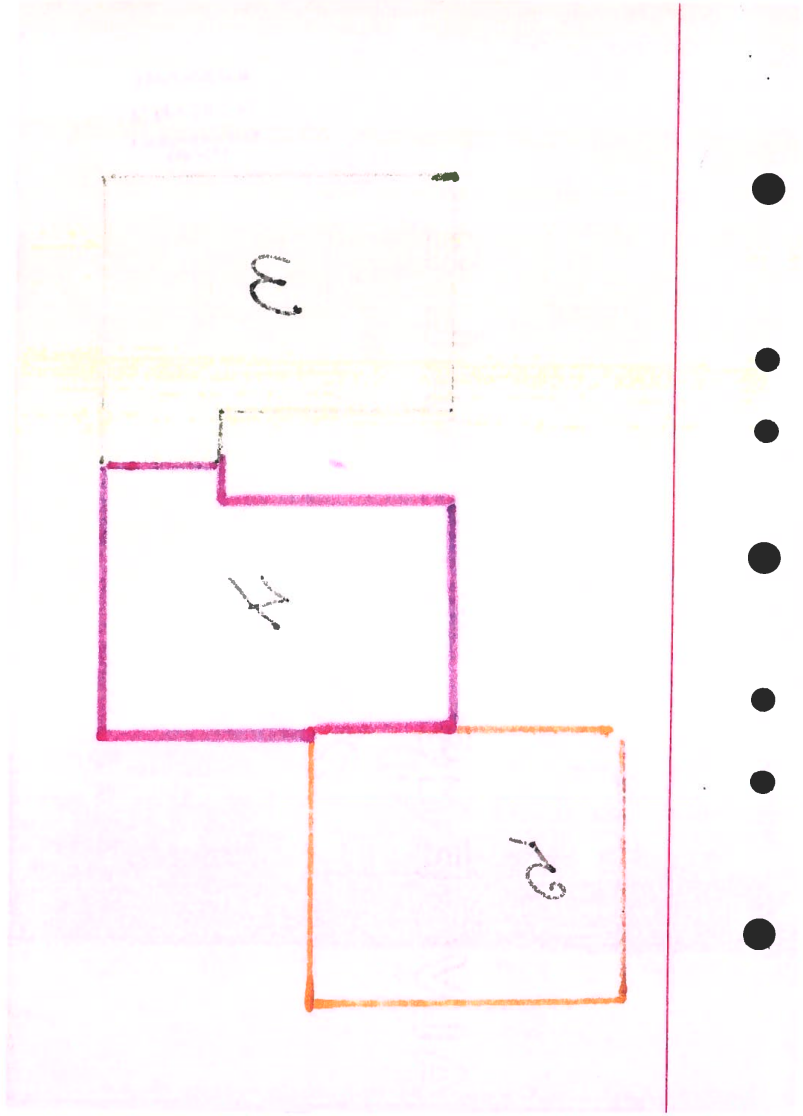
Bjørkeliveien 1, gnr. 7 bnr. 2209 i Arendal Kommune

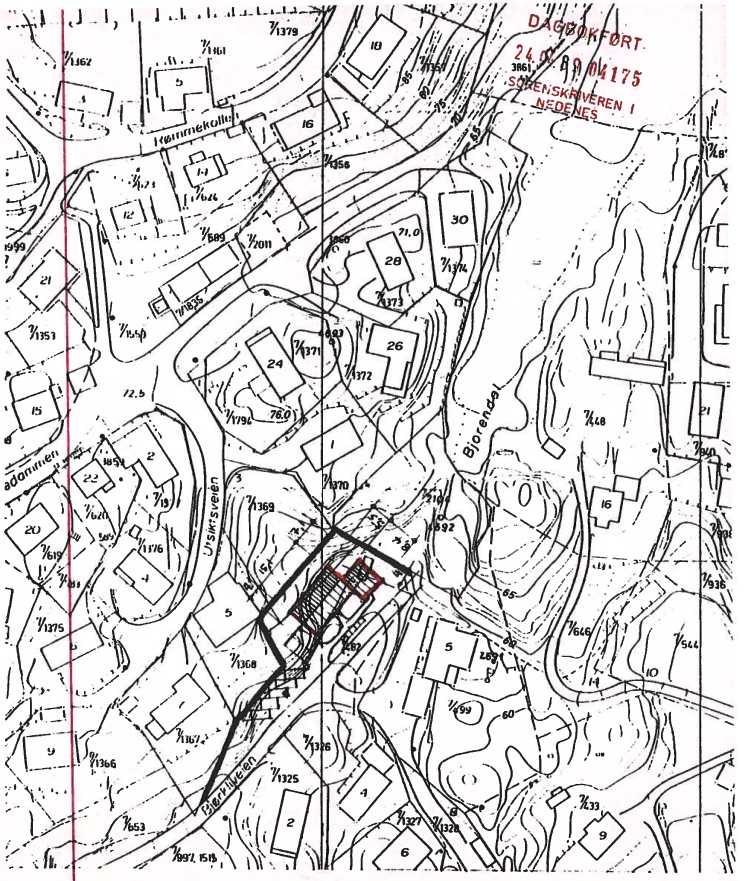
1.etg. Seksjon : 3,4 og 5

1:100

DAGBOKFØRT
24.04.89 04175
SORENSKRIVEREN I NEDENES







SITUASJONSKART. M=1: 1000

BJØRKELIVN. 1 ARENDAL

GNR/BNR. 7/2209

MESTERHUS AUST-AGDER A/L 21.08.87

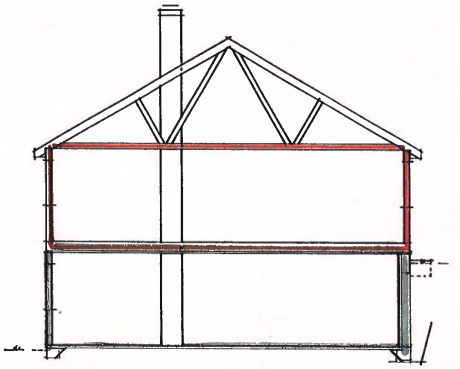
ARENDAL KOMMUNE. 08 12 87 AR

N

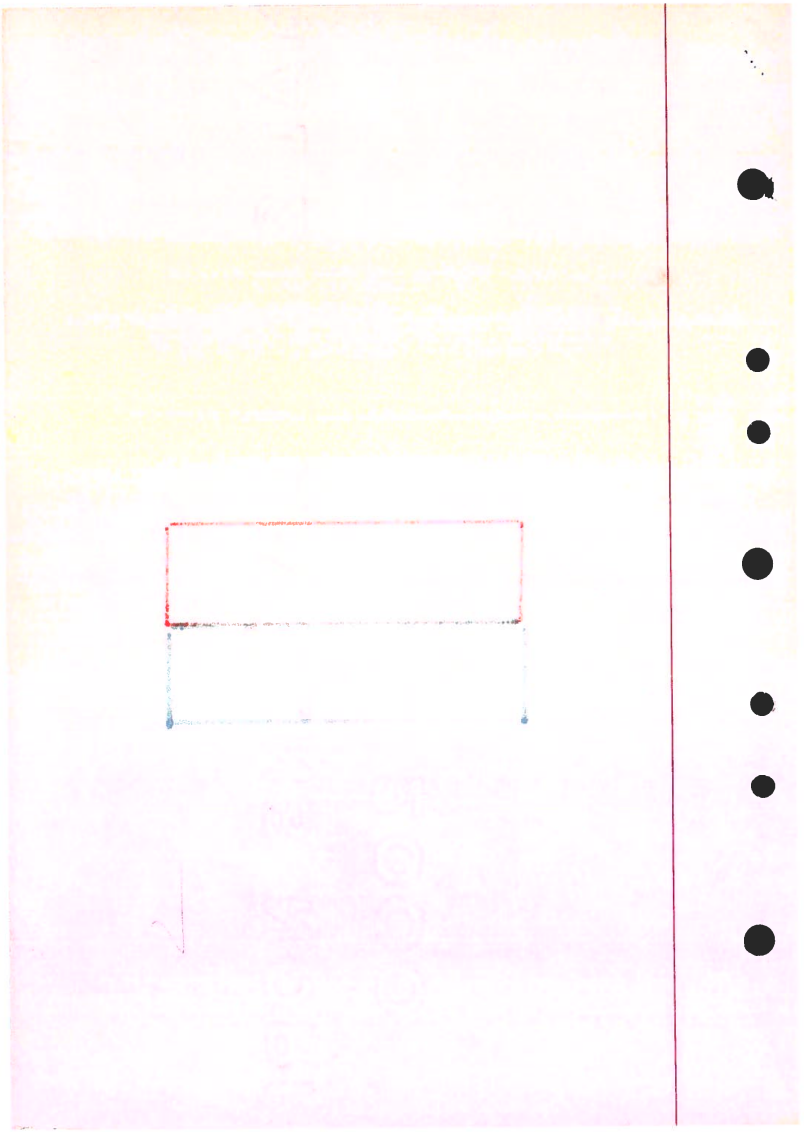


BJØRKELIVEIEN I, gnr. 7 bnr. 2209
Arendal Kommune

SNITT 1:100



SNITT



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Arendal

Kirkegaten 5, 4836 ARENDAL

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som vet hva det er verdt, og setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.
Vi kjenner hele Sørlandet godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger fra din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Even Guttormsen

40408024

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 39-0074/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sven Oftedals vei 1A 4844 ARENDAL

Betegnelse: Gnr 507, bnr 2209, snr 1 i Arendal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no